

Александр Матвеевич, прежде всего позвольте поздравить с праздником – 15-летием со дня основания Мосжилинспекции. Что удалось за полтора десятилетия?

– Подводить итоги, наверное, не стоит. Ведь 15-летие – не конечный пункт в жизни. Но можно говорить об определенных достижениях нашей службы за время ее существования. Основных, на мой взгляд, несколько.

Прежде всего в Москве впервые создана и, главное, эффективно работает четкая система контроля за качеством эксплуатации и ремонта жилых домов, а также связанных с ними объектов жилищно-коммунального хозяйства. Вскоре после образования Мосжилинспекции примеру последовали другие субъекты РФ, которые поняли, что решать проблемы, связанные с улучшением качества жизни населения, без помощи жилищной инспекции гораздо труднее. А в 1994 году вышло постановление Правительства РФ «О государственной жилищной инспекции в Российской Федерации».

Во-вторых, создана – во многом буквально с нуля – нормативно-правовая база в жилищной и коммунальной отрасли городского хозяйства. Во многом это заслуга Мосжилинспекции. В этих стенах был подготовлен ряд нормативных документов по эксплуатации жилищного фонда, которые впоследствии получили статус жилищных нормативов Москвы, обязательных для соблюдения владельцами жилого фонда и управляющими организациями. Мосжилинспекция стала инициатором и разработчиком целого ряда законопроектов, одобренных Мосгордумой и ставших законами города Москвы. Прежде всего можно назвать Закон «Об ответственности за нарушение нормативов и стандартов по использованию, сохранности и эксплуатации жилищного фонда города Москвы» (1995 год), «Об установлении нормативов по эксплуатации жилищного фонда города Москвы и контролю за их соблюдением» (1996 год), «О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы» (1999 год) и другие. Совместно с Академией коммунального хозяйства имени К.Д.Памфилова мы участвовали в подготовке Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда. Многие инициативы Мосжилинспекции, поддержанные правительством Москвы и Мосгордумой, нашли отражение в документах, принятых на федеральном уровне, в Жилищном кодексе, в Кодексе об административных правонарушениях.

В-третьих, в городе внедрена разработанная Мосжилинспекцией система мониторинга технического состояния жилых домов. Она позволяет более эффективно использовать бюджетные средства, выделенные на капитальный ремонт жилья в каждом административном округе и районе Москвы. Благодаря мониторингу такая информация у нас теперь есть – раз в пять лет обследуются все дома в городе, и по результатам даются рекомендации о выполнении первоочередных работ в каждом доме. В 2004 году инициатива Мосжилинспекции приняла форму Закона «О мониторинге технического состояния жилых домов на территории города Москвы». Сейчас мы приступили уже к третьему этапу обследования.

Наконец, в-четвертых, своеобразным показателем 15-летней работы нашей инспекции стали более ста тысяч жалоб и обращений, которые мы получили от москвичей. О чем это говорит? Прежде всего о доверии к Мосжилинспекции – но, к сожалению, еще и о том, что зачастую не могут (или не хотят) решать проблемы жителей те, кому положено заниматься этим по долгу службы: ДЕЗы, районные управы, даже префектуры округов.

Вопрос, интересующий многих наших читателей: с чем жители Москвы могут сейчас обращаться в Мосжилинспекцию, по каким вопросам?

– К нам можно обращаться по всем вопросам, связанным с проблемами эксплуатации и ремонта жилых домов. Более подробную информацию любой москвич может получить на официальном сайте Мосжилинспекции – <http://www.mzhi.ru>

В редакцию также приходило немало писем читателей с просьбой рассказать об относительно новом подразделении – Инспекции по надзору за переустройством помещений в жилых домах...

– С 25 февраля 2005 года начал действовать новый порядок переустройства помещений в жилых домах города, утвержденный постановлением правительства Москвы. В соответствии с этим порядком функции приема и рассмотрения в режиме «одного окна» заявок на переустройство и выдачу разрешений возложены на Мосжилинспекцию. Инспекция также осуществляет контроль за проведением ремонта и

после его завершения оформляет соответствующий акт.

– А зачем, собственно? Существовали же межведомственные комиссии префектур и управ, которые занимались этим делом. Зачем Мосжилинспекции еще одна головная боль?

– Работа, которая велась в межведомственных комиссиях префектур и управ, не в полной мере отвечала требованиям и запросам жителей. Благополучие граждан растет, они получили возможность увидеть, как живут люди за рубежом и срав-

согласования на перепланировку и переустройство помещений в жилых домах, упрощающий процедуру подготовки и оформления проектной документации.

