

ОПАСЕН ЛИ ХОЗЯИН «РАКУШКИ»?

СИДОРЕНКО: Собственники жилья в многоквартирном доме появились лишь в 1989 году после постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР, разрешившего продавать квартиры. И, как показала жизнь, у тех, кто принимал это решение, не было четкого представления, что же такое собственник в многоквартирном доме. Со временем накопилась правовая база, и теперь, как мы знаем, подготовлен пакет документов - около 30, - направленных на ускорение жилищно-коммунальной реформы, ипотечное кредитование. Многие вопросы, связанные с темой нашего разговора, нашли там отражение, но, к великому сожалению, недостаточно полно и четко.

Начнем разговор с собственника индивидуального жилья?

- Если говорить об отношениях собственности в части жилья, то начинать надо с земли. У собственника индивидуального дома этот вопрос был определен: тем или иным решением ему отводилась земля, но слово «собственность» при этом не употреблялось - обозначалось лишь право пожизненной аренды, пожизненного пользования землей с правом наследования. Дом был привязан к этому праву, поскольку находился на земле. Но когда началась приватизация и продажа жилья в многоквартирных домах, вопрос землепользования пошел в воздух. Вскоре появились кондоминиумы и товарищества собственников жилья. Загляните в закон о ТСЖ - обнаружите запись: кондоминиум - это имущественный комплекс, в котором две собственности: собственность, принадлежащая конкретным лицам, и общая собственность. Общей собственностью являются лестница, крыша и земля. Такое механическое объединение лестницы с крышей и землей породило впоследствии серьезные проблемы.

Для примера возьмем дом, в котором все квартиры приватизированы. Но открытой свидетельства о регистрации собственности и вы найдете, что там записана лишь площадь квартиры и нет ни слова об общей собственности, но при этом жильцу оплачивается право пользования с учетом общей собственности. И здесь возникает немало конфликтных ситуаций.

Например, некто поставил «ракушку» у дома и требует, чтобы перед «ракушкой» никто не парковал свои машины. Но тому, кто не успел поставить «ракушку», негде припарковаться. При этом платят за пользование землей они одинаково. Скажите, пожалуйста, законно ли то, что один жилец извлекает из своей собственности больше потребительских качеств, чем другой? Нет такого закона! И эта коллизия должна быть решена именно законодательно: в документе о собственности на квартиру должны быть описаны, зафиксированы права на общую собственность. Наглядный пример - Запад, там вы подъезжаете к дому и видите надпись: частная парковка. Хотите по-

ЧУ, СВЕРЛИТ СОСЕД СТЕНУ!..

Должно быть, крепит картину Ивана Шишкина «Утро в сосновом лесу», радуется вы за соседа. Но при этом вас мучает вопрос: на какую глубину имеет он право вогнать сверло в общую с вами перегородку? До ее середины, ответит умудренный жизнью читатель. Дальше - моя собственность. Так ли? Об этом и многом другом, что касается собственности, мы говорим с заместителем директора ООО «ФореСтайл» Александром СИДОРЕНКО и главным экономистом «ФореСтайла» Натальей ЛИКЕФЕТ.

ставить машину - попроси разрешения. Разрешат - поставишь. Нет - не имеешь права ставить.

Товарищ рассказал анекдотичный случай, связанный с нашими пресловутыми «ракушками». Он взял квартиру в аренду, а машину поставил на площадке у дома. Утром смотрит - спустило колесо. Обратился в мастерскую - заклейте. А ему говорят: у вас не прокол, а боковой разрез. На следующее утро опять колесо спущено. И опять - разрез. Он перегазил машину по-другому. А на этом месте машину поставил другой человек. И наутро этот другой обнаружил, что у него спущено колесо. Оказалось, один старый жилец посчитал, что это его место на вечные времена, и никто другой не имеет права ставить здесь машину - мешает выезжать из «ракушки». Таким варварским способом он боролся с теми, кто, как он считал, посягнули на его право. Такие, с позволения сказать, отношения собственности...

Еще пример. Скажем, есть трехэтажный жилой дом. Решили надстроить два этажа. Но здание и земля принадлежат тем, кто имеет там квартиры. Новые собственники прежде должны выкупить у них право на часть общей собственности. А это уже гражданский оборот общей собственности, отдельной от квартиры. В законе он даже не упомянут...

