

го входят и доходные дома, и жилищный фонд по программе «Молодой семье - доступное жилье», и купля-продажа квартир у города очередниками с рассрочкой платежа на льготных условиях. Эти программы основаны на существовании у города жилищного фонда коммерческого использования.

**Чем вызвано введение преимущественного права?**

В связи с его отсутствием, в частности, у нас в Москве была масса судебных споров, конфликтов. Дела доходили до Верховного суда. Но и там мнения судей расходились, потому что в принципе существовали две точки зрения юристов разных школ: одни считали, что преимущественное право у жителя коммуналки есть по Гражданскому кодексу; другие считали, что его нет. Поэтому и решения судей были разными. Теперь в законе четко сказано: такое право есть, и действует оно с 1 марта.

Еще одна распространенная ситуация: когда жилец комнаты в коммунальной квартире сдает ее. Проект ЖК предлагал половинчатое решение: если вы наниматель комнаты, то когда ее сдаете, должны заручиться согласием всех соседей - собственник ли сосед, наниматель ли. Но как должен поступать в этом случае собственник комнаты - по этому поводу никаких указаний кодекс не содержит. Нетрудно представить, как этим пробелом можно воспользоваться... Поэтому буду предлагать поправку.

**Почему таких тонкостей не предусматривают?**

- Вопрос к разработчикам.

Пойдем дальше. Теперь согласно новому ЖК коммуналку создать нельзя. В старом ЖК было иное положение: если в отдельной квартире возникли две, иногда три самостоятельные семьи - дети завели свои семьи, были развод и прочее, - то, если планировка квартиры позволяла, можно было заключить отдельный договор найма на одну из комнат и жить самостоятельно семьей, самостоятельно платить за свои квадратные метры. Новый ЖК заставляет людей принудительно любить друг друга.

**Это как же? Что такого необычного предлагает новый ЖК?**

- Он ничего не предлагает. Он вообще исключил возможность выхода из ситуации, когда в отдельной квартире появилось две или больше отдельных семьи. Теперь согласно ЖК

у людей, попавших в такую ситуацию, отняли возможность, например, встать на учет, чтобы получить квартиру, оформить адресную субсидию на оплату жилищных и коммунальных услуг. И при переселении у них будут заморочки. Отсутствие нормы приведет к тому, что люди вынуждены будут обращаться в суды, которые в порядке особого производства должны устанавливать юридически значимый факт, что эти семьи разные, что у них разный бюджет, что они ведут разное хозяйство. Более того, бывают ситуации, когда новые молодые семьи не живут в коммунальной квартире - жена живет у мужа или муж у жены. А старики-родители тыкаются с их платежами, субсидию оформить не могут, а дети не помогают. Не вводя норму в ЖК, мы искусственно создаем должников среди категории малоимущих людей. Ситуация невеселая, мягко говоря. Насильно заставить любить друг друга и считать одной семьей нельзя. Семья - это супруги и их несовершеннолетние дети. Так записано в законодательстве любой цивилизованной страны, в актах международного права. Но одна ли семья родители и взрослые дети, обзаведшиеся собственной семьей, - еще вопрос. С разошедшимися супругами проще - есть акт о расторжении брака. Во всех остальных случаях - хоть караул кричи.

Что я предлагаю? У нас в Москве мы столкнулись с этой проблемой, когда планировка квартиры не позволяет заключить отдельные договоры найма: однокомнатная квартира - две семьи. Когда смежные комнаты - тоже нельзя заключать отдельный договор. Мы в законе города Москвы «Основы жилищной политики города Москвы» ввели норму: определять долю - пропорционально количеству членов каждой семьи - по оплате за жилое помещение, планировка которого не позволяет заключить отдельный договор найма с каждой семьей. Были у нас противники, но были и союзники. Например, префект СВАО Ирина Рабер в свое время сказала: «Какая полезная норма! Она же решает проблемы по оплате». В ЖК эта норма могла бы стать выходом из положения. К сожалению, моя поправка не прошла. Единственное, чего удалось добиться: появилось ключевое слово во фразе, что «бывшие члены семьи, наниматели, самостоятельно отвеча-

ют по своим обязательствам». Самостоятельно! Непрошедшая поправка расшифровывала, что такое самостоятельно и как эту самостоятельность конкретизировать в цифрах - ответственность пропорционально площади, приходящейся на каждую семью. И у бабушки бы не было проблем с сыновьями, дочерьми и внуками. И у последних был бы стимул: или выписывайся, или свои обязательства по оплате выполняй по своей доле. И бабушка себе субсидию может оформить. Пустячок - а последствия важные.

