

ДОМ БЕЗ ХОЗЯИНА

БЕССИСТЕМНЫЕ ЗАМЕТКИ С МЕЖДУНАРОДНОГО СЕМИНАРА

КОНТРАСТНЫЙ НЕГАТИВ

Это – не о фотопленке. О наших домах.

С одной стороны, в наших городах растут новостройки, по большей части называемые элитными, с другой – стремительно ветшает жилищный фонд, превращаясь в монстра: рушащиеся перекрытия, уходящие в землю фундаменты, грибок и тлен, латаные проржавевшие трубы, рвущиеся то и дело батареи... Николай Кошман, напомнив, что жилищный фонд РФ составляет 20 процентов всего недвижимого имущества страны (общий объем равен 2 млрд. 850 млн. квадратных метров), заявил, что большая часть этого фонда не соответствует не только современным представлениям о комфортности, но порой даже элементарным санитарным требованиям. Из общего числа 19 млн. жилых строений более 60 процентов – 11,4 млн. – старше 30 лет. С особой остротой стоит проблема возведенных в 60-е годы пятиэтажек – их предстоит снести либо реконструировать. Сегодня в России в неблагоустроенных квартирах проживает около 40 млн. человек, или более четверти населения страны.

Но самая острая проблема сегодня – старение жилищного фонда. День ото дня это жилье переходит в разряд ветхого и аварийного с износом более 70 процентов. Самое печальное, что объем такого жилья растет: с 37 млн. кв. метров в начале 1996 года до 88,7 млн. кв. метров в начале 2003 года. И, по мрачному замечанию Кошмана, к концу 2003 года превысит 100 млн. кв. метров.

Правда, первый заместитель Госстроя РФ Сергей Круглик внес и мажорную ноту: если в России в 2001-2002 годах уровень ветшания жилья составлял 5 процентов в год, то по итогам 9 месяцев нынешнего года эта цифра составит 1 процент. Сергей Иванович считает, что снижение ветшания жилья происходит за счет того, что в России уже формируется грамотное управление жилищным фондом.

Здесь бы крикнуть ура. Но статистика не позволяет.

Вот цифры – свидетельство упадка в жилищной сфере: в 2002 году отремонтировано лишь 0,5 процента муниципального и государственного жилищного фонда при нормативе 4,5. При таких темпах реконструкции и ремонта в ближайшие годы общий износ жилищного фонда превысит критический уровень, равный 60 процентам, после чего фонд этот станет неремонтнопригодным.

С другой стороны, специалисты Госстроя пришли к заключению, что наметившиеся в последние два-три года темпы увеличения объемов строительства жилья явно недостаточны. По объему ввода жилой площади показатели 2002 года – а это 33,7 млн. кв. метров – приблизились к уровню 1996 года, явно уступая показателям 1993-1995 годов и тем более 1987 года, когда было введено 76 млн. кв. метров жилой площади. В советский период при максимально достигнутых объемах ввода жилья обеспечивалось 3-3,5 процента среднестатистических российских семей. В последние годы этот показатель уменьшился до 1,5 процента.

Сократилось жилищное строительство и ухудшилось состояние жилищного фонда потому, что резко сократилось участие государства в финансировании этой сферы: в конце 80-х годов доля капитальных вложений государства в строительство превышала 85 процентов; в 2001 году за счет средств бюджетов всех уровней введено только около 20 процентов жилья. При этом не сформированы механизмы, обеспечивающие приток в эту сферу средств из внебюджетных источников.

Между тем руководитель Госстроя напомнил: Президент России заявил об удвоении к 2010 году объема ввода жилой площади. Задача напрямую связана с коренным улучшением сохранности жилищного фонда, его эксплуатацией, реконструкции и ремонтом, а следовательно, рациональным управлением.

ОТ КАКОГО НАСЛЕДСТВА МЫ ОТКАЗЫВАЕМСЯ

Отречение от «старого мира» у россиян, можно сказать, в крови, но им важно, чтоб кто-нибудь объяснил, от какого наследства мы в очередной раз отказываемся. От чего отказываемся в жилищной



Николай Кошман.

ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТКОШКИНА

сфере, объяснил первый заместитель председателя Госстроя России Сергей Круглик.

