

# СОСЕД НАСТЕЛИЛ ЛАМИНАТ,

## И ВАША ЖИЗНЬ СТАЛА НЕВЫНОСИМОЙ...

В статье «Дыра в законе – дыра в кармане» эксперт «МС» Елена Широкова прокомментировала изменения и дополнения в Законе города Москвы от 29 сентября 1999 года № 37 «О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории г. Москвы», внесенные Московской городской думой. Речь шла о недостатках в разграничении прав и ответственности между собственниками смежных помещений: теми, кто ведет ремонт, и их соседями. Сегодня Елена Широкова продолжает тему, опираясь на конкретные факты.

Начнем с простого вопроса: можно ли на основании большого опыта капитального ремонта и реконструкции в жилищном секторе с большим объемом несанкционированного переустройства игнорировать закон? Безусловно, нет. Между тем ключевое слово строительного производства – технический проект – и есть, по сути, закон. Если при переустройстве жилища проект нарушается, если собственник с ним не знаком – это обстоятельство должно быть учтено в причинно-следственной цепочке доказательств разрушительного характера последствий капитального ремонта.

На строительном рынке много материалов, но не каждый, радуя ваш глаз, может отвечать требованиям проекта. Гладкая доска, керамическая плитка – всего лишь материалы, их технические характеристики чаще всего неспециалисту непонятны. Для доски и плитки важны проводимость звука, для металла – отражательная способность и т.д. Применение материалов с высокой проводимостью звука отрицательно сказывается на соседях. Поэтому индивидуальный проект при переустройстве квартиры должен проходить

экспертизу на соответствие материалов и технических характеристик, предусмотренных генеральным проектом дома, и быть только лучше, а не хуже его.

Приведу пример значения технического и технологического факторов в установлении виновника исчезновения света на примере скрытых работ в зоне электрики по адресу: улица Академика Анохина, д. 30-2-178, ЗАО. Чиновники считают, что установить виновного невозможно. А это не так. И всего-то надо посмотреть цепочку контроля и ответить на вопрос «да, нет».

Вот она, эта цепочка: разрешение на переустройство проектной заделки перекрытия – допуск в зону инженерных коммуникаций – сигнал автоматического устройства, свидетельствующий о коротком замыкании в сети, – поэтажный план разводки электросети – квалификация рабочих, их обеспеченность инструментом и измерительной аппаратурой – нарушение технологии работ – остановка работ и вызов аварийной службы – акт приемки скрытых работ. И против каждой позиции стоит слово «нет», которое и указывает на нарушителя. Отсутствие одного только

акта на прием скрытых работ дает право жилищной инспекции, в соответствии с Административным кодексом РФ, для устранения аварии обратиться в органы внутренних дел или просить у суда разрешения на вход в квартиру, где идет переустройство, для проведения восстановительных работ. Можно обратиться и в прокуратуру. А поскольку этого сделано не было, напрашивается простой вывод: установить виновного не хотят. Или не знают, как это сделать, из-за отсутствия профессиональной методики инспекторского надзора.

Еще пример: СЗАО, улица Свободы, 13/2, кв. 56. Здесь несанкционированно перемещена стена, перенесен стояк горячего водоснабжения и паркет заменен ламинатом. В результате ниже расположенная квартира 52 погрузилась в темноту, в ней изменилась акустика, на потолке появились протечки и трещины по линии примыкания. В акте «О заливе квартиры» перечислены повреждения: «залила электропроводка, трещины по примыканию». И все. Формулировка акта не соответствует реальному положению, что подтверждается другими документами. Достаточно взглянуть в предписание собст-

веннику отремонтированной квартиры: «Ставим вас в известность, что в результате ремонтных работ пострадала кв. 52 (протечки, обрыв электропроводки)». Между тем неверно составленный акт ложится в основу решения заместителя начальника жилищной инспекции СЗАО, которая сообщает пострадавшей, что ДЕЗу «Северное Тушино» предписано произвести ремонт поврежденной отделки «с восстановлением электропроводки в вашей квартире». А вот этого – «восстановление электропроводки в вашей квартире» – делать нельзя, поскольку это является служебным нарушением технического проекта и жилищного законодательства (ст. 290, п. 2), согласно которым собственник не имеет права отчуждать свою долю собственности инженерных коммуникаций, и к тому же заведомо ущемляет права третьего лица. Но почему не нарушить закон, если жилищная инспекция берет ответственность на себя? Неудивительно, что в квартире пострадавшей до сих пор временно освещение, чего с точки зрения пожарной безопасности быть не должно. Одиночку женщину уговаривают, оказывают



КОЛЛАЖ АЛЕКСАНДРА МАТЮШИНА

психологическое давление личными звонками, предупреждают, что в случае ее несогласия снимут вопрос с контроля. Впору спросить: а есть ли контроль?

