

Валерий Леонтьевич, зачем потребовалось объединение двух инспекций?

Понятие «недвижимость» – объемное. В него входят земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть здания, сооружения, объекты незавершенного строительства... До июня 2006 года контроль за соблюдением требований по использованию и охране земель осуществлялся Госземинспекцией, а контроль за соблюдением порядка учета и использования объектов нежилого фонда – Госгоринспекцией. Такое положение создавало определенные сложности при проведении проверок. Для совершенствования структуры и повышения эффективности контроля столичное правительство решило объединить инспекции в единый орган исполнительной власти – Госинспекцию по недвижимости.

Что входит в компетенцию вашей организации?

Инспекция реализует городскую политику по использованию объектов нежилого фонда и земель, защищает интересы Москвы в сфере имущественно-земельных отношений, предупреждает и пресекает правонарушения в сфере использования объектов нежилого фонда города, земельные правонарушения, выявляет случаи ненадлежащего использования объектов нежилого фонда и земельных участков.

И какова структура этого органа?

Руководителем Госинспекции по недвижимости является Любовь Николаевна Оборкина. Инспекция состоит из управлений, отделов и секторов. Проверки объектов нежилого фонда осуществляют инспекторское управление № 1 и инспекторское управление № 2, между которыми нет принципиальных отличий. Контрольное управление следит за соблюдением условий и сроков выполнения инвестиционных контрактов, в которых есть доли города. Управление по работе с территориальными органами осуществляет проверки нежилых помещений совместно с городскими органами исполнительной власти. Контроль за соблюдением требований по использованию и охране земель осуществляют отделы, расположенные в каждом административном округе.

Расскажите подробнее, как выполняется контроль объектов нежилого фонда. Кстати, что входит в это понятие?

В июне 2006 года постановлением столичного правительства образована Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы. Создали ее путем слияния Государственной городской инспекции по контролю за использованием объектов нежилого фонда города Москвы и Государственной земельной инспекции города Москвы. Каковы цели новой организации, что сделано за полгода? Об этом и многом другом мы беседуем с заместителем руководителя Госинспекции по недвижимости Валерием СМЕТАНИНЫМ.

ВМЕСТО БУЛОЧНОЙ – ЗАПЧАСТИ?

Под объектами мы подразумеваем нежилые помещения, здания и сооружения. Их проверки проводятся в соответствии с планом, утверждаемым руководителем инспекции. Перед выходом на объект инспектору выдается распоряжение на проведение проверки, оформленное на бланке установленного образца, без печати, но с порядковым номером бланка. Количество инспекторов, направляемых на проверку, обусловлено размером объекта и количеством его пользователей. Обычно инспекторов бывает двое. Кроме того, проводятся комплексные проверки с привлечением других государственных структур. Например, если пользователь помещения каким-то образом препятствует проведению проверки, инспектор может обратиться за помощью в органы внутренних дел.

Проверки бывают и внеплановые: по обращениям граждан, организаций, депутатов, а также по поручениям вышестоящих руководителей.

Итак, инспектор приходит на объект. Кстати, это делается неожиданно?

Конечно, иначе проверка теряет смысл. Прежде всего инспектор предъявляет служебное удостоверение и распоряжение на проведение проверки. Затем предлагает руководителю или правомочному представителю организации показать документы, подтверждающие, что он занимает помещение по праву. В ходе проверки инспектор выясняет, соответствует ли определенное договором целевое назначение тому, как фактически используется помещение, а также соответствует ли планировка помещения технической документации БТИ.

Почему на этом делается особый акцент?

Незаконная перепланировка – это серьезное нарушение. Недопустимо также без оформления разрешительной документации проводить в нежилых помещениях жилых домов любые ремонтно-строительные работы. Подчеркну: независимо от того, затрагиваются или нет несущие конструкции и общедомовые инженерные сети! Перед началом указанных работ необходимо получить разрешение Мосжилинспекции. Если же пользователь помещения собирается провести работы в нежилом здании, то нужно разрешение межведомственной комиссии префектуры административного округа.

Допустим, нарушение выявлено. Что дальше?

По каждому факту составляется протокол и выдается предписание на устранение нарушения в определенные сроки. Затем дело передается в административную комиссию по рассмотрению правонарушений в сфере учета и использования объектов нежилого фонда города Москвы. Комиссия заслушивает нарушителя и принимает решение о привлечении его к административной ответственности. Комиссия может прекратить дело, в случае если нарушитель предъявит документы, подтверждающие его невиновность. Но такие случаи крайне редки.