Еще одно очень неприятное упущение. В старом жилищном законодательстве, а именно в законе «Об основах федеральной жилищной политики», который отменен в связи с принятием нового ЖК, была статья 16, которая говорила: если в вашей коммунальной квартире освободилась комната, то вы имеете право ее выкупить. Причем выкуп в последние годы шел по рыночной цене, и это было на пользу всем: ликвидировалось коммунальное заселение, деньги шли в бюджет и передавались на строительство, субсидии и так далее, люди переезжали в отдельные квартиры - всем было хорошо.

Что сейчас? Во-первых, в проекте вообще не было нормы о возможности выкупа. Потом норму ввели, но ограничили ее. Увы, прошла не моя поправка, а депутата от «Единой России». У него была такая формулировка: право выкупа у жильца есть, но только в случае, если у него комната меньше нормы предоставления. То есть если у вас комната на квадратный метр больше, то вы уже выкупить ее не можете, и, как говорят, ждите соседа из мест весьма удаленных, который когда-то остался без жилья, и теперь его заселят в освободившуюся комнату. Считаю, что это очень неправильная позиция. Наличие этой нормы помогло в Москве ликвидировать коммунальное заселение многих квартир. Пользуясь ей, риэлторы буквально растащили махровые коммуналки в центре столицы. Людей переселяли в отдельные квартиры, а коммуналку ремонтировали и продавали. Рынок работал в направлении, в каком должен работать, и решал заодно социальные проблемы. Жилищный кодекс такой нормы не предусматривает. Буду пытаться это изменить...

Беседовал  
**Леонид ГОВЗМАН**

Известно, что учет энергоресурсов - необходимое условие рационального использования ресурсов. Но не достаточное. Для достижения эффективного результата необходимо также отрегулировать параметры и режимы поставляемых энергоресурсов на всех этапах их прохождения. При этом жилец должен иметь возможность влиять на режим потребления ресурсов в необходимом ему количестве. Тогда он сможет платить за фактическое их потребление.

## НАЧИНАТЬ НАДО С ДИСЦИПЛИНЫ

### Почему трудно реализуется программа приборного учета ресурсов в жилых домах?

Механизм энергоресурсосбережения заработает лишь тогда, когда будут приведены в действие экономические рычаги, побуждающие владельца дома рационально расходовать энергоресурсы, а жителя - расходовать их соразмерно своему достатку. Пока ни того, ни другого нет. На сознательное самоограничение жителей, учитывая традиции, сложившиеся в нашем обществе, полагаться не приходится.

Приборы учета необходимы также для контроля со стороны управляющих жилищных организаций за тем, как ресурсоснабжающие структуры соблюдают договорные условия поставки коммунальных ресурсов. Без счетчиков невозможно установить факты и статистику нарушениями температурных и гидравлических режимов при поставке тепла и воды; нельзя доказать вину ресурсоснабжающей организации, привлечь последнюю к ответственности при возникновении, например, аварийного давления или температуры в вводе в дом.

Как показывают проверки Мосжилинспекции, теплоснабжающие организации не в полном объеме выполняют наладочные работы на внутриквартирных сетях центрального отопления и горячего водоснабжения, в том числе при капитальном ремонте ЦТП и перекладке теплотрасс. Кроме того, не всегда соблюдаются нормативные режимы тепло- и водоснабжения. Установка общедомовых узлов учета и контроля заставит теплоснабжающие организации устранить эти недоработки. Счетчики позволят ускорить процесс вывода отопительных систем на расчетный режим теплоснабжения при пуске тепла.

