

**- Александр Матвеевич, говорят, вы самый недоступный чиновник в комплексе городского хозяйства...**

- Не верьте! Во-первых, то, что мы с вами разговариваем, уже ставит под сомнение этот миф. Во-вторых, видите стопки папок? Здесь - письма. Сегодня у меня был прием. Ко мне идут люди тогда, когда прошли уже все инстанции...

**- И с какими же проблемами к вам приходят?**

- В прошлом году мы получили почти 26 тысяч жалоб. Их количество возросло на 46 процентов - обычно получали около 16 тысяч писем в год. Я объясняю это тем, что прошедший год был выборным - это побудило людей к активности...

Вот таблица - наш анализ жалоб за 2003 год. Из нее видно, например, что главные проблемы прошедшей зимы связаны с ее капризами. Зима была рекордной по осадкам. А снег - это сосульки, наледь, ни пройти ни проехать, - люди жалуются. И это при том, что коммунальные службы прикладывали буквально героические усилия, чтобы очистить столичные улицы и дворы от снежных заносов; а руководитель комплекса Петр Николаевич Аксенов денно и нощно теребил всех коммунальщиков по этим вопросам, в том числе и меня, моего коллегу из ОАТИ, префектуры. И он прав! Живем в столице - здесь при любой ситуации должен быть порядок.

**- Но если город завален снегом, почему надо теребить жилищную инспекцию?**

- На то и штука, чтобы карась не дремал. Конечно, выискивать каждую сосульку и тащить за руку того, кто ее должен убрать, кто должен очистить снег, - пустая трата времени. Да и не наберем столько инспекторов. Я вижу задачу в другом: наши проверки дают пищу для ума, и это, честно говоря, мне нравится в работе инспекции больше всего. Мы докапываемся до причин явления.

Вернемся к нашему анализу. Вот, скажем, в этом году огромное количество жалоб на протечки. Понятно, что зима была мягкая, снегопады, оттепели, морозов ниже минус 15 вообще не было, снег тает, вода проникает в квартиры - люди жалуются. Но за последние три года мы втрое увеличили объем средств на ремонт кровель! И если раньше у нас были претензии к подрядным организациям по качеству ремонта, претензии к качеству материалов, то сегодня качество ремонта кровель значительно улучшилось. Ждали эффекта. А его не случилось - количество протечек увеличилось! В чем причина?

Не стану утверждать, что мы открыли Америку, но в результате пришли к выводу: главная причина протечек - повреждение кровель. В одном месте - разрыв, в другом - кровля содрана или задрана, в третьем - порез и тому подобное. Если ты сделал кровлю и не трогал ее - она будет стоять, пока не истлеет. Но на наши кровли, не смотря на то что мы закрыли чердаки, лезут все кому не лень: телевизионщики, антенщики, лифтовики, связисты, рекламщики. И какое же покрытие устоит, тем более мягкое? Значит, надо наводить порядок. Причем элементарный! Пример - дома ЖСК. Там председатель вас на кровлю не пустит. А если и пустит, то вы выйдете на нее только вместе с ним, и он будет говорить: сюда не ступай и сюда не ступай. Или скажет: сначала сделай трапы, по ним иди. А еще заключит с тобой соглашение об ответственности: порвал - отремонтирую за свой счет. И это правильно!

Почему ЖСК так делают? Да потому, что знают: в кровлю вложены их деньги. Правда, сегодня кооперативам город помогает: за счет бюджета ремонтирует дома ЖСК, готовит к зиме. Но раньше они все делали за свои деньги и привыкли их считать. К тому же им известно, как трудно получить эти деньги. Рядом с нами есть организация, которая оказывает помощь ЖСК в получении денег на ремонт, на подготовку к зиме. И члены ЖСК знают, сколько надо потратить сил, чтобы выбить деньги, потому что их всегда не хватает, а проблем много. Наши же ДЕЗы, обслуживающие муниципальные дома, тратят бюджетные деньги без оглядки - не знают им цены. Или не хотят знать. Поэтому-то ни один директор ДЕЗа не поступает с теми же рекламщиками как хозяин. Кровля превращается в проходной двор! Вот где собака зарыта!

Как видите, жилищная инспекция не только контролирует и наказывает, но на основе анализа инспекционной деятельности дает предложения. Речь идет о технической политике. Я об этом сказал на заседании правительства по итогам зимы.