Основное новшество в том, что теперь для проектной документации не требуется заключение Мосгосэкспертизы. Экспертиза проекта необходима лишь в случаях, когда перепланировка или переустройство затрагивают несущие конструкции либо предусматривается увеличение нагрузки на перекрытия. При этом, если проект выполнен организацией, проектировавшей

свой менталитет. Но те, кто купил квартиру в новостройке, сталкиваются еще с одной проблемой, которая вызвана длительностью оформления права собственности. Генеральные инвесторы ждут документы по 2-3 года. Соответственно, и жители либо не могут приступить к перепланировке, либо начинают ее на свой страх и риск – несанкционированные переустройства часто возникают по этой причине. Мосжилинспекция взяла на себя ответственность разрешать перепланировки по проекту – на основе тех документов, которые москвичи подписали с инвестором. Это не в полной мере, соглашусь, соответствует федеральному закону, но иного пути разорвать ситуацию не было. Поэтому при сдаче докумен-

те соседи по коммунальной квартире, их согласие не требуется. Если же переустройство затрагивает общедолевую собственность всех собственников помещений в многоквартирном доме, то в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексами РФ необходимо согласие всех собственников помещений.

– Если перепланировку выполнили прежние владельцы квартиры, и она не учтена в БТИ, несем ли мы ответственность за незаконное переустройство? Что бы вы посоветовали предпринять?

– По закону вы являетесь правопреемником в отношении приобретенной собственности, следовательно, несете полную ответственность за ее содержание.

Александр СТРАЖНИКОВ:

ИНСПЕКТОР ДЕНЕГ НЕ ВОЗЬМЕТ, НО КОМФОРТ ОБЕСПЕЧИТ

Исполнилось 15 лет со дня создания Государственной жилищной инспекции города Москвы (Мосжилинспекции). В связи с юбилеем редакция «МС» обратилась к ее бессменному руководителю со дня основания – начальнику МЖИ Александру Матвеевичу СТРАЖНИКОВУ.

Конечно, им хочется сделать свое жилье более комфортным – это их право. Поэтому увеличилось количество перепланировок. Межведомственные комиссии перестали справляться с таким объемом. Вот правительство города и поручило эту функцию Мосжилинспекции, рассчитывая, что работа может быть организована более эффективно.

– Оправдался расчет?

– Судите сами. За весь 2004 год в межведомственные комиссии поступило порядка пяти тысяч заявок на переустройство и перепланировку помещений в жилых домах. А Мосжилинспекция за время существования «одного окна» (с февраля 2005 года) приняла более 40 тысяч заявлений. Оформлено более 33 тысяч разрешений. Из них почти 24 тысячи уже выполнили работы в соответствии с установленным порядком.

– А отказы в согласовании бывают?

– Конечно, бывают. За весь период работы «одного окна» их было около шести тысяч. Основные причины – несоответствие проектных решений нормативным требованиям, ошибки в оформлении и неполный пакет документов, поданных в «одно окно». Подавляющее большинство отказанных заявок после доработки проходят согласование повторно, и люди получают разрешение на производство работ.

– Какие же документы требуется для этого представить?

– Во-первых, копии документов о правах на занимаемые помещения и, если планируется изменение их функционального назначения, копии разрешительных документов. Во-вторых, заявку на бланке установленной формы. В-третьих, копии плана помещений и экспликация из БТИ. И наконец, проект, оформленный в установленном порядке. Но если вы не собираетесь вмешиваться в несущие конструкции или инженерные коммуникации дома, то можно представить проект на уровне эскиза, который можно выполнить прямо на копии поэтажного плана.

– Раньше для получения разрешения на переустройство требовалось полгода. Какие сроки согласования сейчас?

– Максимальный срок согласования, который установлен федеральным законом, 45 дней. В Мосжилинспекции, однако, средний арифметический показатель – девять с половиной суток. То есть режим работы, который установлен правительством Москвы.

– Каковы расценки на услуги по согласованию перепланировки?

– Согласование перепланировки, а также консультации жителей Мосжилинспекция проводит бесплатно. Хотя какие-то затраты заявитель несет. Безусловно, придется заплатить за поэтажный план и экспликацию БТИ, и конечно, за проект. Но мы в этом плане постарались навести порядок. Введен в действие временный регламент



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

данный дом (дома данной серии), то экспертиза не нужна. Если проект выполнен иной организацией, он должен пройти экспертизу в организации, проектировавшей дом. При отсутствии организации, разработавшей проект жилого дома, а также для домов старой постройки (до эпохи типового проектирования) проект следует согласовать в институте МосжилНИИпроект. Также теперь не требуется согласовывать проект с органами архитектуры (ГлавАПУ), если переустройство не затрагивает фасад жилого дома.

– Дома-новостройки сейчас сдаются порой без внутренних стен, даже без косметической отделки, часто без сантехнического оборудования. Очевидно, что переустройства в таких домах не избежать. Как Мосжилинспекция относится к этой проблеме?

– Я считаю это форменным безобразием. Почему это происходит? Рынок сегодня в нарушение всех федеральных законов реализует не квартиру как пространство для проживания, а недострой, полуфабрикат – «помещение в цементе». И человек покупает этот недострой. То есть сама система рынка вынуждает людей заниматься перепланировками. На мой взгляд, это незаконно. Проблему можно решить еще на стадии возведения дома: любое желание заказчика, не выходящее за рамки строительных норм, могли бы реализовать строители.