Оснащение жилых домов комплексными узлами учета и контроля параметров тепло- и водоснабжения с автоматизированной системой передачи информации позволит поднять техническую эксплуатацию зданий и объектов коммунального жизнеобеспечения города на качественно новый уровень. Эта задача сформулирована в постановлении правительства Москвы от 10 февраля 2004 г. № 77-ПП «О мерах по улучшению системы учета водопотребления и совершенствованию расчетов за холодную, горячую воду и тепловую энергию в жилых зданиях и объектах социальной сферы города Москвы».

В свою очередь институт ГУП «МосжилНИИпроект» при участии Мосжилинспекции разработал типовые проекты, в основу которых положены требования «Правил учета тепловой энергии и теплоносителя», «Правил эксплуатации тепловых энергоустановок», действующих СНиП и других нормативных документов, заложены основные принципиальные схемы узлов учета для применения в жилых домах Москвы. В типовых проектах применены комплексный узел учета расхода холодной, горячей воды и тепловой энергии с функциями контроля и архивации входных параметров и режимов холодного, горячего водоснабжения и центрального отопления и передачи информации по линиям связи на ОДС и ЕИРЦ. Рекомендуемые приборы учета холодной воды - водосчетчики, внесены в Госреестр и снабжены импульсным выходом для дистанционной передачи информации.

В ходе реализации поставленной задачи обнажились и проблемы. Прежде всего невыполнение сроков и низкие темпы оснащения жилых зданий общедомовыми узлами учета. Они установлены лишь на 24 процентах зданий от общего объема жилищного фонда, сданы в эксплуатацию на 11 процентах зданий, приняты на коммерческий учет ресурсоснабжающих организаций лишь 5 процентов узлов учета. Формирование программ полного оснащения жилищного фонда в административных округах и управах до настоящего времени не завершено.

Проверки Мосжилинспекцией качества выполнения работ установили большое количество нарушений при разработке проектной документации, при монтаже приборов учета, при подключении жилых зданий к ОДС и ЕИРЦ. Стоит указать и на отсутствие заинтересованности как творческой, так и хозяйственно-экономической у управ и дирекций единого заказчика. В результате реализации проектных решений остается без контроля, на практике многие проектные решения не реализуются. Не подключаются датчики температуры наружного воздуха к узлам учета тепла и на ОДС, не устанавливаются первичные преобразователи расхода на обратном трубопроводе центрального отопления; отсутствуют датчики давления и температуры на узлах учета холодной воды, линии связи с ОДС/ЕИРЦ для дистанционной передачи показаний приборов учета.

Кроме того, на темпы реализации программы приборного учета влияет сложившийся порядок финансирования из нескольких источников (средств городского бюджета, собственных и привлеченных средств ресурсоснабжающих организаций, целевого бюджетного фонда развития территорий). Финансирование работ из трех источников, долевое участие которых не определено, не способствует решению поставленной задачи в установленные сроки, не позволяет прогнозировать и оценить реальные экономические возможности различных структур городского хозяйства, в результате размывается ответственность и срывается реализация программ.

Отсутствие договоров, предусматривающих взаимную ответственность поставщика и потребителя, ставит под сомнение эффективность реализации всей задачи по установке приборов учета.

Мосжилинспекция призвана защищать интересы москвичей, не может согласиться с позицией теплоснабжающих организаций и настаивает на исполнении узлов учета и контроля качества поставляемых коммунальных ресурсов в строгом соответствии с утвержденными типовыми проектами.

Новый Жилищный кодекс РФ определил стратегическую политику в жилищной сфере, и наши действия должны быть направлены на ее реализацию, а не на решение узковедомственных и корпоративных интересов.

**Александр СТРАЖНИКОВ,**  
начальник Мосжилинспекции,  
**Владимир ХАРИТОНСКИЙ,**  
начальник управлений  
инженерных систем Мосжилинспекции

## ЧТО НАМ СТОИТ ЖЭК ПОСТРОИТЬ

Частная компания «Аква», работающая в Юго-Восточном округе столицы, давно зарекомендовала себя как предприятие высокой культуры производства. Неудивительно, что в Мосжилинспекции ЮВАО, куда я обратился с вопросом о том, кто у них ходит в лучших, назвали именно этот адрес. «Есть разница в том, кто радеет за интересы жильцов, красит подъезды, строит детские площадки и сажает деревья - государственная служба или частная», - мягко намекнули мне.