Традиционно жилищный фонд СССР (затем – РФ) квалифицировался по принадлежности к формам собственности. До 1990 года жилые дома и помещения были в государственной, общественной, индивидуальной собственности, а также в собственности ЖКС. С принятием в 1990 году закона о собственности в СССР появилась частная собственность у членов кооператива, полностью внесших свой взнос на квартиру. Затем закон «Об основах федеральной жилищной политики» исключил понятия общественного и индивидуального жилищного фонда, а также фонда ЖКС, объединив их в один – частный жилищный фонд. Появился и жилищный фонд в собственности юридических лиц. Аналогичные изменения претерпел государственный жилищный фонд – правда, сегодня его осталось чуть менее 7 процентов.

Реформирование жилищной собственности в стране на этом не закончилось. С 1994 года, с введением второй части Гражданского кодекса РФ, собственнику в многоквартирном доме наряду с квартирой стала принадлежать и доля в общем имуществе дома: общие помещения, несущие конструкции, механическое, электрическое оборудование и т.д. Следует заметить, что долевая собственность на общее имущество, в соответствии с нормами Гражданского кодекса, принадлежит только собственнику квартир. Собственнику нежилого помещения, находящегося в многоквартирном доме, право долевой собственности не предоставлено.

Присутствие автора заметок на международном семинаре «Проблемы управления жилищным фондом», организованном Госстроем России и Комитетом по населенным пунктам Европейской экономической комиссии Организации Объединенных Наций (КНП ЕЭК ООН), продиктовано исключительно интересами читателей, привыкших к тому, что «Московская среда» регулярно пишет о ТСЖ и прочих эффективных формах самоуправления. Бессистемные же заметки – потому, что в этом определении звучит параллель с управлением жилищным фондом России, где царят хаос и проблемы. О чем прямо говорили участники семинара, и в первую очередь председатель Госстроя РФ Николай Кошман.

С ПРИНЯТИЕМ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА О ТСЖ ПОЯВИЛОСЬ НОВОЕ ПОНЯТИЕ: ДОМОВЛАДЕЛЕЦ – СОБСТВЕННИК ПОМЕЩЕНИЯ В КОНДОМИНИУМЕ И УЧАСТНИК ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО. ДОМОВЛАДЕЛЕЦ ПЕРЕСТАЛ БЫТЬ ТОЛЬКО СОБСТВЕННИКОМ КВАРТИРЫ. ЕМУ ТЕПЕРЬ ПРИНАДЛЕЖИТ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ. В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПОЯВИЛОСЬ БОЛЬШОЕ КОЛИЧЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ, И ОНИ НАЧАЛИ ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЯТЬ ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО. ТАК, МУНИЦИПАЛИТЕТЫ ОБЪЯВИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ МНОГИЕ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ТЕХНИЧЕСКИЕ ЭТАЖИ, ПОДВАЛЫ, ЭЛЕКТРОЩИТОВЫЕ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ В СИЛУ ЗАКОНА ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ. ЭТО САМОУПРАВСТВО ВОЗНИКЛО ПРИ ПОПУСТИТЕЛЬНОСТИ НАДЗОРНЫХ, ПРАВООХРАНИТЕЛЬНЫХ И СУДЕБНЫХ ОРГАНОВ.

Но более всего виноват законодатель: введя понятие долевой собственности на общее имущество дома, он, говоря чиновным языком, не осуществил ее своевременную государственную регистрацию. Жилищный фонд перестал быть односубъектным и неделимым – это привело к усложнению, а в некоторых случаях к невозможности управления им.

В первую очередь это почувствовали товарищества собственников жилья. Живут они, скажем, в доме, где много всяких нежилых помещений, и знают, что по закону часть этих помещений – их собственность. Но в чиновных инстанциях от всех их челобитий отмахиваются, как от надоедливых мух. Нежилые площади тем временем сдаются в коммерческий наем и извлекают из него деньжищи – огромные тыщи, растворяющиеся в чиновных же лабиринтах. «Наши денежки ульпывают», – горюют товарищи собственники и предаются сладким мечтам, как славно они могли бы использовать эти денежки на благо дома своего.

Ситуацию необходимо ввести в рамки закона, считает Сергей Круглик. Это не только стабилизирует общие расходы домовладельцев по платежам и стимулирует создание ТСЖ, но и снимет угрозу дестабилизации сложившихся отношений в управлении жилищным фондом.

ЗА РЕМОНТ БУДЕМ ПЛАТИТЬ, ИЛИ ВЫРАВНИВАНИЕ ПО-ШВЕЙЦАРСКИ

После официальных докладов объявили кофейный брейк. Журналистов же увели на пресс-конференцию. Отвечали главные силы: председатель Госстроя РФ Николай Кошман, его первый зам Сергей Круглик и два представителя ЕЭК ООН: Геннадий Виноградов и Герт Гундерсен (Норвегия).

