

Ответ на этот вопрос – едва ли не главный сегодня, сказал во вступительном слове Артур Кескинов. Не только москвичи-собственники жилых помещений стоят нынче перед выбором способа управления, как того требует Жилищный кодекс, уточнил он, – жилищно-коммунальное хозяйство столицы так или иначе включено в процесс выбора. Как включено – об этом и предложил Кескинов поговорить. А для затравки рассказал о том, что в городе уже сделано для реализации ЖК.

В частности, напомнил, что в Москве уже действует полторы тысячи ТСЖ. Напомнил и об оснащении жилищного фонда узлами учета тепла и воды. Сказал о первых результатах, выявивших 8-12-процентную экономию ресурсов. Напомнил об адресных субсидиях, которые получают москвичи; о системе ЕИРЦ, позволившей обеспечить увеличение коммунальных платежей, сделать систему расчетов прозрачной и повысить культуру обслуживания. Все это, по мнению Артура Львовича, элементы подготовки к реализации Жилищного кодекса, кото-

КТО БУДЕТ УПРАВЛЯТЬ

В форме такого вопроса была заявлена тема пресс-конференции, проведенной 1 марта руководителем Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы Артуром КЕСКИНОВЫМ и первым заместителем руководителя ГУ «Центр реформы в ЖКХ» Ириной ШРАМКО.

рые позволят плавно войти в новые отношения. В свою очередь Ирина Шрамко, сославшись на блуждающие в народе мифы и слухи, связанные с внедрением ЖК в жизнь, призвала собравшихся журналистов к единению: «Москвичи понимают реформу и ЖК настолько, насколько с ними знакомы. Давайте активной займемся их просвещением»...

Вопросов у журналистов было много, поэтому приведу лишь те, в которых сформулированы существенные проблемы. Прозвучал, например, сакраментальный вопрос о земле: будут ли наконец ее выделять товариществам, какими полномочиями будут об-

ладать собственники и в какие сроки пройдет межевание.

А. Кескинов: Сегодня существующим товариществам ничто не препятствует в оформлении земельных отношений. Речь, разумеется, идет о придомовой территории, обозначенной в проекте дома. Но остаются два принципиальных вопроса. Первый: процедура оформления должна следовать за межеванием земельных участков. Второй – функциональное использование территории: устраивать на ней можно лишь то, что связано с комфортным проживанием и не противоречит законам города. Самовольного перепрофилирования территорий город не допустит. Что касается межевания, то его выполнение, по моим данным, перешло 12-процентную отметку.

О сроках межевания. Каждая префектура формирует свой перечень по программе формирования кондоминиумов, которая действует в столице уже в течение пяти лет. Межевание проводится за счет бюджета города. Но собственники, желающие, чтобы эта работа у них прошла быстрее, и готовые оплатить ее, это делают. Нужно обратиться в специальное подразделение управы либо префектуры.

И. Шрамко: Есть еще одна проблема – плотность застройки. Особенно это характерно для таких мегаполисов, как Москва, Санкт-Петербург. Как в этой ситуации выделить земельный участок, который заведомо меньше нормативного? Такая застройка сложилась в течение десятилетий, если не сказать столетий. Межевание земельного участка здесь наиболее сложное: нужно выделить долю каждого дома. Но, с другой стороны, у каждого дома есть территория, входящая в технический паспорт здания. Ее уборку оплачивают жильцы. Эту территорию оформлять не нужно – она принадлежит жильцам на праве общей собственности.

Вопрос: Артур Львович, не получится ли так, что неподготовленные к выбору жильцы окажутся наедине с не очень добросовестной управляющей организацией?

А. Кескинов: Город установит правила отбора управляющих организаций. Разрабатываем критерии требований к компаниям, которые должны участвовать в конкурсах. Оцениваем возможности управляющих организаций – в плане материально-технического обеспечения, кадрового и проч. Кроме того, нам надо готовить институт управленцев. Думаю, этот рынок будет быстро осваиваться. Ведь только на эксплуатацию жилищного фонда мы ежегодно выделяем более 23 млрд рублей. Разве эта цифра не подтолкнет многие организации к выходу на рынок управления жильем?

Управы сегодня кровно заинтересованы определить пул компаний и довести до жителей оценку фирм, претендующих на управление жилищным фондом. Но, с другой стороны, мы прекрасно понимаем: какая бы компания ни занималась эксплуатацией дома, первое время все жалобы и апелляции будут идти в управы – потому что именно у них рычаги влияния на ДЕЗы. Если жители пожалуются и на ДЕЗ – управа ДЕЗ поправит...