ОО «ППК Аква» создано 15 лет назад по инициативе его нынешнего руководителя Игоря Розенберга. Жильцы четырех микрорайонов Юго-Востока за это время сумели почувствовать разницу между государственным и частным подходами к обслуживанию своих домов. Второй, как показала практика, предпочтительнее, поскольку приносит более ощутимые результаты. И дело прежде всего в самом руководителе.

Игорь Розенберг в системе ЖКХ далеко не новичок, как специалист прошел огонь, воду и медные трубы. Карьеру в этой отрасли начинал с нуля. На заре перестройки, когда кооперативное движение еще вызывало отторжение у большинства граждан, начал свое первое дело, собрав команду профессионалов, выполнял заказы по строительству. Накопленный опыт пригодился в 90-х - как раз в это время пришла идея приложить свои знания в сфере ЖКХ. Многие тогда подсмеивались над ним, мол, куда прешь, надо заниматься капитальным ремонтом, а не оказанием каких-то там мифических услуг населению. Он молча слушал и продолжал делать свое дело. На собственные день-



ФОТО АНДРЕЯ НИКИТИЧЕВА

родного хозяйства», которая сидит на бюджетных дотациях и не может без них существовать. Но ведь замысел реформы как раз в том и состоит, чтобы организовать экономику на рыночной основе, главным критерием которой является соревнование. Его, увы, пока явно не хватает...

Специалисты «Аквы» не без оснований считают, что говорить множество квартиросъемщиков организоваться и совместно выходить на рынок услуг ЖКХ в качестве покупателя, - задача сложная, но решаемая. Еще важнее - позитивный опыт, накапливаемый по крупницам. Но главное - рост доходов населения. В системе

этого момента, похоже, еще очень далеко...

Что касается «Аквы», она обслуживает 215 домов, а общая площадь придомовой территории составляет более полутора миллионов квадратных метров. При этом нормативы для «частников» одинаковы по сравнению со службами муниципального подчинения. Конечно, на эти деньги сильно не пошлешь, но при рачительном подходе на латание дыр в крышах, посадку деревьев и кустарников, уборку дворов и вывоз мусора хватает. «Бизнес ли это? - пытается оценить ситуацию Розенберг. - Точнее будет сказать - повседневная работа. Большой прибыли нет, почти все, что зарабатываем, вкладываем в развитие предприятия».

На прощание Игорь Михайлович показал мне хорошо оформленный фотоальбом. Так сказать, наглядный отчет о трудовых свершениях сотрудников фирмы. Там есть на что посмотреть. Коллектив из 1200 человек сумел значительно преобразить подведомственную ему территорию: дворы приняли пристойный внешний вид, установлены скамейки, урны, заново обустроены десятки детских площадок, а сами дома выглядят привлекательно и ярко. И в них хочется жить...

Так обстоят дела в одной частной фирме одного отдельно взятого округа столицы. И так должно быть везде. Будет ли?

**Александр СИДЯЧКО**

### СМ КОНКУРС «МАЛЫЙ БИЗНЕС - БОЛЬШОМУ ГОРОДУ»

Игорь Розенберг как бесценный президент «Аквы» твердо убежден: основная цель реформирования сферы ЖКХ заключается в том, чтобы развести экономику и социальную защиту населения «по разные стороны баррикад». Сегодня похвастаться достижениями в этой области не может даже он, руководитель преуспевающей фирмы. Что же тогда говорить о других? Здесь, как говорил классик, смешались в кучу кони, люди: ЖКХ медленно и верно превратилось в «отрасль на-

ЖКХ России есть дотации, которые платит государство за содержание жилищного фонда, есть заниженные цены на энергию, тепло, газ, есть масса других льгот, которые граждане воспринимают как заслуженное благо. Хотя в целом все до сих пор держится на административном ресурсе - и это, по большому счету, отряжка советской системы. Разумеется, в высоких инстанциях понимают: о состоявшейся реформе ЖКХ можно будет говорить, когда появится инициатива снизу. Но до