

ПОСРЕДНИКИ: МИФЫ И РЕАЛЬНОСТЬ

Рано или поздно идея обустроить квартиру приходит в голову почти каждому. Минимальное обустройство - переклеивание обоев и перестановка мебели. Но при этом «сумма комфорта» не меняется, хочется чего-то более радикального. Если покупка новой мебели в старую квартиру кажется всего лишь полумерой, а приобрести новую квартиру в обозримом будущем не позволяет бюджет, то нередко возникает мысль о перепланировке жилья. Но где законопослушному гражданину, с утра до вечера занятому на работе, взять информацию о том, как с наименьшими затратами времени и средств получить разрешение на перепланировку? Вариантов не так много: можно по дороге с работы сорвать листочек-обманку с ближайшего столба либо потратить время на листание толстых рекламных изданий типа «Ломаем-строим» и звонки по указанным в них телефонам, а можно поискать в Интернете. Первый способ я отменяю из чувства самосохранения, второй - по причине недостатка информации в куцых объявлениях и дефицита времени. Остановилась на третьем - ведь в Интернете, как в Греции, есть все.

«Перепланировка разрешение» - обратившись с таким запросом к поисковой системе глобальной паутины, я получила интересные, но обескураживающие результаты, которые в итоге вынудили меня провести маленькое расследование.

Компьютер выдал мне более восьми тысяч адресов строительных фирм и посредников, готовых за умеренную, по их представлениям, сумму без проблем уладить необходимые формальности. Рассудив, что для знакомства со всеми участниками этого обширного рынка услуг не хватит и жизни, я начала с первых десятков. Просмотрев сорочку адресов подряд, где мне обещали скорую помощь в получении разрешения на перепланировку в Москве, а заодно и выполнение всех работ от проекта до его реализации, я обнаружила, что потенциальных клиентов водят за нос и разводят на деньги.

Почти у всех этих фирм (в 36 из 40) юридической базой является единственный документ - утратившее силу распоряжение мэра Москвы от 31.07.1996 № 166/1-РМ, а в одной и той же луже - распоряжение № 560-РМ от 11.11.94, тоже давно не действующее.

Из первых сорока московских фирм, представленных в Сети, только в четырех (!) слышали о московском законе № 37 от 29.09.1999 «О порядке переустройства помещений...» и только 2 (!) - о недавнем постановлении правительства Москвы № 73-ПП от 8.02.2005, которое с 25 февраля этого года определяет порядок переустройства помещений в столичных жилых домах.

Поскольку далеко не каждый разбирается в тонкостях нормативной базы, поясню: фирмы считают рабочим документом давнее распоряжение мэра от 31.07.1996 № 166/1-РМ «Об упорядочении проведения переоборудования и перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах г. Москвы», которым ранее определялся порядок оформления разрешений на переоборудование и перепланировку жилых и нежилых помещений в московских жилых домах. Недавнее постановление правительства Москвы от 8.02.2005 № 73-ПП упростило старый порядок и установило новый, значительно упрощенный. Этим же постановлением отменено действие еще одного нормативного документа, а именно - приложения 2 к распоряжению мэра Москвы от 11.11.94 № 560-РМ «Об упорядочении перевода жилых помещений в нежилой фонд и оформлении документов о разрешении перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах». Однако именно этим отмененным документом продолжает оперировать одна из посреднических структур, предлагающая свои услуги в Интернете.

Справедливости ради надо сказать, что все фирмы призывают граждан быть законопослушными и не делать ничего без разрешения. Но при этом для его получения призывают обращаться... к ним же. О том, что обращаться надо в службу «одного окна» Жилищной инспекции, посредники умалчивают. Более того, подавляющее их большинство до сих пор внушает потенциальным клиентам, что во всех случаях необходимо получать согласование не только службы Санитарно-эпидемиологического надзора и Государственного пожарного надзора, но и Жилищной инспекции и Газовой технической инспекции, а

разрешение до сих пор выдает Межведомственная комиссия (МВК). Естественно, упор при этом делается на то, что при такой сложной схеме получения разрешения и обилии необходимых согласований гражданину самому ничем не справиться с этим делом. Но все будет исполнено за него в лучшем виде - пусть только платит. Причем стоимость услуги не покажется скромной даже людям весьма обеспеченным.

