

ПЕРЕЗИМУЕТ?

ней, теперь уже прошедшей, подготовки к зиме. За весь подготовительный период приняты с выдачей предписаний около 3,5 тысячи жилых домов. 1,5 тысячи домов при первичном предъявлении паспортов не были подписаны. Статистика нарушений такова: по подвалам – более 5 тысяч фактов; по чердакам и крышам – 5,5 тысячи; по подъездам – более 4 тысяч; по фасадам – около 4 тысяч; по отоплению – более 2,5 тысячи; по горячей и холодной воде – 2 тысячи; по электроснабжению – более 600. Такие же цифры по канализации, вентиляции, газопроводам, мусороудалению.

Как видим, с точки зрения жилищной инспекции, подготовка жилья к зиме оставляет желать лучшего.

Особые требования инспекция предъявляет к удалению сосулек и наледи. В тех же нормативных документах прописано, как и когда чистить кровлю, какие инструменты применять, какую обувь надевать. Нарушений в этом деле – хоть отбавляй. Евгений Героевич привел яркий и вполне типичный пример: в одной из телепередач показали инструктаж бригады кровельщиков, состоявшей из пяти гастарбайтеров. Во время инструктажа они дружно кивали головами в знак понимания. Но потом выяснилось, что русский понимает только один из них. Последствия таковы: «кровельщики» взяли ломы, лопаты, надели кирзовые сапоги и полезли чистить крышу. Через некоторое время посыпались жалобы на протечки. Пришел инспектор и обнаружил множество пробоин...

«Халтура! – резюмировал Евгений Героевич. – На это надо обращать особое внимание». Предупредил Сидинин и о том, что некачественно делают примыкания, и о том, что основная причина сосулек – нарушение температурно-влажностного режима (ТВР). Разница между температурой наружного воздуха и температурой чердака должна быть не более 2-4 градусов. На практике – значительно выше из-за отсутствия теплоизоляции на трубопроводах, негерметичности вентиляционных коробов и прочих недоделках. Чердак греет крышу – снег тает, образуются сосульки.

Предупредил он и о том, что самостоятельность в восстановлении ТВР недопустима. На каждый чердак должен



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

быть проект. Проектированием занимается МосжилНИИпроект.

В зоне особого внимания находятся и подвалы домов. Проверка нынешней подготовки жилья к зиме выявила 1300 фактов захламления подвалов, затоплений – 600 фактов, неосвещенных подвалов было 1350.

Сырые подвалы – это комары. Захламленные – крысы и мыши.

И бесконечные жалобы жителей.

Рассказал Сидинин и о недостатках, которые не бросаются в глаза. Скажем, пыль на оборудовании в электрощитах: с точки зрения инспектора – нарушение, ибо горят контакты, происходят отключения, и, как худший вариант, пожары. Вызывает подозрение и густая краска на задвижках системы теплоснабжения: ремонт может оказаться формальным – покрасили и этим ограничились, но задвижку ломом не отвернешь. Случись авария – заливать будет долго, ведь перекроить воду удастся не сразу. Обращать внимание нужно и на выступающие элементы балконов, козырьки, особенно – на лепнину.

В Москве много домов, где лепнина в аварийном состоянии. Инспекция нынче проверила 269 строений, где есть этот элемент украшения. В 154 случаях обнаружила аварийное состояние и оформила предписания. А вообще в городе 524 жилых дома, где состояние



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

балконов признано аварийным – лепнина падает...

Обращают внимание инспектора и на ступени крыльечек. «Люди по ним должны сходить, а не съезжать», – сказал Евгений Героевич.

Особая тема – аварийные службы и мастерские участки. «На наш взгляд, мастерские участки к работе в зимний период готовятся плохо», – заявил Сидинин. – Проверяли их работу прошлой зимой. Проверка показала: необходимого запа-

са материалов и аварийного оборудования не хватает, на каждой шестой из проверенных диспетчерских нарушается порядок заявочного ремонта. Жителей незаконно заставляют покупать вентили, резиновые манжеты к унитадам и многое другое. Лишь 55 процентов жилищных организаций имеют аттестованных кровельщиков, умеющих грамотно выполнить ремонтные работы».

Еще более серьезный вопрос с аварийным обслуживанием. Руководители жилищных организаций, ЖСК, ТСЖ часто заключают договора с предприятием, которое не обеспечивает выполнение «Регламента аварийно-технического обслуживания систем инженерного оборудования жилых и общественных зданий Москвы». Инспекторские проверки показали, что 20 процентов заявок аварийным службам заканчиваются лишь отключением стояков. И впоследствии эти работы делают работники мастерских участков. Особенно это касается электроремонта.

Нередки случаи создания такой структуры аварийного обслуживания, когда функции аварийной службы вы-

дыхнули: «Как жить дальше?», прежде всего имея в виду бюрократические препоны на пути финансирования ремонта жилья».

