

В Юго-Западном округе около ста общежитий, подлежащих переводу в жилищный и гостиничный фонды города. На сегодня таковых осталось восемь. Студенческие не трогают - они были и будут нужны всегда. А вот от ведомственных надо избавляться. О том, сколь непроста смена хозяина общежития, рассказали в управлении Департамента жилищной политики округа.

МОСКВИЧИ «ВТОРОГО СОРТА»

**ТАК НАЗЫВАЮТ
ОБИТАТЕЛЕЙ
ОБЩЕЖИТИЙ.
И ПОТОМУ
ЭТИ ОБЩЕЖИТИЯ
ЛИКВИДИРУЮТ**

КТО В ДОМИКЕ ЖИВЕТ?

При слове «общежитие» многие представляют себе старый, едва ли не аварийный дом, где лестницы без перил, крыша течет, кухни громадные и нелепые, а «удобства», естественно, в конце коридора. Но сегодня это вполне добротные строения с отдельными квартирами и удобными кухнями. И не надо думать, что каждое общежитие занимает дом целиком. Порой это лишь два-три подъезда, иногда два-три этажа. Есть общежития, как часть сэндвича: снизу - жилой дом, а сверху - «общага». Правда, комнат, где вешают занавеску (дабы побыть супругам наедине), уже нет, хотя в самих квартирах нередко по-прежнему живет по две-три семьи. Так что перевод общежитий в муниципальный фонд и улучшение условий проживания в них - это по существу та же программа ликвидации квартир коммунального заселения.

Хотя права у обитателей тех и других - разные. В коммуналках - какие-никакие, но комнаты, в общежитиях - «койкоместа». И те, кто занимает их, не могут распорядиться своей площадью, обменять, скажем, или продать ее, поселить на ней близких людей. Да и на очередь их ставят далеко не всегда. И хотя у многих дети и даже внуки, они все еще числятся «временно проживающими» - москвичами «второго сорта». Значит, передача ведомственного фонда городу - не только смена домовладельца, но и закрепление за жильцами тех помещений, в которых они живут. Со всеми правами жителя Москвы.

Есть и другая причина, почему надо избавляться от ведомственных зданий: их некогда ныне обслуживать. Известно ведь, что, обеднев, предприятия и организации в первую очередь принесли в жертву свой жилищный фонд - в том числе общежития, совсем перестали заботиться о них. О людях, которые живут там, забыли. Эту заботу и берет на себя город.

Заинтересованы, стало быть, все. Между тем процесс передачи идет трудно, болезненно. И потому - медленно.

«ПОДСНЕЖНИКИ» ИЗ ОБЩЕЖИТИЯ

Начинается все со списков обитателей общежития, которые ведомство представляет в жилищное управление. Казалось бы, чисто формальный акт, но иногда он оказывается непреодолимым. При передаче дома с балансом на баланс надо выдержать одно условие: у каждой семьи, которая там живет, должно быть отдельное помещение, пусть это небольшая комната в общей квартире - ведь присоединяя дома к городским владениям, префектура не улучшает собственно условия проживания граждан, за ними закрепляется площадь, так сказать, «по факту». А как можно оставить в одной комнате две семьи? Их надо расселить, и позаботиться об этом должно само ведомство. Нет такого - не примет город на себя обузу расселения людей.

И вот с чем сталкивается управление: списки неполные! Так было с Московским шинным заводом. На его баланс числятся четыре подъезда в доме по ул. Айвазовского, 5, корп. 1. В квартирах живет явно больше людей, чем формально зарегистрировано. А ведь это мина замедленного действия! Стоит только городу перевести дом в муниципальный фонд, как буквально на следующий день более десятка семей (такие данные есть) предъявят претензии: обеспечьте и нас площадью! А возможности у округа нет. И потому вопрос с за-



ФОТО АНДРЕЯ НИКИТИЧЕВА

креплением квартир за гражданами производится в воздухе.