Расценки, указанные посредниками в Интернете, многие СМИ преподносят неискушенным читателям (телезрителям) в качестве доказательства коррумпированности чиновников, но никто, похоже, не задумывается, какая же часть этих денег оседает в карманах фирмачей в качестве скрытого гонорара - ведь у чиновника не спросишь, брал он или не брал. А посредники расписки о получении взяток, естественно, предоставить не могут. Зато на словах можно не экономить...

Между тем расценки на оказание платных услуг в режиме «одного окна» утверждены московским правительством и являются не только весьма скромными, но и фиксированными. Ознакомиться с ними можно, заглянув в постановление от 28.12.2004 № 949-ПП «О реализации принципа «одного окна» в работе органов исполнительной власти города Москвы», к которому приложены «Единый реестр документов, выдаваемых органами исполнительной власти, государственных учреждениями, государственными унитарными предприятиями города Москвы и территориальными органами федеральных органов исполнительной власти», «Перечень цен (тарифов) за работы (услуги) по подготовке документов, выдаваемых в режиме «одного окна» на возмездной основе» и «Порядок расчетов за документы, выдаваемые в режиме «одного окна» на возмездной основе».

Нововведения московских властей в части облегчения для жителей порядка получения разрешения на перепланировку не могли не вызвать реакции со стороны посреднических фирм - ведь это задевает их бизнес. Для защиты своих коммерческих интересов они готовы не только скрывать истину, но и всячески дезинформировать потенциальных клиентов. Этому немало способствуют некомпетентные журналисты, когда берут информацию у тех же риэлторских, строительных и прочих компаний или когда для остроты материала проверяют официальную информацию: доверчивым гражданам сообщают, что надо получить разрешение на установку входной металлической двери в существующем проеме, установку дополнительной электророзетки или подключение стиральной машины. И это при том, что все перечисленное никакого отношения к перепланировке или переоборудованию не имеет! Стиральная, посудомоечная машина - это бытовая техника, а не инженерное оборудование! Но, очевидно, кому-то выгоднее, чтобы клиенты думали иначе.

Между тем для работ, не затрагивающих несущие конструкции и общедомовые инженерные коммуникации, получение разрешения не составляет никаких проблем. Приходите в службу «одного окна» Мосжилинспекции - и квалифицированные консультанты подробно объяснят вам, какие документы надо представить конкретно в вашем случае для получения разрешения на перепланировку. И консультации специалистов, и само разрешение жители могут получить совершенно бесплатно (что бы там ни говорили посредники!). Вся необходимая информация размещена на стендах службы «одного окна» в каждом административном округе столицы. (Для сведения ниже публикуется адреса и справочные телефоны этих служб.)

Кстати, для тех, кто не знает: обязанность получить необходимые для проекта согласования теперь лежит на проектной организации, а не на заказчике проекта. Весь процесс занимает чуть более месяца, так как даже самый длительный срок согласования не может быть более 30 рабочих дней. Между прочим, вопрос о сокращении количества требуемых согласований сейчас рассматривается московскими властями и в ближайшее время будет решен. Не призываю совсем отказываться от услуг посредников при оформлении перепланировки - кому-то без них объективно не обойтись, но информация должна быть достоверной, а исполнение - добросовестным. Нужно лишь быть осторожными в выборе.

Татьяна ФИЛИПОВА

Жилищные инспекции по надзору за переустройством помещений в жилых домах

Округ	Руководитель	Адрес службы	Телефон
Центральный	Галиников Андрей Валерьевич	129090, Москва, проспект Мира, 19, каб. 119	631-24-91
Северный	Войников Алексей Рудольфович	125080, Москва, Волоколамское ш., д. 15/22	158-98-32
Северо-Восточный	Никитин Александр Васильевич	127562, Алтуфьевское ш., д. 24, под. 5	903-87-64
Восточный	Хрусталев Василий Николаевич	107076, Москва, Колодезный пер., д. 14	268-42-15
Юго-Восточный	Денисов Владимир Ильич	109377, Москва, 1-я Новокузминская ул., д. 10	174-95-44
Южный	Савельев Игорь Борисович	временно: 127051, Москва, Малая Сухаревская пл., д. 2, стр. 2, этаж 6	737-41-03
Юго-Западный	Советов Дмитрий Васильевич	117452, Москва, Симферопольский б-р, д. 24, корп. 7	310-50-36
Западный	Исакович Игорь Геннадьевич	121087, Москва, ул. Новозаводская, д. 2, корп. 2	145-53-80
Северо-Западный	Чекановский Юрий Львович	123298, Москва, ул. Маршала Малиновского, д. 8	192-89-16
Зеленоградский	Боев Юрий Дмитриевич	124460, г. Зеленоград, корп. 841	532-91-42