И тогда Сидинин дал универсальный совет, который, руководствуясь исключительно благими намерениями – ведь в положении просящих находятся не только несколько десятков представителей жилтовариществ, регулярно посещающих семинары, но и десятки тысяч не посещающих, а им тоже нужно знать «как жить дальше», – привожу дословно.

– Помочь вам может Мосжилинспекция, – сказал Сидинин. – Анатолий Меркулов (руководитель МГУП «Жилкооперация», выдающий бумагу, на основании которой жилтоварищество получает финансовую помощь города для проведения ремонта дома. – В.Д.) признает только два документа: заключение фирмы «Жилище» о результатах обследования дома и предписание инспекции. Но если мы даем предписание, то сами можем приложить к нему копию этого заключения. Поэтому обращайтесь в инспекцию, только письменно. Пишите: просим разобраться и помочь в такой-то ситуации. Инспектор обязан проверить письмо. Убедившись в справедливости обращения, он оформляет предписание, с которым вы идете к Меркулову. Мы в свою очередь эту информацию направляем ему же. Он обязан отреагировать.

Хочу предупредить: предписание будет выписано на вас – поэтому обидеть не должно: дескать, мы обратились за помощью, а нас оштрафовали. Во-первых, в таких случаях за нарушение мы не штрафуем. Мы наказываем за невыполнение предписания. Во-вторых, вам в руки дается документ, на основании которого можете требовать от «Жилкооперации» финансирования этих работ. И если подходит срок предписания, а работа с места не сдвинулась, рекомендуем заранее, не дожидаясь, когда пройдет этот срок, сообщить инспектору, выдавшему документ, о том, что по такой-то причине ничего не сделано и виноват г-н Меркулов, который денег не дал, хотя мы неоднократно к нему обращались. И приложите ваши обращения в «Жилкооперацию», акты и прочее. Срок будет перенесен, и у нас будет повод лишний раз надавить на «Жилкооперацию» для выполнения предписания...

На этом оптимистичном совете и закончилось очередное собрание тех, кто всерьез взялся за управление своим жильем...

Леонид ГОВЗМАН

Вот что сказал о правах на общедолевую собственность **представитель Департамента жилищной политики Виталий АКИМКИН:**

– Если в ЖК сказано, что земельный участок под домом и прилегающая территория с элементами озеленения принадлежит собственникам жилых помещений в многоквартирном доме на правах общедолевой собственности, то это не значит, что она является собственностью и уже передана в собственность. Здесь требуется акт о передаче и переуступке прав. Для этого нужно сформировать земельный участок, определить его границы, ввести в кадастр и, наконец, выпустить соответствующий документ о переходе права собственности на землю от города – в общедолевую собственность собственников дома. На эти три действия необходимо разработать соответствующие положения о порядке формирования, внесения в кадастр и порядке передачи прав на землю.

Самым лапидарным было выступление **представителя МосгорБТИ Сергея ЧЕПЕЛЕВА.**

– Мы выполняем техническую часть... Что нам скажут, то и будем делать, – скромно сказал Сергей Романович.

НЕЖИЛОЙ ВОПРОС

Повис в воздухе не только земельный вопрос, но и тот, что связан с так называемыми нежилыми помещениями. В Москве немало жилых домов – в том числе уже находящихся в собст-

венности ТСЖ, – где есть такие помещения. И они, надо сказать, очень лакомый кусок – поскольку приносят дивиденды от аренды мелкими магазинами, аптеками, парикмахерскими и прочими заведениями сферы услуг. Отдельные помещения выкуплены и стали собственностью юридических лиц. Долгое время жилтоварищи вели тяжбу с чиновниками Департамента имущества, который по факту владел этими помещениями, а, значит, и сливками в виде арендных платежей. Тяжба была безрезультатной. Устранил ли ЖК, с точки зрения жилтовариществ, такую несправедливость?

Вот как ответила на этот вопрос **представитель Департамента имущества Лариса КОСТЯНОВА.**

– В передаче нежилых помещений собственникам жилья должна быть проявлена политическая воля правительства Москвы, потому что для ТСЖ новым Жилищным кодексом не предусматривается такое преимущество, как предоставление объектов нежилого фонда, относящегося к собственности города... На наш взгляд, передавая объекты нежилого фонда товариществам собственников жилья для использования их в хозяйственной деятельности, мы даем преимущества одной разновидности управляющих компаний перед другими, ставим их в неравные условия. Между тем 165-я статья Жилищного кодекса требует от нас обеспечить равные условия управляющим компаниям...

ОСНОВНОЙ ПОСТУЛАТ

Заместитель руководителя Департамента ЖКХИБ Андрей ШИРОКОВ перевел разговор на конструктивные рельсы.