В какие сроки необходимо выполнить предписание?

Всегда по-разному. Если пользователь незаконно сдал объект в субаренду, то на устранение нарушения ему дается четыре месяца. Если была сделана пере-

планировка, то на возвращение к прежнему состоянию отводится полгода. Всем понятно, что обратная перепланировка – процедура дорогая и длительная, так что никто не будет заставлять продлевать ее, допустим, за месяц.

Всегда ли налагаются штрафы?

Есть такое понятие, как «малозначительность правонарушения». В некоторых случаях можно ограничиться простой выдчей предписания. Например, арендатор поставил в большом помещении легковозводимые перегородки. Это все равно считается перепланировкой, и она требует согласования. Но такие перегородки легко и поставить, и снять. Поэтому, если арендатор готов в короткие сроки их убрать, мы не будем его штрафовать. Просто придем еще раз и проверим, все ли в порядке.

А что будет, если предприниматель не выполняет вашего предписания?

По истечении срока инспектор проводит контрольную проверку. Если пользователь не удосужился исправить свое нарушение, организация привлекается за это к ответственности. Кроме этого, инспекция информирует собственника помещения, то есть Департамент имущества города Москвы, о том, что пользователь игнорирует законные требования Госинспекции, и предлагает рассмотреть вопрос о целесообразности сохранения с ним договорных отношений.

А может ли инспекция рекомендовать Департаменту имущества, как использовать объект нежилого фонда?

Нет, это не в нашей компетенции. Только департамент как собственник определяет целевое назначение помещения.

Какие нарушения встречаются наиболее часто?

Самое распространенное – перепланировка. Далеко не всегда предоставляемые помещения соответствуют целям организации. Москвичи, покупая квартиру, тоже часто переделывают ее под себя

без официального согласования. Так и тут. А ведь перепланировка грозит тем, что могут рухнуть межэтажные перекрытия, произойдет повреждение всего здания. Люди переносят стены, не зная, какая нагрузка на них лежит. Перекалывают коммуникации, в то время как все коммуникации тоже строго рассчитаны.

Второе по частоте нарушение: передача всего помещения или его части в субаренду без согласования с собственником. Гражданский кодекс не запрещает это, но необходимо согласие собственника. Распространенность такого нарушения вызвана тем, что по договорам аренды, заключенным до января 2005 года, размер арендной платы был достаточно либеральным по сравнению с размером арендной платы на вторичном рынке. И некоторые предприимчивые люди решили превратиться в рванье: сами они платят за площадь, образно говоря, рубль, а получают десять, паразитируя тем самым на городской собственности. Страдают от этого первым делом сами москвичи. Арендатор получает помещение под булочную, но, считая это нерентабельным – какой, мол, от булочной может быть доход? – передает его в субаренду, допустим, магазину автозапчастей.

Если жильцы видят нарушение, как они могут об этом заявить?

Значительное количество проверок проводится именно по обращениям граждан. Звонить можно на «горячую линию» мэрии или в нашу инспекцию по телефону 628-53-62.

С течением времени число нарушений не уменьшается?

Значительное количество проверок проводится именно по обращениям граждан. Звонить можно на «горячую линию» мэрии или в нашу инспекцию по телефону 628-53-62. Значительное количество проверок проводится именно по обращениям граждан. Звонить можно на «горячую линию» мэрии или в нашу инспекцию по телефону 628-53-62. Значительное количество проверок проводится именно по обращениям граждан. Звонить можно на «горячую линию» мэрии или в нашу инспекцию по телефону 628-53-62.

Беседу вела
Лидия ГРОМЕКА

ЧАС ПОДЗЕМНОГО ПРИЛИВА

В структуре столичного метрополитена есть сектор исследования пассажиропотоков. Именно ему поручено выявлять закономерности возникновения и затухания человеческого прилива в метро. Корреспондент «МС» встретился с заместителем начальника службы движения московского метро Дмитрием ГОЛОВИНЫМ и разузнал о некоторых весьма любопытных нюансах деятельности подземной электрической железной дороги. В беседе приняла участие также Галина ГОРЧАКОВА, сотрудник данного подразделения, одна из опытных работников службы движения.

Дмитрий Александрович, я прекрасно помню те времена, когда в метро не было давки. Проблемы, надо полагать, начались где-то в середине 90-х? По-видимому, именно тогда вы и стали всерьез заниматься исследованием пассажирских потоков?