на улицу всех бывших членов семьи. Правда, нам удалось некоторые поправки внести: теперь суд может обязать собственника обеспечить иным помещением бывшего члена семьи, в отношении которого есть алиментные обязательства. Бывает супруг-инвалид, престарелый - на иждивении - перед ними есть алиментные обязательства. Брак расторгнут, но обязательства по алиментам остаются. Это и детей касается.

Вот еще одна норма, требующая, на мой взгляд, пересмотра: собственник имеет право продать квартиру без согласия членов семьи и всех их выставить на улицу, как бывших, так и нынешних, даже при наличии судебного решения об отсрочке выселения.

- Вы упор делаете на конфликты, а кодекс - на идеальные семьи.

- Вот именно! Все друг друга любят, все друг другу преданы и отвечают друг за друга до гробовой доски. Но нет таких семей в природе! И этого кодекса не учитывает. Защита есть в 292-й статье Гражданского кодекса - при отчуждении жилого помещения, но только в отношении тех, кто находится под опекой. Большинство детей защищены 4-й статьей Семейного кодекса. За исключением детей, для которых этот собственник не является родителем, - эти благодаря новому ЖК падают как кур в опил.

Вот конкретная ситуация. Один из супругов вселяется к другому со своим ребенком. Может появиться общий ребенок. Потом этот супруг умирает. Остается его ребенок, который с собственником в родственных отношениях не состоит. Теперь он не защищен законом. Его судьба - на совести оставшегося супруга. Но если тот скажет: вот тебе бог, а вот - порог? Ему некуда пойти за защитой. Еще хуже ситуация, когда ребенок остается один в квартире - умер сам собственник, а у него наследники. Этот ребенок нужен наследникам?..

- Сомневаюсь...

- Здесь такие сюжеты разворачиваются, поверьте, посылнее «Фауста» Гете будут... То есть в таком виде кодекс провоцирует очень жестокие семейные трагедии. О чем думали, когда писали закон? И письма с такими вопросами уже посыпались. Женщина пишет: перед свадьбой я ему дала

деньги на ЖК, он купил квартиру на свое имя. Мы с ним прожили 18 лет, столько же сыну. Теперь вышвырнул нас на улицу, потому что собственником квартиры стал до брака. Вот вам трагедия...

Следующая статья. Снос дома, где живет собственник. Она почти полностью переписана из Гражданского кодекса. Там много хороших норм, посвященных изъятию земельного участка для государственных и муниципальных нужд. Допустим, изымается земельный участок вместе с жилым помещением. За год вас должны предупредить. Решение должно зарегистрировать. Не будет тайны за семью печатями: сносятся ваш дом или не сносятся? Игры глав управ отменяются. Все открыто. Но есть ложка дегтя - два «но». Квартиру вам могут дать, но могут и не дать. Основной формой расчета становится денежная компенсация - с одной стороны, очень гибкая система, но для стариков с их менталитетом и физическими возможностями чревата неприятностями.

Тут, как говорится, нужны подробности. В отличие от московского закона для таких переселенцев, наделяющего их правом выбора, либо деньги, либо квартира. - Жилищный кодекс предусматривает только один вариант: собственнику дают выкупную цену. Она образуется из рыночной цены квартиры и всех убытков, которые собственник несет при переселении: снимает квартиру, пока покупает новую, от досрочно расторгнутого договора - старую квартиру сдавал внаем, то есть убыток от упущенной выгоды; убытки непосредственно по переселению - все это учитывается. Естественно, выкупная цена будет больше, чем рыночная. И это хорошо! Но представьте, что на рынок жилья с этой суммой вышел старый человек. К кому он попадет в руки? К тому, к кому попадали дети-сироты, пока мы в Москве не ввели норму - предоставлять им жилье по договору безвозмездного пользования. И сразу у бандитов интерес к ним пропал. И ни одной квартиры ребятам не потеряли...

Обратим внимание на часть 8 статьи 32: по согласию с собственником ему - внимание! - может быть предоставлено взамен изымаемого другое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену. То

есть может быть предоставлено, но может быть и не предоставлено! Опять двадцать пять! Как договорятся! Вместо двушки могут дать однокомнатную. Вместо трешки - двухкомнатную...