Гламострой. В Юго-Западном округе у него свой филиал - строительная организация ОАО АРЕМТЭК «Каховка». У нее два общежития: по Вильнюсской улице и Литовскому бульвару. Списков жильцов до сих пор нет. А по сути - нет желания расставаться с помещениями. Здесь свои резоны тормозить процесс передачи жилищного фонда городу. Строительство в городе идет большое. Людей не хватает. Москвичи не спешат заниматься нелегкой, к тому же малооплачиваемой работой. Как известно, основные кадры строителей набираются среди приезжих с Украины, из Молдавии, южных республик бывшего Союза. Где их расселить? У строительного ведомства для этого есть специальные общежития - коридорного типа, которые, кстати, тоже никто не собирается ликвидировать. Москва не собирается отказываться от рабочей силы из-за рубежа. Людей надо где-то расселять... Но не в ущерб москвичам! Пусть приезжие поживут с «удобствами» в конце коридора - в конце концов они временно в нашем городе. А отдельные квартиры - москвичам. Но вот строительные ведомства с этим не согласны. Они и «коридорные» дома хотят за собой закрепить, и те, где нормальные квартиры.

НЕ ХОЧУ НОВУЮ КВАРТИРУ!

Неожиданный факт: сопротивление со стороны самих обитателей общежитий. Почему? Разве люди не рады освободиться от ведомственной зависимости, стать полноправными москвичами? Конечно, рады. Но оказалось, что при этом и они выдвигают свои условия. И они, эти условия, не всегда приемлемы для города.

Нетрудно догадаться, о чем речь - о расширении занимаемых площадей. Согласно правительственному документу за обитателями общежитий закрепляются те комнаты и квартиры, в которых они в настоящее время живут. Ну а если в одной квартире обитает 2-3 семьи? Или на 20 кв. м приходится 5-6 человек?

И вот меняется владелец здания. Почему бы не воспользоваться этим и не потребовать расширения площади? Такое было в доме Мосинжстроя. Еще в июле 1999 года он перестал называться общежитием. 172 семьи получили ордера (или, по-новому - были зарегистрированы на тех площадях, где проживают). А 24 семьи от этой части отказались: не хотели становиться владельцами жилых площадей! И тогда префектура отказалась брать дом на баланс. Почему? Случись так - не вылезешь из судов. Люди будут требовать от города большей площади. Логика их понятна: ведомство ее не дало. С ним спорить бесполезно - на нет и суда нет. А вот у города лишние площади можно и отсудить... Конечно, ничего из этой затеи не получилось. Строительная организация оказалась не столь уж немощной. Но только после того, как она предоставила своим рабочим квартиры, город согласился взять дом в свое ведение.

ЗА СУБСИДИЕЙ... НА КОМБИНАТ

Но не все такие богатые. Есть и бедные организации. Сами не строят, а купить не на что. Может, сжалится город, примет дома в том виде и с теми обитателями, которые есть на данный момент?

Не так все просто. И жалость в данном случае неуместна. Жесткая позиция, которую занимает управление Департамента жилищной политики в Юго-Западном административном округе, вполне оправданна. Здесь убеждены, что не столь уж бессильны предприятия, чтобы не сделать что-то для бывших или настоящих своих работников.

О чем речь? Обратимся к постановлению правительства Москвы от 25.10.94 г. № 976 «О мерах, направленных на совершенствование использования общежитий». Вот что там сказано: «Разрешить Департаменту муниципального жилья ежегодно продавать по себестоимости до 20 тыс. кв. м общей площади предприятиям и организациям, осуществляющим выполнение целевых программ по расселению общежитий и переводу их в жилищный фонд». Постановление не утратило силы и по сей день. Иными словами, обитатели общежитий могут купить жилье по более низким ценам, нежели остальные горожане. При этом основной взнос у них уже есть - в виде приватизированной квартиры или комнаты, которые они занимают. Дело за малым: на остальную сумму получить субсидию. И вот здесь-то ведомство должно помочь людям - тем из них, которые уже стоят в очереди на жилье: часть расходов взять на себя. Могут ли? Несомненно. Даже для самого бедного предприятия такая сумма вполне по силам. Многие ведут успешную коммерческую деятельность. Среди владельцев общежитий можно назвать такие преуспевающие предприятия, как автокомбинаты №№ 4 и 21, известный в городе экспериментальный булочный комбинат «Черемушки», «Ремстройтрест». Но, как мне сказали в управлении, здесь не знают ни одного случая такой помощи.