**- А есть еще примеры, которые подтверждают ваши выводы?**

- Системы отопления и подачи горячей воды при подготовке к зиме должны испытываться гидравлически. Причем сфера ответственности четкая: до ввода в дом за трубу отвечают тепловики, внутри дома -

хозяин: ДЕЗ, ТСЖ. В домах должны стоять регуляторы давления, которые предохраняют отопительную систему от резкого повышения давления. Но очень часто их не ставят. Почему? Во-первых, дорого. Во-вторых, удлиняет срок подготовки к зиме. В результате, если в доме ЧП, аварийная ситуация возникает и на магистральных трубах, и внутри дома. Другой пример: неисправность задвижек. Казалось бы, элементарная вещь, эта самая задвижка. Случилась авария - от нее ведь никто не застрахован, даже самые аккуратные, нет абсо-

лютно надежных систем - и если запирающая задвижка исправна, то отключится один дом. Но если она не работает, отключится десять домов. Разница осязательная.

**- Вы за всеми этими задвижками и регуляторами тоже следите?**

- И кто же нарушители? Прежде всего ДЕЗы и организации-подрядчики, которые обслуживают жилье, а также теплоснабжающие организации. Проблем жителям они доставляют немало...

## ГВОЗДЬ В СТЕНЕ СОСЕДА

Беседа с начальником Государственной жилищной инспекции города Москвы, доктором технических наук, профессором, заслуженным работником жилищно-коммунального хозяйства РФ Александром СТРАЖНИКОВЫМ.



ФОТО АНДРЕЯ НИКИТИЧЕВА

- Александр Матвеевич, есть проблема, которую жителям доставляют... сами жители. Речь идет о...

**- Перепланировках?..**

- Об этом нам пишут читатели. Кто-то, делая ремонт, перестилал полы, повредил проводку соседа снизу. Скандаль! Это ваши заботы?

- Все то, что в жилищном хозяйстве, - наше. Что же касается перепланировок, то они нынче, как гнилой зуб. Нигде в мире ничего подобного нет.

**- Что значит «нет»? Там не благоустривают квартиры, сообразуясь со своим вкусом?**

- Никогда! Там так: если у вас квартира в найме, вы ничего вообще не можете делать.

**- Даже гвоздя не могу вбить?**

- Ни-че-го! Без согласия хозяина вы не можете ничего менять, даже вбить гвоздь, чтобы повесить портрет любимой собаки президента. Хотите - приклейте, но так, чтобы даже пятнышка не осталось. Потому что хозяин вам скажет: после окончания договора найма будь любезен, сделай все, как было. Значит, сделай ремонт. За свой счет. Поэтому наниматель живет - и только ступля расставляет, как хочет.

Теперь другой случай - вы собственник, но живете в многоквартирном доме, где образовано товарищество. Там тоже четкие условия, которые выполняются все. Если тебе не нравится планировка этой квартиры - купи другую. Или закажи себе отдельный дом, где проектанты учтут все твои капри-

зы и фантазии. А товарищество - это сообщество собственников, которое тебе обеспечило магазинчик, теплый гараж, комнату для игр детей, прачечную, бассейн на крыше, безопасность. Живи в этом сообществе и радуйся жизни. Но ничего не делай без общего согласия.

**- А как же быть с гвоздем?**

- Гвоздь можешь вбить, но только до середины стены, за которой живет сосед. Если стена толщиной 200 мм, то гвоздь можешь вбить только на 100 мм. Потому что стена - общедолевая собственность.

Что происходит у нас? Прежде всего должен заметить: мы проблему перепланировок создали сами. Что сказала власть людям на стадии приватизации? Жилье переходит к вам в собственность, владейте и пользуйтесь. Помните лозунг «можно все, что не запрещено»? В результате у нас около 60 процентов собственников квартир. Но мы забыли сказать об ответственности и обязанностях. И народ пустился во все тяжкие. Люди увидели, как живет мир. И очень захотелось того же. Стали переустраивать свои жилища. В принципе нормальное желание. Потом, чтобы получить выгоду, мы стали побуждать людей к перепланировкам. Как? Да очень просто. Строим дома без отделки, без внутренних стен, продаем одному хозяину две-три квартиры по горизонтали и вертикали. И он начинает превращать в жизнь призыв «можно все, что не запрещено» - крушит и ломает...

**- С удовольствием, но что для этого нужно?..**

- Для этого надо просто иметь желание. И считать, что во всем виноват Стражников. И у меня, представьте, нет аргументов, чтобы ответить: я не виноват. Потому что если я займусь, что нет соответствующего закона, мне резонно заметят: напиши закон и докажи, что он нужен! Поэтому жилищная инспекция сегодня очень серьезно занимается законодательской деятельностью. Вынуждена заниматься - потому что предьявить претензию я могу только тогда, когда сошлюсь на параграф или пункт конкретного закона. Не сошлюсь - не смогу привлечь нарушителя к ответственности.

В 1999 году Московская городская дума приняла закон № 37 «О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы». Должен сказать, что в подготовке этого закона мы приняли самое активное участие, и он в какой-то мере упорядочил процесс контроля над перепланировкой...

**- Очень хороший закон. Но чиновники его не выполняют...**

- Что значит «чиновники»? Ведь закон писался не для чиновников, а для людей. Народ у нас законопослушный...