Появились у нас жилые дома, состоящие из нескольких секций. Одна секция - пятнадцать этажей, вторая - девять, третья - четыре. Должен ли живущий в четырехэтажной секции собственник платить за лифт, хотя в его секции лифта нет, но есть в двух других?

- По логике, нет.

- Но он платит! А скажите, пожалуйста, должен ли собственник квартиры, имеющей индивидуальный выход на придомовую территорию - есть и такие! - платить за лифт, которым не пользуется? По той же логике - нет. Но, с другой стороны, у него свой вход, на который потребовалось дополнительно 15 кв. метров земли. Он должен заплатить за эту землю. Но он не платит!

Идем дальше: в вашем доме двухуровневый гараж с пандусом, и этим пандусом занята одна треть придомовой территории. Все жильцы платят за земельный участок пропорционально площади квартир. Но ма-

шины-то ставят не все! И здесь огромная неразбериха...

ЭТИ ГЛАЗА НАПРОТИВ

- Александр Демьянович, вы упомянули потребительские качества жилища. Что это значит?

- Если говорить о потребительских качествах жилья в широком смысле слова, то они складываются из трех уровней качества. Во-первых, из потребительских качеств собственно квартиры. Во-вторых, из потребительских качеств окружения дома. Когда я покупаю квартиру, то делаю свой выбор с учетом всех трех уровней качества. Например, купил здесь квартиру в том числе и потому, что рядом расположена спортивная площадка. Я большой любитель бега. И вдруг через какое-то время спортивная площадка превращается в строительную, и там возводят новый дом. Скажите, пожалуйста, мои права собственника нарушены? Конечно! И все потому, что придомовая территория и объекты, которые на ней находятся, не были вписаны в документ о покупке квартиры.

ЛИКЕФЕТ: Приведу пример из реальной жизни. Два с половиной года назад мой товарищ купил квартиру в новом доме у метро «Свиблово». Дом построили у сквера. И те квартиры, что выходили окнами на сквер, стоили дороже, чем те, которые выходили окнами на противоположную сторону, на дорогу. Ему показали план строительства Москвы и сказали, что лишь этот дом будет стоять у сквера, его даже огорожат. Он въехал в дом 25 декабря, а 5 января в сквере стали вырубать березы и ели и рыть котлован. И теперь он смотрит в окна другого многоэтажного дома - напротив, как говорят, глаза в глаза...

Еще о потребительских качествах. Собственникам часто хочется сделать евро-ремонт, но дешево. Поэтому привлекают людей низкой квалификации - вчера они были колхозниками, а сегодня - штукатуры-маляры, слесари, паркетчики. Что в результате? В результате у соседа не работает полотенцесушитель - жильцы над его квартирой соорудили себе горячие полы в ванной. Но делали эти полы дилетанты. В результате нет напора... Нужна система гарантий. Бригады ремонтников должны

быть с лицензиями, нести ответственность...

СИДОРЕНКО: Жилье стало товаром: покупается и продается. И когда товар продается физическому лицу, то соответственно действует закон «О защите прав потребителей». Сегодня жилье должно быть приведено в соответствие с этим законом. В нем написано, что производитель товара обязан предоставить потребителю сведения о товаре в объеме, достаточном для безопасного и эффективного пользования. Если вы покупаете электробритву или фен за 20 долларов, то там есть инструкция на десяти языках, в том числе на русском. А здесь покупаете квартиру за 100-200 тысяч, и нет информации, как ей пользоваться. Сейчас вышел новый СНиП на многоэтажные и одноэтажные здания, и там написано, что обязательно должна быть инструкция для пользователя квартиры.

Знать устройство квартиры и дома должны не только те, кто ими пользуется, но и те, кто эксплуатирует. Сегодня дом, по образному выражению Ле Корбюзье, стал машиной для жилья и требует высококвалифицированного персонала. Наталья Львовна рассказывала печальную историю, и я вспомнил случай из разряда курьезных. У людей было какое-то торжество: ели и пили, а грязную посуду складывали в раковину. Тем временем сосед за стеной делал ремонт. И решил отпилить кронштейн, который держал у него раковину. А надо сказать, кронштейн был общий и держал раковины в двух смежных кухнях панельного дома. Отпил он свой кронштейн и видит: что-то там торчит из дыры. Он взял и выбил. И в соседней квартире вывалилась раковина. Вместе с посудой.

