

# ЕСЛИ КРЫША ЗАХРУСТЕЛА...



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

Главный специалист жилищной инспекции по СВАО Валентина Сухова пригласила нас на обычную проверку жалобы жильца. Увидели и узнали мы немало интересного.

## ЖАЛОБА - РЕЗУЛЬТАТ ЛОПНУВШЕГО ТЕРПЕНИЯ

Проверка, как объяснила накануне Валентина Ивановна, начнется со встречи с хозяином района - ГУП ДЕЗ «Бибирево» в лице руководителя группы производственно-технического отдела Светланы Рекулиной, с которой мы отправимся по адресу, указанному в жалобе. Позже спрошу Сухову, нельзя ли, как говорится, нагреть с проверкой без предупреждения. «В шпионов не играем, - отвечает Валентина Ивановна. - Инспектор защищает интересы жителей, и делает это открыто и обязательно в содружестве с теми, кто жильцов обслуживает. К тому же мы должны выяснить причины жалобы на месте, а сделать это без обслуживающей организации никак нельзя. Я уже не говорю о том, что в предписании, которое тут же составляется, он должен поставить свою подпись». Ответ вполне устроил, к тому же немногословная Светлана Юрьевна, державшаяся на протяжении всего путешествия по крышам и подвалам с подобающим достоинством, вызвала уважение.

Пока едем до места, инспектор Сухова знакомит с сутью жалобы: жильцы верхнего этажа селят на протечки. Побываем в квартире, потом заодно посмотрим состояние кровли. Вообще, кровельное покрытие - самый большой вопрос в районе Бибирево. Поэтому, как признается Валентина Ивановна, жалоба из дома № 3 по улице Пришвина неожиданно для нее не стала: кровля здесь в неудовлетворительном состоянии - это показали последние исследования, проводимые в рамках постоянного мониторинга жилищного фонда столицы. И когда Сухова приняла подготовленный к предстоящей зиме дом, в своем предписании включила в план 2005 года капитальную замену покрытия на кровле. Но до

той поры жильцу не должно капать с потолка на голову.

Живо представил, как каплет на голову, и спросил Сухову:

- А бывает так, что приезжаете по жалобе и нарываетесь на скандал?

- Начало разбирательства часто зависит от того, сколько человек написал жалоб: бывает, что терпение у него лопнет, и он изливает свои эмоции на жилищного инспектора. Тогда диалог начинается с суровых нот. Потом, в процессе беседы человек понимает, что ты отстаиваешь его интересы, и успокаивается...

## СЕРИЯ 1605АМ

А еще Сухова попеняла на неудачную конструкцию некоторых жилых домов - без чердаков - именно в них чаще всего страдают от протечек жильцы верхних этажей.

- Вот такой дом, - говорит она, кивая на двенадцатиэтажную коробку, мимо которой проезжаем. - Серия 1605АМ.

1605АМ оказался нашим: улица Пришвина, 3. Входим в подъезд. Внутри чисто, стены расписаны яркими цветами, рядом с лифтом - мусорный бак. Свежий тюль на окне лестничной клетки. Едем на двенадцатый этаж. Лифт - новый, антивандальный. В кабине под ногами - коврик. На стенах - ни царапины. Если бы не жалоба - заподозрил, что умышленно привели в подъезд - призер традиционного московского конкурса.

Светлана Юрьевна, угадав мое настроение, возьми и скажи: дескать, здесь очень активная старшая, и подъезд занял одно из призовых мест в районе.

Доехали. Выходим. Сухова тут же замечает: «Вот грустная картина, говорит сама за себя!» На потолке -

## ЖДИ ПРЕДПИСАНИЯ ИНСПЕКТОРА

пятно от протечек: то ли грибок, то ли плесень. Видно, что пытались замазать.

Входим в квартиру. Хозяйка Валентина Степановна не скандалит, улыбается даже и ведет показывать предмет жалобы.

- У нас проблема в одной комнате. Пока в одной...

В комнате нет верхнего света, пользуются настольной лампой. Причина проста: из отверстия проводки бежала вода и расплзлась по потолку отвратительным рваным пятном ржавого цвета.

- Сначала капало. Потом потекло. И, наконец, стало лить. Воду носили тазами. Люстру сняли. Ходили в ДЕЗ и управу. Там отвечали: ничего не можем сделать - ходить по кровле нельзя, будем ремонтировать, когда снег растает и крыша высохнет... Лето прошло, но ничего не сделали. Пришлось обратиться в инспекцию.

А еще хозяйка заметила, что в прежние годы не текло.

- Почему так? - спрашиваю у Суховой.

- Срок службы этой кровли шесть лет, - отвечает она. - Срок вышел. Потекла...

- А почему при дождях не течет - только при таянии снега?

- Весной температурный режим нарушается - беда бесчердачной кровли. Сейчас все сами увидите.

Но прежде Сухова идет проверять вентиляцию в квартире. Берет бумагу и к вентиляционной решетке приставляет. Та прилипает. Есть тяга!