За рубежом, если вы скажете «переустройство» или «перепланировка» в многоквартирном доме, там сделают круглые глаза. Какие «перепланировки»? Раз вы покупаете квартиру, в ней уже выполнены все работы. Вы собственник целого дома? Можете делать все что хотите. Но если вы собственник помещения в многоквартирном доме, то ничего не можете делать, не испрошив разрешения управляющей компании. И если не нравится планировка этой квартиры – купите себе жилье в другом доме.

Понимаю: мы живем в России, у нас

тов в «одно окно» наши специалисты удовлетворяются в ряде случаев не свидетельством о собственности, а инвестиционным контрактом и связанными с ним документами.

– Один из наших читателей спрашивает: можно ли согласовать перепланировку задним числом? И в какую сумму это обойдется?

– Можно. И опять же бесплатно. Если перепланировка выполнена с соблюдением строительных и иных норм, не повлекла за собой негативных последствий или в действиях собственника помещения нет состава административного правонарушения (например, переустройство выполнено прежним владельцем квартиры), то привлечение к административной ответственности не практикуется.

– А нужно ли, например, согласовать замену всей электропроводки в квартире?

– Такие работы не являются перепланировкой, поэтому согласования с Мосжилинспекцией не требуется. Однако в соответствии с нормативами для этого надо заказать проект, предварительно получив технические условия и разрешение на присоединение мощностей в энергоснабжающей организации.

– Далее просто процитирую несколько читательских писем: «Собираемся заменить старые радиаторы на более мощные. Надо ли сообщать об этом в ДЕЗ?»

– Замена отопительных приборов на модели, отличающиеся по параметрам от установленных проектом дома, должна проводиться по специальному проекту, содержащему теплотехнический расчет. Проект необходимо согласовать в Мосжилинспекции. Не требуются проект и разрешение для замены приборов на аналогичные по параметрам и техническому устройству.

– Нужно ли согласие соседей на перепланировку?

– По московским нормативам, если это

– По каким причинам может быть отказано в согласовании переустройства? Какие виды перепланировки не разрешены ни в коем случае?

– Основными причинами отказа в согласовании переустройства, как я уже сказал, являются некомплектность документов или ошибки в их оформлении. Реже – проектные решения, идущие вразрез со строительными и иными нормами. В то же время есть ряд работ, которые не могут быть согласованы ни в коем случае или могут быть разрешены только при выполнении определенных условий. Это, в частности, перенос ванны и туалета на место жилых помещений и кухни (запрещено строительными нормативами), присоединение части лестничной клетки или этажного коридора к квартире (необходимо согласие всех собственников квартир в доме). Многие же другие пожелания жителей согласовать возможно. Каждый конкретный случай рассматривается индивидуально.

– Можно ли согласовать присоединение лоджии к комнатам?

– Для объединения необходим проект, содержащий теплотехнический расчет. Больше шансов согласовать такие проектные решения, которые предусматривают установку раздвижной перегородки на месте окна и демонтажируемого подоконного блока. Проект переустройства должен быть выполнен автором проекта дома и согласован в порядке, установленном Москомархитектурой. Выносите приборы центрального отопления на лоджию или балкон нельзя.

– Можно ли застраховать свой риск на случай повреждения соседних квартир при перепланировке? Куда для этого обратиться?

– Ответственность в случае причинения вреда третьим лицам при переустройстве можно застраховать в любой страховой компании, занимающейся страхованием недвижимости.

– Соседи сверху делают ремонт, от которого у меня треснул потолок. На мои обращения они не реагируют. Куда мне обратиться?

– Для начала следует обратиться в свою управляющую компанию. Также можно обратиться в Мосжилинспекцию, сообщив свое имя, отчество, фамилию, адрес и номер телефона для связи. Обращение обязательно будет рассмотрено.

– По новому порядку переустройства какими полномочиями обладает Мосжилинспекция?

– Мы уполномочены не только принимать и согласовывать документы по переустройству, но и привлекать к административной ответственности в случае самовольного переустройства.

– Как выявляются самовольные перепланировки?

– «Механизм» прост. Как только за стеной начинает работать отбойный молоток, нам тут же звонит сосед. То есть информацию о несанкционированных переустройствах, даже просто ремонтных работах, мы получаем оперативно. Кроме того, за каждым домом-новостройкой закреплен наш инспектор. Есть договоренность с ГУВД Москвы, что в наших инспекционных проverkaх принимают участие работники милиции, участковые. Этот комплекс мер позволяет не только работать по информации соседей, но и самим устанавливать факты несанкционированных перепланировок.

– Александр Матвеевич, правильно ли я вас понял: все усилия, инициативы Мосжилинспекции направлены на создание удобной, комфортной, благоприятной среды для жизни и работы жителей столицы? И в этом главный итог истекших 15 лет?

– Совершенно верно. И коллектив Государственной жилищной инспекции города Москвы делает все возможное для решения своей главной задачи.

Беседу вел Геннадий ВОСКРЕСЕНСКИЙ