- Коррупционная норма!

- Коррупционная, если можно так выразиться, сверх всякой меры. Москва, кстати, нашла защиту от этого: Закон о гарантиях лицам, освобождающим жилые помещения, гораздо прозрачнее, чем новый ЖК.

Особенно пострадал от ЖК наниматель. Представьте, что будет с нанимателем, который раньше был уверен - особенно если это очередник, живущий в плохих условиях, - что при сносе пятиэтажки ему дадут квартиру пусть в новостройке, пусть в Бутове или Кожухове, но по нормам. Сейчас, по ЖК, наниматель получит равнозначное жилье - то есть равное по общей площади старому. Другими словами, каким ты был, таким ты и остался: был очередником - очередником и остался. Козифициент переселения 1:1 - мечта префекта! Я очень боюсь, чтобы наши горячие головы не стали ухудшать положение граждан. Они этого права не имеют на основании той же 55-й статьи Конституции РФ. Но теперь могут мотивировать тем, что приводит свои решения в соответствие с новым ЖК. Но он ухудшает положение граждан!

- Галина Петрова, увь, газетная полоса на исходе...

- Тогда объясню, почему я так пекусь о деприватизации. Собственник теперь будет оплачивать жилищные и коммунальные услуги по фактической стоимости, ему придется в отличие от социального нанимателя платить и за капитальный ремонт. И здесь надо себе раз подумать: по силам ли ноша?..

Кстати, авторы Жилищного кодекса хотели нагреть платой за капитальный ремонт и социального нанимателя! Я спросила: вы же написали, что он малоимущий, и малоимущий у вас должен платить за капитальный ремонт - где логика?! И здесь меня даже Павел Крашенинников поддержал. Так что в ЖК еще море разливанное орегров, о которых надо бы людям знать. Поговорим о них в следующей раз...

Беседовал

Леонид ГОВЗМАН



ФОТО ЭДУАРДА ЛАПОВКА

выявления неполадок и аварийных участков в системах тепло- и водоснабжения. Скажем, авария на трубопроводе сразу выдает себя большим расходом ресурсов. Оператор может определить, на каком участке трассы это произошло. Далее он информирует аварийную службу ресурсоснабжающей организации. Аварийная бригада будет знать, где этот прорыв искать. Такой режим работы позволяет минимизировать время устранения аварии и потери ресурсов. Можно не сомневаться, что в масштабах такого города, как Москва, экономический эффект окажется весьма значительным.

Система будет и дальше наращиваться в рамках концепции инженерного центра района. Предполагается создание общедомовых и поэтажных электронных схем с указанием, например, времени прокладки тех или иных коммуникаций. Скажем, положили трубы двадцать лет назад, номинально ресурс их выработан, значит, вероятны аварии. На схеме они будут обозначены уже не зеленым, а красным. То есть взгляд на экран позволит оценить реальное состояние инженерных сетей - наружных и внутренних. А это важно для принятия правильных управленческих решений. Вообще, для главы управы, который на территории района отвечает за все - от безопасности жителей до уборки улиц от снега, такой инженерный центр станет незаменимым.

ИНТЕЛЛЕКТ НАШЕГО ДОМА

В заключение вернусь к тому, с чего начал. Конечно, с расширением функций интегрированной системы рентабельность ее повышается. Таким образом, будет снят вопрос ее дороговизны. Перспективы обозначены замечательные, что и говорить. Вот только заработает ли система в обозримом будущем? Виктор Муравьев мой скептицизм не разделяет:

- Думаю, что ждать осталось недолго. Основные технические решения найдены и опробованы. Надо иметь в виду, что вектор наших разработок продиктован самой логикой развития реформы ЖКХ в Москве, стремлением правительства города взять на учет потребности ресурсы и создать условия для их экономии потребителями. При поддержке префекта ЦАО наши разработки фактически уже получили путевку в жизнь. Полагаю, что не за горами то время, когда мы будем вести речь о создании «интеллектуального» дома. Совсем недавно это понятие воспринималось как фантастика, а сейчас становится реальностью. Система ведь может не просто выдавать данные и ждать решений человека, но и сама контролировать параметры и оптимизировать потребление ресурсов.

А что, может, и впрямь открыта дорога к умному дому?

Петр ПОЛЫНОВ