И тут откуда-то сверху доносится глухой стук. «Уже час как стучат, - замечает хозяйка. - Должно быть, на крыше кто-то работает».

Тем временем появляется Валентина Шматова, мастер ООО РРЭП-4, обслуживающего дом. Она-то и ведет нас на кровлю.

Несколько ступенек вверх по железной лестнице. Шаг через порог. И ты - на крыше.

- Вид замечательный, - говорю я.

- Да, район у нас красивый, за двадцать лет стал совсем зеленым, - подхватывает Рекулина, но замечает, как при этом Светлана Юрьевна косится на нашего фотокорреспондента Андрея Никеричева - тот целит жужжащей камерой под ноги.

А под ногами - вспученная, бугристая, пятнистая, покрытая грязной чешуей, хрустящая при каждом шаге кровля! А вот и те, кто стучит: двое в рабочей одежде. При них рулоны, горелка. Рядом - черный блестящий квадрат нового покрытия.

- Что скажете, Валентина Ивановна? - спрашиваю Сухову.

- Страшная кровля. Потертости, вздутия. Хрустят сухие отслоения. Полная замена нужна. Поэтому мы и дали предписание: включить в капитальный ремонт. Кстати, есть уже новые технологии - до десяти лет гарантируют сохранность покрытия... Сейчас над квартирой ремонт делают. Сегодня у нас 13 октября. До 30-го дадим срок исправления. Потом проверим...

Пока Сухова занимается бумажной работой - составлением предписания, Андрей показывает мне снимки, сделанные на кровле. «Сейчас увидите уникальный кадр», - с воодушевлением говорит он. На «кадре» запечатлена какая-то ломаная конструкция. «Валюлась в стороне, вы туда не дошли, - поясняет он. - Покажем Суховой?» - «Конечно, покажем - дескать, и мы не лыком шиты, хоть сейчас в инспектора!»

Сухова вниз спустилась, а мы ей этот «кадр» и предъяви...

- Тоже мне, следопыты, - рассмеялась Валентина Ивановна. - Это часть сломанного бордюра - у меня в предписании отражено!

Бдительное око инспектора ничего не пропустит...

## КОНЕНКОВА, 6А

Пятно на потолке да истлевшая крыша - маловато для репортажа будет, тоскливо подумал я и вспомнил слова товарища Копенкина из платоновского романа: «Уж джоже хорошо у тебя в Чевенгуре, - печально сказал он. - Как бы не пришлось горе организовывать: коммунизм должен быть едок, малость отравы - это для вкуса хорошо».

Вспомнил и попросил товарища Сухову организовать нам «малость отравы».

Над «отравой» она, конечно, посмеялась, но повела к дому № 6а по улице Коненкова - смотреть готовность жилья к зиме.

Здесь нас, увы, ждали: директор РПП-40 Василий Денисенко и прораб Надежда Рудоманова. Вспомнил, что «нагреть без предупреждения» - не в правилах жилищного инспектора, и покорно пошел за Василием Васильевичем в подвал.

- Были, говорите, на такой проверке? - интересуется у меня Сухова.

- Даже знаю, на что будете обращать внимание: на изоляцию труб.

- Что ж вы, Василь Васильевич, здесь трубу не убрали?.. И тут у вас так темно?.. А тут лужа...

Это Сухова, естественно, уже к Денисенко в полумраке подвала обращается.

- Сбрасывали воздух, - оправдывается Василь Васильевич.

- В подвал воду нельзя сбрасывать. А вот и мусор! - говорит Сухова.

- «Малость отравы», - напоминаю я, изображая злорадство. - Говорил же, что найдем...

Денисенко напрягся. А Сухова спокойно отвечает:

- Это недостатки. Их нет только у того, кто не работает.

Но сама при этом себе в блокнот что-то быстро пишет - значит, предписание будет составлять...

- И вон ту бутылку из-под пива запишите?

- Будут от мусора подвал чистить и бутылку прихватят... Освещение сделают...

Потом на кровлю выходим. Здесь фотокорреспонденту делать нечего: ни соринки, покрытие уложено ровно, как по линейке. Есть даже какая-то особая красота и гармония в ровных геометрических линиях. Никакого скрипа под ногами. Кошусь на женские туфли.

- В такой обуви не пуская бы на кровлю.

Женщины в один голос: «Нельзя на шпильках. В таких туфлях, как у нас, можно!»

- Два раза в месяц проверяем кровлю по чистоте, - вставляет прораб с удовольствием.

- На Пришвина, 3 такая же будет? - спрашиваю у Суховой.

- Обязательно.

- И сколько простоит?

- Гарантию дают на 10 лет.

- А если телевизионщики полезут?

- Мы их сопроводим, - говорит прораб. - Смотрим, не сделали ли дырок, не оставили ли мусор. С этим сейчас строго. И таких кровель с каждым годом все больше.

- Давно работаем в системе ЖКХ, - подхватывает Денисенко. - Должен сказать, что плоские кровли в нашем климате не оправдывают себя. Чешский вариант.

