

ройства, которое хозяин и чиновники ДЕЗа скромно называют настимом ламината, соседи снизу лишились света, зато получили возможность слышать каждый шаг над головой.

Приведенный пример полностью подпадает под пункт 3 закона № 37. Встречаются более сложные случаи - с передвижением перегородок внутри квартиры, смещением центра тяжести перекрытий, разрывом труб и т.п. И если вопросы переустройства были решены кулуарно, придется истоптать не одни сапоги, доказывая свои права.

Но доказывать вы ничего не должны! Обязанности по доказыванию возложены на государственные органы - жилищную инспекцию и архитектурно-строительный надзор. Так, Мосжилинспекция должна проинформировать органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним о факте несанкционированного переустройства помещения - для принятия мер в соответствии с законодательством: статья 13, пункт 4 закона № 37.

Несмотря на то что в этом законе ясно прописана правовая ответственность лица, выполняющего работы, управителя домами и инспектора, горожанам полезно знать свою роль и место в этой цепочке. Не исключено, а в большинстве случаев именно так и бывает, что вы можете оказаться объектом шантажа со стороны чиновников, которые будут создавать видимость заботы о вас, а на самом деле заботиться о том, кто изуродовал перекрытие.

Установив, что в квартире идет несанкционированный переустройство, чиновник обязан зарегистрировать его, как и ваше заявление; составить акт на все технические отклонения и потребовать их устранения. Акт на скрытые работы составляется более детально, ибо негативные последствия могут проявиться задним числом.

Поскольку чиновники всегда найдут объяснения своим действиям, посмотрим на это с точки зрения наших прав.

Пункт 1 статьи 290 Жилищного законодательства гласит: «Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общедомовые... электрическое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры». Итак, вы узнали, что являетесь собственником инженерных коммуникаций. Начинаете искать собственную электрику в своей квартире и находите ее согласно техническому проекту на полу. Поэтому, если работник ДЕЗа уверяет, что ваша собственность

находится в полу соседа, примите это как... результат крайне низкой квалификации чиновника.

Отношение к формам собственности проясняет статья 3 закона «О приватизации жилищного фонда РФ»: «Собственники приватизированных жилых помещений в доме государственного или муниципального жилищного фонда являются совладельцами либо пользователями внеквартирного инженерного оборудования и мест общего пользования дома». Значит, электропроводка в полу вашей квартиры является вашей собственностью, но сосед снизу будет ее пользователем. Вы, в свою очередь, пользователь электропроводки, а ее собственник - сосед сверху. И так - по всему дому. Следовательно, все исследования ДЭСом, инспекцией, СЭС, отделом архитектуры и т.д. нормативных отклонений должны проходить в квартире у соседа, сделавшего ремонт. Вам же просто должны назвать срок, когда в вашей квартире появится свет.

Поделись еще одним своим наблюдением, сделанным во время хождения по чиновным кабинетам. Ясность в отношении к формам собственности позволяет принимать правильные решения, но только не чиновникам. Они будут усиленно предлагать вам проложить новую ветку электропроводки в вашей квартире в обход технического проекта, что введет вас в ступор, так как фактически означает неожиданный капитальный ремонт. Предложат и иное решение, называемое в народе «бросить опилки». И многие - особенно пожилые - люди от беспомощности соглашались на этот простой и быстрый вариант, в то время как открытая проводка опасна. Одна из пострадавших от переустройства чужой квартиры рассказывала, как ее вынудили согласиться на восстановление освещения именно таким образом. Обратимся к статье 290, пункту 2 Жилищного законодательства. Там сказано: «Собственники квартир не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру».

Вдумайтесь в эти слова, и вы поймете, с чем должны и с чем не должны соглашаться; и что на самом деле должен делать чиновник, чтобы решить вашу проблему.

Читайте закон № 37! Он строго ограничивает действия чиновника и позволяет избежать многих неприятностей.

Елена ШИРОКОВА

Эта история произошла в центре Москвы, в Хамовниках. Застройщики превратили мешающий им дом в тюрьму, а человека, пытавшегося остановить снос, в арестанта.

Застройщик вознамерился снести здание по Бутиковскому переулку. Его не смутило ни то, что дом населен людьми, ни то, что на первом этаже расположен офис частной фирмы. Чтобы остановить разгром здания, Иван Болдовский, гендиректор ООО «БИН консалтинг» - фирмы, которой принадлежал офис, стал живым щитом: в течение 24 дней круглые сутки без света и воды жил на своем рабочем месте. Представители строительной фирмы (название до решения суда мы оглашать не вправе) обнесли дом клеткой. Еду Болдовскому носили родные - перевешиваясь через ограду, пробиваясь сквозь охрану, которая запрещала передавать даже чай.