И еще одна распространенная коллизия: в многоэтажных домах есть пути эвакуации - лестницы, которые проходят через лоджии. Вы покупаете квартиру, но вам никто не говорит, что через лоджию проходит эвакуационная лестница, которая ограничивает ваше право пользования собственностью.

Увы, так запроектированы многие наши дома: конструкция жилья нарушает права собственника. И сегодня, когда мы говорим о новых подходах, о новых нормах технического регулирования в создании продукции, все больше появляется голосов и подходов в пользу того, что конструкция дома

должна защищать права собственника. Задача в том, чтобы были четко зафиксированы границы собственности, права пользования и обременения собственностью.

ФИЛЬТРУЙ ЖИЛИЩЕ!

- Хорошо, если в доме все собственники. Но ведь в одном доме часто живут попеременно собственники и муниципальные жильцы...

- Вы когда-нибудь видели гостиницу, где был бы один холл, одна лестница, но номера были разные: пятизвездные и двухзвездные. Нет таких гостиниц! И жилых домов таких не должно быть. И другого ответа не ждите.

ЛИКЕФЕТ: В нашем доме бывают собрания. На одном из них предложили благоустроить территорию, посадим ели, сосны, найдем садовника. Подсчитали: 300 долларов с квартиры на первичные затраты. Один в ужасе: «Девять тысяч с каждой квартиры - вы что?!» Другие кричат: «Что такое 300 долларов?! Сущие пустяки - столько стоит одна елка. Давайте по 1000 собирать! А если ты не можешь сдать 300 долларов, то почему в этом доме живешь?»...

СИДОРЕНКО: Наглядный пример того, что идет дифференциация населения по уровню доходов. Появились люди, которые живут в хорошей квартире, но уровень их доходов не позволяет содержать не только квартиру, но и общую собственность в доме. Такие случаи характерны для переходной экономики.

- Подобный случай - не только личная проблема жильца, но и основа сложного социального конфликта. Должен быть выход...

- Для этого обратимся к понятию «жилищная фильтрация». Жилищная фильтрация - это процесс последовательного перехода жилых помещений, теряющих свои потребительские качества в течение срока службы, от пользователей с большими доходами к пользователям с меньшими доходами. В рыночной экономике процесс жилищной фильтрации однонаправленный: от богатых к бедным.

В переходной же экономике происходят два вида жилищной фильтрации: прямая, природа которой та же, что и в рыночной экономике, и обратная. Перераспределение жилья повышенных потребительских ка-



ГОРОД КАК НА ЛАДОНИ

ГЕОИНФОРМАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ПОМОГАЮТ ЕМУ ЖИТЬ И ДЫШАТЬ

Знаете ли вы, что 30 процентов площади Москвы покрыто зелеными насаждениями, а на Московской кольцевой автодороге ежегодно выбрасывается в атмосферу проезжающими автомобилями почти 329 тыс. тонн пыли? Количество пыли, образующееся от износа шин, достигает шести килограммов в год в расчете на одну машину. Какая связь между этими фактами?

...В 1991 году в России был создан Научный геоинформационный центр в составе Российской академии наук. Основал его нынешний бессменный директор, член-корреспондент РАН, летчик-космонавт, дважды Герой Советского Союза Валентин Витальевич ЛЕБЕДЕВ. Им разработано научное направление развития отечественных геоинформационных технологий.

- Советский Союз (и Россия как его правопреемница) всегда обладал мощными средствами (прежде всего космическими, а также авиационными) для получения оперативной многофункциональной информации о Земле, - говорит Валентин Витальевич. - Но львиная ее доля предназначалась узкому кругу спецслужбических ведомств. Без доступной же и разнородной информации трудно решать сложные народно-хозяйственные задачи на конкурентном уровне. А геоинформация - это систематизированные знания о пространственном расположении природных объектов и процессах их взаимодействия с обществом. Мы живем в информационном мире. Владеющей информацией владеет рынок.