В Москве, как утверждают, более тысячи ТСЖ. Прогресс. Год назад их было менее семисот. Но если сравнить с общим количеством домов (около сорока тысяч) - капля в море. Не хотят соседи объединяться. Им предлагают: не упрямитесь, создайте товарищество. И сулят всякие блага. Но жильцы не верят. И вот тут-то власть должна сказать свое слово: разъяснить, доказать, убедить людей в преимуществах жилищных объединений, что, впрочем, тоже не очевидно. Дел от власти тоже ждут - конкретной помощи в первых самостоятельных шагах.

## СИТУАЦИЯ ГОРЫ И МАГОМЕДА

Но какая власть пойдет к жильцам? Какая скажет нужные слова? Известно - районные управы. Здесь можно было бы сослаться на соответствующий документ - постановление правительства Москвы, где прямо сказано, что главная роль в создании товариществ (и, кстати, не обязательно собственников, жильцов, а вообще объединений) поручается районным управам. Более того: это вообще одна из самых важных для них задач, ради которой они существуют. Кто как не районная власть лучше других знает, какие на ее территории есть строения, помещения? И отдал жильцам те, на которые они имеют право. Пользуйтесь!

На этом месте искушенный читатель скептически усмехнется. Опять нежилые помещения? Не разрешимый конфликт с имуществом департаментом? Не скажи тебе. Есть в доме технические подвалы, на которые не покусится ни одна городская организация. Это святое: общее имущество жильцов, их безусловная собственность. Его нельзя ни продать, ни сдать в аренду. Что с ним можно делать? Трубы, вентили, насосы взять в короба, поставить перегородки... Вот и свободные площадки. Охотников занять их найдется немало.

С какого дома начинать? Надо ведь знать жителей, потому как не всякий решится на самоуправление. Кто живет в доме - известно той же управе. Предпочтительно,

чтобы это был в основном благополучный народ - и с точки зрения достатка, и наличия жилой площади. И желательно, чтобы средний возраст был не очень большой. Потому что молодые (относительно, конечно, молодые - где-то около 40 лет) и обеспеченные люди социальнее активнее, быстрее проникаются рыночной психологией. Надо выявить этих активных, неравнодушных людей - инициативную группу, созвать общее собрание жильцов...

Все это труд. Работникам районных управ надо быть и хорошими организаторами, и юристами, и психологами. Нет таких в управе - пригласите со стороны. И, кстати, есть откуда - год назад в Москве был создан специаль-

# ПОЖАЛЕЙТЕ

## КАК РАЙОННЫЕ ВЛАСТИ СТАЛКИВАЮТ НЕПРИМИРИМЫХ

ный ГУП по содействию управам в части формирования кондоминиумов. В общем, надо запустить буксующий механизм жилищного самоуправления, а там, глядишь, он и сам заработает. Только успевай регистрируй новые объединения.

Определенная работа управам, конечно же, ведется. Одно то, что сформировано около двух тысяч кондоминиумов - их заслуга. Напомним, кстати, еще раз, что значит это труднопроизносимое иностранное слово: комплекс недвижимого имущества - т.е. земля и помещения, которыми владеют граждане. Но управляют ли ими? Редко. Для этого и нужны ТСЖ. На первый случай - домкомы или территориальные общины. Здесь за метим и такую вещь: даже если люди не желают обременять себя лишними затратами, сам тот факт, что дом вошел в кондоминиум, уже подарок жильцам. Согласно поста-

новлению правительства города дирекция обязана тогда отчитываться перед жителями, на что потратила деньги, предназначенные на обслуживание жилищного фонда. Когда такое бывало?

В общем, есть чем заняться районным управам. Но именно эту работу - если не считать исключений, о которых еще скажем - они и не хотят делать. Более того, делают прямо противоположное: строят препятствия на пути ТСЖ. И заключаются они в том, что свои функции по созданию товариществ управы передают дирекциям.

Ничего более нелепого вообразить нельзя! Бедный Боливар - если понимать под ним все жилищно-коммунальное хозяйство - или в более узком смысле, данный конкретный дом - каково ему? Дирекции как отживший (или отживающий) институт и новые нарождающиеся ТСЖ - это же непримиримые антагонисты. Вместе суще-

ствовать не могут. ТСЖ - прямая угроза дирекциям, конец их спокойной жизни. Уж они-то спросят с него за качество услуг, потребуют отчета за каждую потраченную копейку. Кто, назовите, раскрывает сейчас свои финансовые дела? Уж не говоря о том, что товарищества точно уж укажут дирекциям, как надо работать.

Подобные примеры есть - жители не вовлекают в объединения, но всячески предостерегают против них. Из всей информации о ТСЖ выбирают самую негативную и охотно сообщают жильцам, пришедшим к ним за советом. В общем, ведут самую настоящую пропаганду против товариществ.

Так обстоят дела не только с дирекциями. Районная власть создает еще более уродливый, еще более противоречивый симбиоз. Дело в том, что в ряде районов к управляющим домами пришли частные компании. И если муниципальные