Отсутствие жесткого порядка между всеми участниками событий, по всей цепочке рабочего процесса в совокупности определяющих его факторов и условий проживания в многоквартирном доме, указывает на то, что правоотношениям в законе № 37 отводится всего лишь роль пасынка. Но если нет правоотношений отношений, нет и самого закона. Нет закона – нет суда.

И тем не менее закон № 37 позволяет менять технический проект – вносить изменения в несущие конструкции и

архитектуру зданий и обращаться в суд. Вот это и удивительно! Разрешать законодательно переустройство квартир без осмысления правоотношений отношений более чем безответственно! Закон не должен решать одну проблему и тут же возводить другую. Складывается впечатление, что законодатели читали закон № 37 невнимательно. Утверждая его в существующей редакции, городская Дума в части законодательства проигнорировала важнейшие принципы – сущность связей и равно удаленность от субъектов, вовлеченных в строительный процесс. Это противоречие сводит функциональную значимость и статус закона № 37 к нулю.

ных обязательств составляет 8 миллиардов рублей. Их реализация отразится на социальном самочувствии довольно большого числа граждан – 2,5 миллиона. Для исполнения этих контрактов нужны деньги. Чиновники говорят: «У вас замечательные проекты, идите в банк». В банках нам предлагают кредиты под 20-25 процентов годовых. Это очень дорогие кредиты, поэтому мы обратились к нашим акционерам с просьбой об исполнении взятых ими на себя обязательств. Мы обратились в правительство с предло-

максимум, который вы можете потребить. Будь вы в отпуске, в командировке – уезжаете из города и не пользуетесь водопроводом, – вам все равно начисляют по-прежнему. Как только мы ставим приборы учета, то потребление воды и суммы платежей уменьшаются как минимум в два раза. Поэтому отсутствие счетчиков выгодно прежде всего продавцам тепла и воды.

**Александр БАЖЕНОВ.** Есть еще одна проблема. Оснащение построенных в советское время квартир

## СМ КОММЕНТАРИЙ

Виктор ПИВОВАРОВ,  
директор Академии  
коммунального хозяйства:

Частный бизнес, крупный капитал привлекает в ЖКХ прежде всего колоссальный объем бюджетных ассигнований, который до сих пор выделяется государством для поддержания водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения городов и поселков. Возможность участия в дележке этого бюджетного «пирого» выглядит заманчиво. Тем более что крупные монополии типа РАО ЕЭС, контролирующие всю энергетику страны, не видят сегодня иных реальных путей расширения своего бизнеса и влияния.

Можно, конечно, поспорить с тезисом, что государство сегодня не в состоянии в одиночку обеспечивать жизнедеятельность коммунальной отрасли. И тем не менее тенденция реформы ЖКХ такова, что доля бюджетных расходов на «коммуналку», размер дотаций, льгот будет сокращаться. Государство стремится переложить ответственность за этот сектор экономики на плечи частного бизнеса и граждан.

Признано, что рыночные отношения между продавцом ресурсов и покупателем более эффективны. Управление муниципальной собственностью, предприятия ЖКХ тоже может быть разным. Когда Владимир Путин приехал в Корякский национальный округ, он развел руками. Вся система ЖКХ развалена. Где взять средства на реконструкцию? Когда они окупятся? К слову, туда РКС со своими проектами не идет. Оно стремится в те регионы, где водятся деньги. Например, в Ростовскую область. А что делать бедным корякам? Объединяться с более богатой Камчаткой и с помощью средств этого региона попробовать решить проблемы отрасли?

Если бы нашелся богатый инвестор, который бы взял в аренду или управление часть коммунальной инфраструктуры, то никто бы и не возражал. Но инвестор – не благодетель. Он выдвигает жесткие условия и рассчитывает в перспективе, желательнее обозри-

мой, получить объекты ЖКХ в собственность. Например, водопровод. Я считаю, что объекты жизнеобеспечения городов, поселков могут сдаваться в аренду частникам, но при этом должен сохраниться их статус федеральной или муниципальной собственности. Поэтому, с одной стороны, нужно привлекать частного инвестора в ЖКХ, с другой – определять с правами собственности на стратегические объекты. Ведь это – вопрос политический. Кто может перекрыть все рубильники и вентили в городе, тот способен и диктовать свою волю на выборах, и оказывать давление на власть. Этого допустить нельзя.