Для зачина Николай Кошман назвал вопросы управления жилищным фондом в России самым слабым местом, а причину слабости окрестил несовершенством законодательной базы. Герт Гундерсен напомнил, что практическое руководство, подготовленное в рамках ЕЭК ООН, поможет русским научиться управлять жильем. «Чтобы экономика развивалась», – прибавил Герт расхожую западную формулировку.

Журналисты спросили о сносе пятиэтажек.

Председатель Госстроя, поставив в пример столицу, подчеркнул: «Москва из федеральной программы ветхого жилья не получает ни копейки на эти цели – все делает за свои средства».

Сергею Круглику напомнили о сделанном за полчаса до пресс-конференции заявлении. Круглик сказал, что плата за капитальный ремонт сегодня выведена из структуры коммунальных платежей, и это плохо, но уже в первом полугодии следующего года ситуация будет исправлена либо внесением специальной поправки в закон «Об основах федеральной жилищной политики», либо утверждением этого платежа в структуре платежей в жилищном комплексе. «Платеж включат в единый расчетный документ?» – спросили его.

Ранее по политическим соображениям он был выведен из структуры платежей, – ответил Сергей Иванович. – Но капремонт – проблема собственника.

Вы заявили, что целесообразно включать в стоимость квадратного мет-

ра и нежилую площадь. Почему? – и такой вопрос задали Круглику.

Отчуждать нежилые помещения нельзя, – ответил Сергей Иванович. – Это долевая собственность, и она отражена в законе о ТСЖ. За нее надо платить. До сих пор закон нарушался.

Коль скоро речь зашла о нарушениях закона, не удержался и корреспондент «МС», спросил: «Ваш взгляд на проблему взаимоотношений между местными органами власти и ТСЖ?»

Если муниципалитет не желает заниматься вопросами создания ТСЖ, то это не всегда противодействие, а скорее непонимание того, что нужно помочь, – ответил Сергей Иванович. – Что же касается противодействий, то основаны они на причинах экономического свойства: если муниципальному предприятию, которое занимается управлением либо эксплуатацией жилья, можно не выплачивать в качестве компенсации дотацию, потому что это «свой», то ТСЖ выплачивать эти деньги обязаны – это и есть основной тормоз.

Пресс-конференция окончилась, но поскольку до места брейка нужно было шагнуть не менее двух минут, я, уловив момент, сообщил Сергею Ивановичу, что не удовлетворен его ответом о противостоянии местной власти и ТСЖ.

Либеральный Круглик охотно развил мысль:

В 1995-1996 годах мэры занимали одну позицию в этом вопросе, губернаторы – другую, у правительства вообще позиции не было. Сегодня ситуация в корне изменилась: правительство поняло важность идеи, губернаторы сказали «за», продолжают сопротивляться лишь местные власти – это трудно объяснить рационально. Наша задача – вывести ТСЖ из-под муниципального управления. Власть должна принимать участие в управлении, как любой другой собственник, а не диктовать свои условия, ставить препоны. Технологии же – как зарегистрировать товарищество, как сформировать объект недвижимости – отработаны. Но если люди не хотят что-то делать, значит, им с этого что-то надо...

Он улынулся в надежде на сообразительность визави, налил себе кофе – к тому времени мы уже достигли места брейка – и продолжил:

Я был в Швейцарии и спросил: «Ваши кантоны самоуправляемы – чем занимается федеральное правительство?» – «Выравниванием», – был ответ. «Как так? Мы всюду проехали – везде одинаково хорошо живут». – «Мы 150 лет выравниваем и еще столько же будем выравнивать», – был ответ.

Уровень жизни в Швейцарии, по нашим меркам, почти не различим.

У нас тоже идет экономическое выравнивание регионов – задача государства. Но как долго будем выравнивать – зависит только от нас самих. Например, сегодня дом находится на муниципальном балансе, а на самом деле там 90 квартир из 100 приватизированы. Что должен сделать муниципалитет? Вычесть эту долю. У него на балансе будет всего 10 квартир. А он держит у себя все. Нарушает закон. Или, например, почему жильцы не хотят выступить с инициативой создания ТСЖ? Да потому, что бремя по льготникам ложится на ТСЖ. Первый шаг в этом году мы сделали – ввели поправку в статью 15 закона «Об основах федеральной жилищной политики», где в бюджете учтены 24 категории льготников, им идет прямая компенсация. Думаю, что в следующем году мы эту тему закроем. Нужно создать мотивацию, чтоб появились заинтересованные люди. Иначе выхода нет...



ФОТО АНДРЕЯ НИКИТИЧЕВА