Прочитав еще один пункт из того же постановления: «Разрешить руководителям предприятий и организаций использовать общежития коридорной планировки, находящиеся в их хозяйственном ведении, для расселения общежитий в домах квартирной планировки». За многие годы в общежитиях поселились люди, которые никогда на данном предприятии или в организации не работали, а значит, не имеют к ним никакого отношения. Среди них немало, кстати, злостных неплательщиков. На улицу их, конечно, никто выбрасывать не собирается, но попросить перейти в менее, так сказать, престижные дома, те самые, «коридорные», это можно и нужно.

Переводя ведомственные здания в муниципальный фонд, город берет на себя большие и нелегкие обязательства: ведь отныне он будет отвечать за эксплуатацию и ремонт этих помещений. Возьмут ли ведомства и на себя часть работы, которую они обязаны сделать согласно программе правительства Москвы? Вопрос остается открытым...

Игорь ГЛАДКОВ

В КОММУНАЛКЕ - ОСТАНОВКА?

Когда в Театре у Никитских ворот заканчивается спектакль «Песни нашей коммуналки», Марк Розовский обращается к зрителям: пожалуйста, поднимите руки, кто хоть когда-нибудь жил в коммунальной квартире? Поднимается лес рук. «А кто поедет домой в коммуналку после спектакля?» - не унимается режиссер. В ответ, как правило, молчание. Такого рода эффектный прием может привести к выводу, будто проблема коммуналок у нас решена. Но...

СКОЛЬКО ИХ? КУДА ИХ ГОНЯТ?

Постановление правительства Москвы от 3 февраля 1998 года № 94 «О Программе поэтапной ликвидации коммунального заселения в жилищном фонде г. Москвы» объявило задачей первого этапа обеспечение жильем очередников категории «коренные москвичи» и ликвидацию квартир коммунального заселения, в которых они проживали.

На 1 января 1998 года в Москве в коммунальных квартирах проживала 21 тысяча таких семей. Казалось бы, не так уж много. Но после дефолта (программа была рассчитана до 2006 года) планы пришлось изменить.

Тем более что оказалось: реальное количество московских коммунальных квартир - тайна великая. В документе «Основные результаты инвентаризации жилищного фонда коммунального заселения г. Москвы» (тот же 1998 год) указано: «В результате обработки выявлено, что количество квартир коммунального заселения в г. Москве составляет 118446, или 3,5% от общего количества. В них проживают около 270 тыс. семей (557 тыс. чел.)». Наибольшее число коммунальных квартир находится в ЦАО - 22622 (19,1%) и ЮАО - 18491 (15,6%). Наименьшее в Зеленограде - 1490 (1,2%).

Коммуналки есть повсюду. В 80-е новоселов, въезжавших туда, скажем, по объему, не прописывали: часто дом значился аварийным. В годы реформ они как бы сами выдворились, то есть аварийными считаться перестали. В наши дни, как правило, коммунальные квартиры в таких домах тоже стараются не заселять новыми жильцами, даже если комнаты освобождаются по естественным причинам, так что получается в идеале отдельная квартира. Но несколько лет назад коммунальным жильцам было наконец разрешено приватизировать свой фрагмент коммунального пирога. Поэтому если происходит убыль коммунального жильца, то чаще всего обнаруживается наследник, и размечтавшись соседи остаются с собственным носом.

Сейчас борьба с коммуналками тихо угасла, сменившись борьбой с пятиэтажками. А полгода назад на заседании Правительства России по жилищно-коммунальной реформе робко прозвучало признание того, что у коммуналок... большое будущее. И снова - тишина. Между тем обитатели коммуналок живут по принципу панельной девичьи: купят на сегодня или не купят? И все мечтают о сказочном принце, который подъедет на иномарке, махнет в сторону притихшего дома и скажет: «Покупаю!» Сколько вспыхивает на кухне радужных надежд: кто куда съедет? Потом все входит в обычное русло, и продолжается привычная жизнь - с дрягмами, пьянками и борьбой за коммунальный телефон. Остается одно - самим продаваться с помощью надежной конторы.

В первые годы реформ отбоя не было от желающих приобрести коммунальные квартиры оптом. В результате многие их обитатели остались вовсе без жилья. Сейчас поредевшие ряды сделались умнее, на рынке недвижимости обозначились стабильные компании и агентства, да и законы стали более четкими.