Вопрос: Реформа ЖКХ в основном связана с повышением тарифов. Произошло очередное их повышение. Люди готовы митинговать. Возникает вопрос: все ли продумано в реформе ЖКХ? Не торопимся ли?

А. Кескинов: Если московская семья на оплату коммунальных услуг тратит более 10 процентов совокупного дохода, она получает субсидии. Сегодня это около 500 тысяч московских семей.

О торопливости. На мой взгляд, мы плавно реформируем жилищно-коммунальное хозяйство. Пример тому – городские программы, связанные с ка-

питальным ремонтом жилищного фонда, лифтового хозяйства: они имеют адресный характер. В рамках последней программы мы должны заменить все лифты, которые находятся в приставных шахтах, и те, которые имеют срок службы более 40 лет. Более 13 млрд рублей в год мы тратим на капитальный ремонт жилищного фонда в Москве.

И. Шрамко: Дополню ответ о тарифах. Еще несколько лет назад тарифы повышались несколько раз в году. То стоимость холодной воды росла, то стоимость отопления и т.д. Жители все платежи объединяли в одно понятие: квартплата. И жили с ощущением, что квартплата все время растет. На федеральном уровне принято решение: тарифы менять раз в год – перед началом бюджетного года. Установлен также жесткий потолок – рост не более 20 процентов.

Несколько слов о готовности города. Реформу ЖКХ нельзя отделить от социальной защиты населения. Для правительства Москвы это центральная задача. О субсидиях мы уже сказали. А теперь вникнем в суть иных перемен. Установка приборов учета – это возможность оплаты коммунальных услуг по фактическому потреблению. С учетом того, что в структуре расходов семьи на оплату жилищно-коммунальных услуг это самая значительная часть, установка приборов учета означает и защиту прав москвичей, и заботу об их семейном бюджете, и точный учет, и разграничение ответственности, и, наконец, ресурсосбережение – все это укладывается в понятие «реформа ЖКХ»...

Вопрос: Реформа толкает собственников жилья к управлению. В то же время они не имеют знаний. Не легче было бы передать этот процесс в какие-то государственные структуры?

И. Шрамко: Самая большая проблема сегодня та, что 85 процентов жите-



ФОТО АНДРЕЯ НИКИТИЧЕВА

До недавнего времени законопослушных москвичей от беспокойных соседей-перестройщиков защищал городской закон от 29 сентября 1999 года № 37 «О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы», а также изменения и дополнения, внесенные в него в апреле 2004 года. Теперь он не работает.

С 1 марта 2005 года введен в действие новый Жилищный кодекс Российской Федерации, – пояснил ситуацию начальник Государственной жилищной инспекции города Москвы Александр Стражников. – Он разграничил полномочия органов государственной власти, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в сфере жилищных отношений. Отныне только федеральные власти имеют право определять условия, порядок переустройства и перепланировки жилых помещений. В том числе устанавливать перечень документов, необходимых для согласования и получения разрешения на такие работы, а также срок их рассмотрения. В федеральном законе приведен и исчерпывающий перечень оснований для возможного отказа. Говорится и об ответственности тех, кто самовольно перестроил свою квартиру.

НЕХОРОШАЯ КВАРТИРКА

Конечно, в квартире можно провести серьезные ремонтные работы на свой страх и риск. Вы сэкономите время и деньги. Правда, в этом случае могут быть нарушены строительные нормы и правила, требования пожарной безопасности и санитарии. Это может привести к сбоям в работе отдельных систем и конструкций, серьезно повлиять на техническое состояние не только вашей квартиры, но и всего дома. В результате к вам все равно применят административные санкции – вплоть до выселения по суду. Если вы являетесь собственником, то ваша квартира может быть выставлена на публичные торги. Если же вы наниматель жилого помещения по договору социального найма, то с вами просто могут расторгнуть договор. Даже если никаких нарушений не допущено, ваша квартира все равно не будет считаться юридически чистой: в любой момент нелегитимная перепланировка или переустройство могут быть обнаружены. К тому же такую квартиру будет трудно продать, обменять, разменять, подарить или передать по наследству. В соответствии с действующими юридическими нормами вам придется все оформить задним числом либо восстановить квартиру в ее первоначальном виде. При любом раскладе у вас будут большие проблемы!