– Обсуждение показывает, – сказал Андрей Вячеславович, – нет в Москве того органа, который бы координировал все то, о чем здесь говорится: экономика, земля, собственность. Нет даже самого понятия «жилищно-коммунальная реформа». Как мы в Департаменте ЖКХИБ и в Центре содействия реформе ЖКХИБ понимаем свою задачу, к чему призывает: помоги организовать людям и уйди из жилья! Власть префектов, власть управ, департаментов теперь ограничена только их собственностью. Это основной постулат, который звучит в ЖК РФ. Увы, он самый сложный для понимания.

Сегодня уже очевидно: нужна политическая воля, которая поставила бы точки над i. Для этого в городе должен быть организован комитет жилищно-коммунальной реформы, который подчинит все то, что сегодня понимается под этой реформой. В городе не должно быть десять жилищно-коммунальных реформ по числу префектур или 125 – по числу управ...

КИПЕНИЕ ПРОТИВ АПАТИИ

«Реформа есть такое действие, которое человеческим страстям сообщает новый полет». На сей раз цитата из Салтыкова-Щедрина – к тому, что есть реформа жилищно-коммунального хо-

зяйства, предъявившая собственникам жилья новые требования, и есть новый Жилищный кодекс, наделивший их новыми правами. Но нет полета страстей. Значит, либо нет реформы, либо она идет, но широкие массы не слышат ее твердой поступи. По замечанию Дмитрия Катаева, «ощущение, что происходит кипение в верхнем слое, а чуть поглубже – полный застой, неведение, апатия». И кого это волнует?

Впрочем, волнение прозвучало в другом замечании Дмитрия Катаева.

– Происходящее сейчас очень напоминает начало приватизации, 1992 год, – сказал он. – По сути, началась приватизация общей долевой собственности в многоквартирных домах. Мы находимся в начале пути. Не повторить бы недостатки, которые были при приватизации жилья. Когда люди вроде бы получили большие права, но не поняли, не знали, не хотели знать, в чем их суть. Поэтому своими правами не воспользовались. Похоже, к тому же мы идем и сейчас. Срок, установленный законом для выбора управляющей компании, истека-

ет 1 марта 2006 года. Ков-где собрания проходят, в основном в существующих ЖСК или ТСЖ, где ничего никому особо объяснять не нужно. Надо лишь подкорректировать устав. Остальные москвичи – а их большинство – по-прежнему в неведении... Очень не хочется, чтобы через пять лет сегодняшние времена люди вспоминали так же: опять бюрократия растащила жилищно-коммунальное хозяйство, присвоила и монополизировала рынок, а нам ничего не достало.

Василий ДВОРЫКИН

Прокомментировать итоги слушаний «МС» попросила заместителя руководителя Центра содействия реформе ЖКХИБ Ирину ШРАМКО.

– Тема выбора способа управления жильцами своими домами перезрела. Хотя еще до введения нового Жилищного кодекса мы буквально кричали – на страницах вашей же газеты! – о том, что такой выбор не за горами, что выбор трудный, что все проблемы по управлению домом падут на плечи жильцов. Печально, но, как правильно заметил Дмитрий Иванович, кипение шло лишь в верхнем слое. Нас не услышали. Или не хотели услышать. Вместо этого взяли за создание домовых комитетов, которые якобы будут мягко и постепенно входить в управление жильем. Конечно, можно было бы согласиться с этой идеологической «новинкой» Департамента жилищной политики, если бы домовые комитеты у нас создавались в 90-х годах. В те годы мы, к сожалению, не воспользовались возможностями ТОСов по привлечению жителей к самоуправлению.

Сегодня мы стоим перед фактом: собственники должны выбрать способ управления жильем. Мы как органы власти в свою очередь должны подготовить и организационные мероприятия, и экономические. Но самое главное, мы обязаны подумать над выстраиванием жилищной полити-

ки в городе, ведь мы столкнемся – и, если быть точным, уже столкнулись, поскольку Жилищный кодекс введен в действие – с проблемой, когда город представлен в жилищном фонде очень малой долей. Он становится лишь одним из участников управления. Значит, нужны четкие договорные отношения в управлении домом собственниками и нанимателями. Их нет сегодня. А без договора можно управлять только с помощью пресловутого административного ресурса.

На слушаниях возник вопрос: должно ли государство уходить из управления жильем? На днях у нас были эксперты из Германии. Мы задали им вопрос: ушло ли государство из этой сферы у вас в Германии? Они сказали: нет, конечно. Тогда мы спросили: а как вы там присутствуете? Надзорными органами, ответили они, проверяем соблюдение и выполнение правил эксплуатации жилья. Вот и ответ на вопрос...

Центр разработал план реализации Жилищного кодекса. Документ на 20 страницах. Мы вот-вот начнем знакомить с ним представителей жилищных товариществ...