**- Ой ли?!**

- Хорошо, будем считать так: 50 процентов законопослушные, 50 - плюют на закон.

**- Вы, однако, оптимист...**

- Цифры мне нужны для продолжения разговора о тех, кто крушит и ломает. Мы стали анализировать, в чем причина. Ведь есть закон. Почему люди продолжают так называемые несанкционированные перепланировки? И мы установили причину:

начинает ремонт, прошу обеспечить контроль: чтобы мусор вывозили, чтобы лифт не использовали для перевозки кирпичей навалом, а только в упаковке, и что срок ему дан на такое-то время. Инспекция знает, кто собирается делать, что собирается делать, знает сроки, знает исполнителя и ответственного. Простая схема.

Заметьте, эта услуга подпадает под режим «одного окна»: человек приходит к «одному окну» и из этого окна в минимальный срок получает разрешение. Если речь идет о перегородке между ванной и туалетом, то сегодня сдал - завтра получил. Если затронут несущие конструкции...

**- Их трогать нельзя!**

- Почему же нельзя? Если человек купил две квартиры, то, скажите, как он перейдет из одной в другую? Существуют расчеты нагрузок, но это должен сделать проектант. Если он скажет «нет» - значит, нельзя...

Проблема перепланировок очень беспокоит и нас, жилищную инспекцию, и руководителя комплекса городского хозяйства, и мэра. Поэтому своими поправками мы полностью меняем идеологию закона: создаем такие условия москвичу, чтобы он мог провести ремонт в квартире, благоустроить ее в рамках строительных норм и правил, в рамках безопасности, не доставляя проблем окружающим...

Закон, о котором я говорю, был принят на минувшей неделе. Впрочем, я думаю, что и после этого у нас осталась масса вопросов. В свою очередь руководитель комплекса городского хозяйства Петр Николаевич Аксенов определил, что инспекция должна взять на себя контроль над выполнением этого закона. Потому что именно мы из писем жителей знаем все нюансы. Скажем, меня очень волнует, что эту проблему создают далеко не бедные люди: перепланировки идут в домах ТСЖ и элитных, где фантазии владельцев квартир трудно предугадать...

**- Назовите, пожалуйста, самые дерзкие...**

- Дерзкие - мягко сказано. Откройте еженедельник «7 дней» - и все увидите: такое впечатление, что перепланировка стала неким хобби. Например, если при советской власти многие стремились к обязательному разделению туалета и ванной, то сегодня мы наблюдаем обратное стремление. По-видимому, мышление у людей меняется, когда он волею судьбы попадает из грязи в князи. Немедленно покупает джакузи и тащит в свою каморку. Или вот еще напасть - ламинат. Помните, были братья Гусаковы?

**- Отличные танцоры, чечеточники...**

- Так вот ламинат - это для них. Как только вы постелили у себя ламинат - ваш сосед снизу обречен на то, чтобы слышать каждый ваш шаг. Но попробуйте войти в его квартиру! И попробуйте заставить переделать! Никогда. Наша Конституция говорит: жилище неприкосновенно.

Но я, честно говоря, оптимист. Процесс стабилизации, как говорят, пошел. Прежде всего в законодательной сфере. Мы написали по этой теме порядка восьми законов. Московская городская дума их приняла. Сегодня активно занимается законодательством Государственная дума. На днях я был на заседании жилищной комиссии, которую проводил зампреда Госдумы Георгий Валентинович Боос. Рассматривался Жилищный кодекс. Он уже восьмой год болтается в стенах Думы. Когда потребовался закон о гражданской ответственности - гарантию даю, проплаченный, - его приняли в одно касание. Жилищный кодекс, который определяет правила общежития в современных экономических условиях, кодекс, которого ждут все, не принимается восемь лет. В этом федеральном законе целая глава посвящена перепланировкам. У меня, конечно, есть замечания. Но то, что пошла подвижка, - уже положительное явление...

На прошлой неделе Московская дума рассматривала еще один важный для нас закон - о мониторинге; о том самом мониторинге, который я вам показывал в прошлый раз. И вот теперь он становится стратегией капитального ремонта жилья...

**- Напомним, пожалуйста, что вам дает закон о мониторинге?**

- Лично для меня закон о мониторинге - вопрос честолюбия, поскольку это тема моей докторской диссертации. Жилищной же инспекции и городу закон дает многое. Во-первых, экономии бюджетных средств на капитальный ремонт - с внедрением мониторинга будут ремонтировать только то, что нужно. Пример с теми же кровлями. Если, по результатам мониторинга, на крыше нужно сделать 10 заплат, то уже в титул никто не посмеет поставить полный капитальный ремонт или 15 заплат. Мы ведь будем знать каждую заплатку. И контрольные органы - те, кто проверяет финансовые ресурсы, - тоже все будут знать...