Что хочу, то и ворочу. Именно таким правилом руководствуются некоторые москвичи, обустроивая квартиры по собственному вкусу. При этом «ворочают» все: несущие стены, потолочные перекрытия, системы электроснабжения и отопления. В ванных комнатах устанавливают джакузи, которые потом обрушиваются на головы нижних соседей. После такой перестройки соседи любителей жить с полным комфортом понимают: так жить нельзя – и обращаются за защитой к городским властям.

ЛОМАТЬ - НЕ СТРОИТЬ: ПОЧУВСТВУЙТЕ РАЗНИЦУ

В принципе, если вы решили провести перепланировку или переустройство жилого помещения, есть два пути. Первый – все делать самостоятельно. Путь, прямо скажем, долгий и тернистый. И ваше хождение по инстанциям, сбор необходимых бумаг может превратиться в хождение по мукам. К этому надо быть морально готовым, чтобы нести свой крест до конца.

ПАСПОРТ КАК ЗЕРКАЛО КВАРТИРНОЙ РЕВОЛЮЦИИ

Для начала нужно определиться, что же вы все-таки решили затеять: переустройство или перепланировку вашего жилого помещения? Для этого неплохо заглянуть в закон. В статье 25 главы 4 Жилищного кодекса говорится: «Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения...» Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

Конечно, для неискушенного обывателя все это звучит не очень понятно. Но в любом случае придется обращаться к специалистам. Допустим, к перепланировке квартиры относят, как правило, разборку и устройство проемов в легких перегородках: устройство или заделку дверных проемов в пере-

крытиях, устройство внутренних лестниц; изменение конструкции полов с увеличением нагрузок, формы оконных и дверных проемов, остекление лоджий и балконов. Переустройство же может включать в себя перестановку сантехники в туалетах и ванных комнатах, перестановку отопительных и газовых приборов, установку бытовых электроплит взамен газовых.

Все эти действия вносят изменения в технический паспорт жилого помещения. В этом случае согласно федеральному закону вы должны написать заявление в орган местного самоуправления муниципального образования, затем приложить к нему следующие документы: правоустанавливающие – свидетельство о праве собственности на квартиру или договор социального найма, а также проект переустройства или перепланировки, технический паспорт жилого помещения, согласие в письменной форме всех членов семьи и заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости тех или иных работ. Вот и все, что конкретно требует Жилищный кодекс. Хотя на практике наверняка чиновники с вас потребуют еще кучу других бумаг.

РЕМОНТНЫЙ КРЕСТ

28 апреля 2005 года Правительство Российской Федерации приняло постановление «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы доку-

мента, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения». По идее, этот документ должен облегчить жизнь москвичам, решившим провести в своей квартире капитальный ремонт. Ведь до недавнего времени хождение по многочисленным инстанциям занимало как минимум полгода и стоило порядка 30 тысяч рублей. Только после этого жилец мог подать документы в разрекламированное «одно окно» и ждать 20 дней окончательного решения.

Теперь вроде бы попроще. В Жилищном кодексе указаны не два десятка, а лишь шесть документов. Но по крайней мере с двумя документами – проектом переустройства (перепланировки) и техническим паспортом жилого помещения – вам придется помучиться. Ведь выдавать технические паспорта в домах-новостройках стали недавно, а все остальные должны позаботиться о них сами. Здесь не раз придется идти на поклон в БТИ (Бюро технической инвентаризации).

После того как вы получили разрешение, можете приступать к ремонту. Но произведенные вами работы принимает уполномоченная комиссия, которая должна составить соответствующий акт. После этого акт должен быть зарегистрирован, а в технический паспорт и свидетельство о собственности внесены необходимые изменения. Конечно, можно ругать последними словами чиновников-бюрократов, но нельзя не учитывать, что самостоятельное переустройство или перепланировка могут привести даже к трагическим последствиям. Не так давно сообщалось о взрыве квартиры в доме на улице Годовикова. Взрыв был настолько сильным, что пострадали соседи, а зданию в целом был нанесен серьезный ущерб. Причина же этого несчастья самая банальная – во время ремонтных работ по перепланировке взорвался газовый баллон.

Второй путь «самостройщика» – обратиться за помощью в какую-нибудь специализированную фирму. Их сегодня в столице пруд пруди. Они берутся осуществить за вас не только все согласования, но и составить дизайн-проект переустройства (перепланировки), и даже провести ремонтные работы. Фирмы позволят вам сэкономить время и нервы. Но, естественно, придется раскошелиться. К примеру, в одной из таких контор согласование перепланировки, включая подготовку проекта и технической документации, обойдется вам в 2300-2800 долларов. Или красиво жить не запретишь?

Виктор БАШКИН