Как рассказала супруга добровольного заложника Наталья Аркадьевна, мужа пытались выкурить, для чего подожгли четвертый этаж - в надежде, что деревянные перекрытия здания рухнут вплоть до первого этажа. Не вышло: в доме был сделан основательный ремонт, перекрытия устояли.

От огненной стихии обратились к водной. Однажды ночью Иван Вадимович проснулся в воде - сверху открыли все краны, и водопады ухнули вниз. Но добровольный узник и тут не покинул здание.

Тогда дом начали сносить, зная, что внутри - живой человек. Постепенно оставили от дома только первый этаж - тот самый офис, с его владельцем внутри. Представляете комнату... без света?

Наконец, когда пленник все же покинул свою «тюрьму», здание прихлопнули. Причем снесли его вместе с имуществом фирмы. В итоге семье Болдовских причинен ущерб более чем на 12 млн. рублей.

Столь беспардонное отношение к чужой собственности заставило Наталью Аркадьевну, кстати, юриста, обратиться к закону. И что же? Выяснилось, что частная собственность в нашей стране практически не защищена. Как и само частное лицо.

Строительство в Москве сегодня идет в основном за счет инвесторов. Однако, по мнению юриста Болдовской, инвестиционная деятельность зачастую извращена.

Я подала иск в арбитражный суд, где назвала происходящее преступлением, - объясняет она. - Страдают не только каза города - страдают горожане. В контрактах так и пишут: «Свободить объект инвестиционной деятельности от жителей, собственников и арендаторов».

ДОМ - ПОД РАЗГРОМ

Но сносимые дома зачастую не являются ни госсобственностью, ни законсервированными стройками. Это жилье дома! Вовлекать их в инвестиционную деятельность нельзя. Муниципальную собственность передать частному инвестору никто не вправе. Более того, юридического института выселения просто не существует.

Иск о выселении невозможен!
У москвичей было бы больше шансов защитить свои дома, если бы они ими владели как собственностью. Казалось бы, это легко - передача жилья в собственность граждан (приватизация) должна быть **безвозмездной**. Но то - бумага. А на деле, по словам Болдовской, на местах негласно бойкотировать приватизацию, препятствуя передаче москвичам в собственность их же квартир. Почему?

- Центр Москвы - это Клондайк, - объясняет она. - И со временем цен-

ность его будет только возрастать. Представьте, что будет, если провести здесь массовую приватизацию? Пройдите по Остоженке - в домах нет горячей воды. Дом якобы поставлен на реконструкцию, и люди из-за этого не могут ни приватизировать квартиры, ни хотя бы отремонтировать трубу. И люди так живут годами! Что это, если не умышленное создание невыносимых для жизни условий с целью насильственного выселения?

Болдовская - боец. И бьется не только за себя - провела более двух тысяч судебных процессов, защищая москвичей, требуя запретить насильственное выселение как незаконное. А теперь намерена вынести этот вопрос на международный уровень - в Страсбург. Но силы человека, даже если это русская женщина, не безграничны...

Сергей СМЕРНОВ

СМ КОММЕНТАРИЙ

Мы попросили прокомментировать ситуацию работников Департамента жилищной политики и жилищного фонда Москвы. На запрос «МС» ответ пришел быстро, но... в виде отписки. В письме содержались общезвестные истины («предоставляемое гражданам в связи с выселением жилье должно отвечать требованиям законодательства») и выдержки из нормативных актов, которые, собственно, никто и не оспаривает («Выселение допускается лишь по основаниям, установленным законом»).

коллеги адвокатов г. Москвы Виктора ТКАЧЕВА.

Статья 20 Градостроительного кодекса РФ запрещает при строительстве нарушать интересы третьих лиц и препятствовать реализации прав собственности, владельцев, арендаторов. Но в реальной жизни градостроительная деятельность в столице часто не обеспечивает конституционных прав граждан на выбор места жительства и благоприятную окружающую среду.

Часто встречаюсь на практике с аналогичными примерами. Чиновничья круговая порука, безразличие к интересам граждан переходят все границы. Например, чиновники не раз заявляли, что новостройки Москвы не повредят историческому облику столицы. Однако инвесторы и строители по своему воле и вкусу «обновляют» заповедные пространства Остоженки и Пречистенки. Москва теряет исторические улицы, кварталы, из которых жители выселены, а на месте жилых домов построены торговые центры, рестораны, салоны...