Основное направление деятельности нашего научного центра - разработка отечественных геоинформационных технологий. Скажем, регионы в рыночных условиях стремятся к экономической самостоятельности, но без организованной информационной среды эта задача им не под силу. В своих исследователь-

ских работах мы пошли им навстречу, стали изучать потребности регионов. Начали с частных экологических проблем малых промышленных городов. Постепенно, набираясь опыта, вышли на понимание крупных общетерриториальных проблем.

Мы как молодая организация и не предполагали, что сможем завоевать право участия в решении крупных задач городского хозяйства Москвы. Один из таких проектов - создание по заказу Москомприроды экологической геоинформационной системы Московской кольцевой автодороги - «Эко-МКАД». Кольцевая автодорога - крупная техногенная система с мощной инфраструктурой, которая серьезным образом влияет на экологическое состояние жилых районов, примыкающих к ней. Экологический мониторинг МКАД позволяет прогнозировать мероприятия по ликвидации негативного воздействия дороги на окружающую среду.

Так вот, «Эко-МКАД» включает в себя свыше 400 информационных слоев. В таблицах и цифрах представлены поверхностные, грунтовые воды в

любой точке МКАД. Описаны геологические структуры на всем протяжении автотрассы. Состояние почв, воздуха, зеленых насаждений и уровень их загрязненности в сравнении с предельно допустимой концентрацией вредных веществ. ГИС «Эко-МКАД» позволяет реально оценивать экологическое состояние среды в двухкилометровой полосе вдоль трассы, прогнозировать последствия аварий, строительства в этой зоне и вырабатывать защитные мероприятия.

Другой масштабный проект, выполненный центром, - разработка геоинформационной технологии дистанционного мониторинга городской улично-дорожной сети и транспортных потоков в столице. Это заказ Департамента транспорта и связи московского правительства. Перед центром стояла задача оценить интенсивность движения на городских магистралях, плотность транспортных потоков, среднюю временную и пространственную скорость. Было предложено расширить круг исследуемых параметров движения: оценить соотношение машин в потоке - легко-

вых, грузовых и общественного транспорта, эффективную ширину проезжей части улично-дорожной сети центра Москвы, влияние на нее припаркованных машин. Использовали для этого аэрофотосъемку с разрешением до 10 см. Кстати, ранее для проведения подобных работ использовалось до 2 тысяч людей-счетчиков. Исследования показали, что стихийная парковка часто приводит к зауживанию дорог на 50-60 процентов! И это при нынешних московских пробках...

Так вот, сегодня в базе данных находятся параметры всей улично-дорожной сети Москвы - МКАД и 16 основных магистралей, пересекающих столицу, Садовое, Бульварное и Кремлевское кольца. Это не только позволяет объективно оценивать транспортные потоки, но и дает материал для глубокого изучения влияния транспорта на жизнь города и наше здоровье, акустического фона, уровня вибраций. Мы показали также, как рассчитывать выбросы в атмосферу загрязняющих веществ с учетом застройки, аэродинамики улиц. Параметры движения легли в основу настройки автоматизированной системы управления движением «Старт» и служат исходными данными для проектных организаций, занимающихся реконструкцией дорожной сети.

- Качество полученных материалов таково, что можно заглянуть в каждый двор, - отмечает Валентин Лебедев. - Рассчитать перспективы развития парковочной сети, оценить гаражную застройку. Вот, к примеру, аэрофотосъемка площади перед Митинским радиорынком. Вся площадь заставлена машинами. А кто их считал? Кто знает, сколько недополучает бюджет города за парковку? Информацию нужно постоянно обновлять. Станет реально присутствие в небе столицы аэростатов, наблюдение с помощью цифровых телекамер. И тогда, объединив нашу ГИС-технологии с оперативной информацией, получим постоянный мониторинг транспортных потоков.

Не менее актуален для города мониторинг зеленых насаждений Москвы. Мы создали «зеленую» электронную карту Центрального административного округа столицы. На ней показаны все деревья, газоны, кустарники (даже единичные) во дворах и