То же самое и с регулированием тарифов. Контроль ценообразования в ЖКХ должен сохраняться за государством, за субъектами Федерации, региональными энергетическими комиссиями, муниципалитетами. Но при этом нужно учитывать интересы и частного бизнеса.

В Москве, например, частный бизнес строит хорошие элитные дома. Но вот недорогого жилья, доступного простым москвичам, маловато. Почему? Потому что крупный капитал рассчитывает на сверхприбыль и ему невыгодно заниматься социальными проектами. То же самое и с модернизацией коммунальной отрасли. Бизнесмены начинают игры с бюджетом, требуют: «Дайте денег!» Потому что ни банки, ни международные инвестиционные компании не очень им доверяют. Слияние бюджетных финансовых потоков с частными инвестициями при реализации того или иного проекта в ЖКХ может быть плодотворным. Но проконтролировать расход бюджетных денег очень сложно.

Установление же контроля частного бизнеса над коммунальной отраслью чревато и негативными социальными последствиями.

В Москве коммунальщики не бедствуют. Здесь нет РКС. Но давление на власть и москвичей все же ощущается. В Юго-Восточном административном округе Мосэнерго отключило общежития и ведомственным домам, принадлежащим АЗЛК, электроэнергию. Кто виноват? Люди исправно вносили платежи, но они почему-то не дошли вовремя до продавца этой услуги. Завод вовремя не смог погасить долг, поскольку его финансы поют романсы. Без света остались 3,5 тысячи человек. Хорошо, что вмешались московские власти.

А вот помогут ли власти Кирова или Благовещенска, когда бизнесмены от ЖКХ будут выкручивать руки их жителям, будут душить их тарифами? Не уверен...

# ОЛИГАРХОВ?

жениями по использованию средств ряда организаций, например, Пенсионного фонда России.

**- Поддерживают ли вас иностранные инвесторы?**

**Александр БАЖЕНОВ.** Те, кто разбирается в проблеме ЖКХ – Мировой банк реконструкции и развития, Европейский банк реконструкции и развития, – реализуют в России очень незначительные проекты по сравнению с тем, что ими сделано в Восточной Европе, Латинской Америке, Юго-Восточной Азии. Связано это с тем, что они не нашли общего языка с прежним правительством. Поэтому нам надо искать средства внутри России, мобилизовать возможности российских инвесторов. И прежде всего Пенсионного фонда. Нужно использовать и бюджетные средства...

**- Каков потенциал энергосбережений в ЖКХ и что может дать для экономии ресурсов установка счетчиков?**

**Сергей ЯШЕЧКИН.** Установка новых счетчиков электроэнергии более высокого класса приводит к повышению платы за электричество. Потребитель платит за точность измерения электроэнергии. А вот что касается установки счетчиков тепла и воды, то тут иная картина. Без приборов учета всем нам навязывают некие нормативы, которые завязаны либо от договорных отношений, либо от пропускных способностей водопроводящих труб. Берется верхняя планка пропускной способности – то есть тот

счетчиками воды и тепла – очень затратное мероприятие. В квартире много вводов, и на каждый из них необходим счетчик. Существует и проблема доступа в жилище потребителя – она очень трудно решается. Из-за этого, например, в Вологде счетчики просто перестали использоваться. Когда в Вильнюсе поставили счетчики на холодную воду, то неожиданно увеличилось потребление горячей воды. Когда поставили счетчики на горячую воду, то жители стали сливать воду из батарей в зимнее время... Поэтому в первую очередь надо устанавливать счетчики на вводе в дом – они позволят определить: сколько потерь в наших сетях, а сколько – во внутридомовых, за которые должны нести ответственность собственники жилья.

**- Лето для коммунальщиков – время подготовки к зиме. Как все эти перипетии с тарифами отразятся на отрасли в зимний сезон?**

**Сергей ЯШЕЧКИН.** Если сегодня, допустим, цены на металл взлетели на 60 процентов, на уголь – на 40 процентов, а у меня в тарифе этого не предусмотрено, то что делать? Вложить деньги сегодня, чтобы не страдал потребитель и получил тепло, свет, газ. А вот на следующий год, учитывая затраты, я должен увеличить тарифы. «Коммуналка» тем и хороша, что, несмотря на кризисы и рост цен, потребитель никуда не денется от нас. И это вселяет оптимизм.

**Александр АСТАФЬЕВ**