Нет, вы неправы. За пассажиропотоками в столичном метро следили всегда, верно, Галина Ивановна?

А как же, – откликнулась Горчакова, – наш сектор фактически существует с 30-х годов. Без этого невозможно четко составить графики и определить частоту движения поездов. Другое дело, что тогда пассажиров считал один человек, ныне необходима целая служба.

Да, раньше мы считали наших клиентов вручную, – добавил Головин. – Система электронных подсчетов пассажиропотоков действует порядка пяти лет. Пассажир проходит через турникет –



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

вот его и посчитали. Перегрузки же в метрополитене стали особенно ощущаться с 1990 года. Впервые, в массовом порядке создавались малые предприятия и кооперативы, что резко увеличило мобильность населения. Во-вторых, в поисках работы в столицу хлынули жители Подмосковья и других регионов страны. Так мы до 9 миллионов пассажиров в сутки и выросли.

Метрополитен открывается в 6.00. В час ночи двери подземки закрываются, хотя последних пассажиров поезда развозят на окраины еще в течение часа. Когда начинается утренний прилив?

Если говорить про первые поезда, загруженными они отправляются, пожалуй, лишь с «Комсомольской», – заметила Галина Ивановна. – Приезжий люд скапливается на трех вокзалах, и два утренних состава уходят переполненными. Потом

тайм-аут, а с 7.30 огромная пассажирская волна накрывает метро.

Наиболее мощный людской поток атакует метрополитен с 7.30 до 9.00, – сообщил Д. Головин. – До 8.30 этот вал не стихает, прежде всего на конечных станциях, куда стекаются маршруты пригородных автобусов и электричек. Это «Выхино» – самый загруженный транспортный узел столицы, «Красногвардейская» и «Домодедовская», «Планерная», «Речной вокзал», «Юго-Западная», «Новогиреево», «Марьино». Скажем, последняя из названных мною станций испытывает большие нагрузки из-за появления в этом в районе значительного количества новостроек.

Но каким-то образом вам удается регулировать пассажиропотоки?

Конечно, – согласился собеседник. – Мы реверсируем, то есть переключаем, эскалаторы по

мере надобности со спуска на подъем. Устанавливаем на станциях металлические барьеры, позволяющие вытягивать пассажирские потоки. Реверсируем и турникеты. Скажем, по утрам на «Юго-Западной» мы продлеваем это по несколько раз в час. Здесь специально в утренние часы дежурит начальник станции, контролирующей эту процедуру.

Когда утренний час пик утихает?

К 11 часам. Но, видите ли, дневные потоки пассажиров сейчас не слишком уступают утренним. Да и весьма короток этот дневной, относительно спокойный, режим работы. Уже к 15.00 вновь увеличивается интенсивность движения поездов. С 17 часов начинается второй, вечерний, час пик. Максимальные нагрузки обрушиваются на метрополитен вплоть до семи вечера, однако же и в восемь-девять наплыв народа еще очень велик. А заметно легче становится только после 22.00.

Где же выход, и как долго метрополитен способен выдерживать такие нагрузки? Столичные власти недавно предложили изменить время начала и окончания работы для бюджетных организаций. Помогло бы это несколько разгрузить метрополитен?

Ну, вы же отлично знаете, что долгое время федеральные власти не выделяли средств на строительство новых линий метро, да и сейчас основную нагрузку по возведению метрополитен и станций несет столичный бюджет. Но уже в конце следующего года будет построена первая очередь Строгинской линии. Тем самым мы сумеем несколько выровнять ситуацию на северном участке Таганско-Краснопресненской линии. В это же время откроются станции «Трубная» и «Сретенский бульвар», что заметно стабилизирует положение в центре. Но особые надежды возлагаем на появление третьего пересадочного контура, начальный участок пути которого проляжет от строящегося ныне делового центра Москва-Сити через «Полежаевскую», Ходынское поле к «Динамо» и «Савеловской». Тем самым восполнится недостаток хордовых линий метро – нынче, чтобы доехать, казалось бы, в недалекие отстоящие друг от друга районы, к примеру, с «Домодедовской» к «Марьино» или «Теплому Стану», нужно сначала проехать к центру.

Теперь – относительно предложения об изменении времени работы предприятий. Я полагаю, это было бы очень хорошо, особенно если бы касалось не только бюджетных, но и коммерческих организаций.

Владимир РАТМАНСКИЙ