Тормозом оказываются соседи, потому что виды на индивидуальное счастье у всех различные. Пример - наша квартира. В ней прописано три семьи. Одна - три человека в двух комнатах, другая - я один в большой приватизированной, а третья - три человека в малюсенькой каморке: разведенная пара с мальцом. Если мы, две первые семьи, в конце концов сможем договориться, чтобы, продав квартиру, получить то, что хочется, то третья семья ни за какие коврижки не приватизирует свою комнату в надежде когда-нибудь получить две квартиры по социальной норме.

В одном агентстве недвижимости мне объяснили просто: любую коммуналку расценим, только определите - хотите разъезжаться или нет, договаривать кого-то - не наша задача.

Ладно, решила та семья, у которой две комнаты, приватизируем их и продадим, горю все огнем. Не тут-то было! «А вот в тридцать седьмом у вас окно в кухне заделали!» - порадовали в БТИ. «Так я ж тогда еще не родился!» - растерялся молодой мой сосед. «Ничего поделать не можем, - закон есть закон...»

Как-то после очередного большого пожара вице-мэр Валерий Шанцев выказал недовольство состоянием пожарной безопасности в жилом фонде. Видел бы он проводку в нашей коммуналке! Дом-то с деревянными перекрытиями - огонь распространяется с курьерской скоростью. Старые радиаторы не греют, в холодные зимы круглые сутки языческим пламенем горит на кухне газ...

«Косметический ремонт все должны делать сами!» - уверяли прежде районские службы. Возможно. Но квартира запущена: в советское время о ремонте вспоминали, когда прорвет трубу; в восьмидесятые - «дом аварийный, скоро под снос»; в годы реформ думали, как бы выжить, - найти деньги на ремонт не было никакой надежды.

За компетентным словом я направился на прием к заместителю главы Тверской управы ЦАО Бориса Лапатухи. И хотя очередь была внушительная, двинулась она подозрительно быстро. Чиновник нашел нужную бумагу и сообщил мне, что наш дом включен в план обследования на... 2009 год, пояснив, что будет детально изучено его состояние, определен процент износа... «Так он же не доживет!» - вырвалось у меня. - Пол худом ходит, трубы текут, потолок сыплется, проводка...»

Борис Наумович объяснил, что в ДЕЗе такими вопросами занимается техотдел, и нетерпеливо пошевелил пальцами: мол, люди в очереди сидят... Мне стало стыдно.

В техническом отделе ДЕЗа «Тверской» точных сведений о том, когда был построен наш дом, не нашли (мол, выстроен до 1917 г.; по моим данным - в 1854 году). Последний ремонт производился в 1962-м. Инженер отдела дала папку документов: «Разбирайтесь сами, я уж тут ничего не понимаю». В документах были перечислены строения, либо обследованные с невиданной точностью (степень износа - чуть не до долей, но не выше 59 процентов), либо намеченные к этой процедуре. На верхнем значилось: «Изменения от 22 ноября 2003 г. к «Изменениям от 9 сентября 2003...», а те в свою очередь... Напоследок инженер отдела укорили: «У города масса проблем, а вы о каком-то доме печетесь!»

ХОЖДЕНИЕ ПО МУКАМ

- А мы к вам пригласим комиссию, вот и проверим, - заверили меня в ДЕЗе.

Комиссия действительно пришла. Нет, говорят, зря волнуетесь: трещина на потолке не один сантиметр, а лишь миллиметров восемь. А что пол качается, так это балка - не менять же ее! Потолок в кухне - да, темный, а что провис - пришлем рабочих, обьют...

Относительно электропроводки комиссия не проронила ни слова, лишь отметила: - Продавать вам квартиру надо и разъезжаться. Ваш-то дом еще ничего, есть похуже.

Круг замкнулся. Но вот что занятно: после этого визита, который закончился ничем, в дом зачастили риэлторы. Они как-то странно убеждают жильцов, что метр в центре нынче стоит меньше, чем в Бутове. Но соседи не верят и заключать договоры с фирмами не спешат.

...Конечно, мы из поколения тех терпеливых, кому когда-то к 1980 году нагадали коммунизм, замененный Олимпиадой, а уж о решении пресловутого квартирного вопроса столько говорили! Но от всего этого остается чувство горькой безысходности. Слово кто-то терпеливо ждет, пока мы все, заложники коммуналок, естественным путем освободим пространство для новой светлой жизни.

Владимир ПОТРЕСОВ