Постановление правительства Москвы от 5 марта 1996 г. № 209 предусматривает переселение граждан в помещения маневренного жилищного фонда и возвращение граждан после капитального ремонта, реконструкции в ранее занимаемое помещение. В реальности сотни людей лишены собственности насильно, по решению суда. Под предлогом «аварийности» дома чиновники самостийно распоряжаются частной собственностью граждан (квартирами, нежилыми помещениями), в одночасье лишая горожан права свободно владеть, пользоваться, распоряжаться своей собственностью.

В соответствии со ст. 6 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики» недвижимость в жилищной сфере, находящаяся в частной собственности, обеспечивается правом неприкосновенности. Но в описанном примере семья Болдовских лишена своего имущества. А то, что она намерена обратиться в Европейский суд по правам человека, - наглядный пример того, как работают наши суды по защите конституционного права граждан на выбор места жительства, права частной собственности. Отсюда - безысходность...

Самое поразительное заключается в том, что возникновения подобной ситуации опасался законодатель, предусмотревший в статье специальную оговорку, блокирующую коррупцированный «гермафродитизм». В пункте 2 записано: «Законодательством Российской Федерации могут устанавливаться ограничения на предпринимательскую деятельность некоммерческих организаций отдельных видов».

Могут! Так почему же правительство не запрещает своим контрольным и надзорным структурам предпринимательскую деятельность, а, наоборот, принимает постановления, разрешающие ее согласно закону? И почему Дума не дополнит этот пункт парой слов, запрещающих подобным структурам коммерцию? Взялся контролировать и надзирать - так контролируй, надзирай и отвечай за неполадки в своей сфере. И вообще, нужен ли подобный контроль и надзор в условиях рынка для частных предприятий и компаний? Разве они сами не заинтересованы в исправном состоянии своего хозяйства, в отсутствии аварий? А коли заинтересованы, то разве не могут нанять грамотных, ответственных специалистов для этой цели, как это делается на Западе? Надо ли государству вмешиваться в частный бизнес? Разве у него мало своих забот?

В заключение заметим, что дефолта уже давно нет, и причина введения этой статьи исчезла. Но следствия остались. И, возможно, самое ужасное из них - «Трансвааль-парк». Десятки, если не сотни контролеров, надзорных органов участвовали в сооружении этого уникального комплекса, надзирая за множеством проектных, строительных организаций согласно заключенным коммерческим договорам - даром нынче не работают, не правда ли?

Критика статьи 24 «Закона о некоммерческих организациях» ведется уже не один год, о ней известно всем органам власти, в том числе правительству, Федеральному Собранию, доложено президенту. Однако сдвиг пока не видно, и это очень обидно и печально...

Георгий ЧЕРНИКОВ,
к.т.н., инженер-энергетик

ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА



Сегодня мы поговорим с руководителем отделения корпорации «ИНКОМ-недвижимость» Владимиром Евгеньевичем Титаренко на тему, которая многим даст возможность спокойно вздохнуть и с уверенностью смотреть в завтрашний день. Речь пойдет о гарантийных обязательствах риэлторских компаний.

В 2002 году корпорация «ИНКОМ-недвижимость» стала первой компанией, гарантирующей клиентам свою полную ответственность.

Решиться на такой прорыв может позволить себе только действительно крупная и надежная компания.

Дело в том, что мелкие агентства не в состоянии проверить все квартиры, участвующие в сделках. Когда все агентство недвижимости состоит из пяти человек, проверить каждую квартиру невозможно ни физически, ни юридически, ни финансово. Бывают ситуации, когда риэлторы знают о темном прошлом того или иного жилья, но, поскольку в договорах со

своими клиентами они ничего не гарантируют, взять с них после совершения сделки нечего. Судебные разбирательства длятся годами, а люди остаются без квартир и без денег. Однако в настоящее время ситуация изменилась. Крупные риэлторские компании стали гарантировать качество своей работы. Конечно, такую роскошь могут позволить себе лишь очень крупные и надежные компании. Ведь гарантировать возмещение ущерба полностью - значит возместить клиенту все его расходы в случае расторжения договора купли-продажи. Мелкие фирмы просто не имеют таких финансовых ресурсов.

Ведь для того чтобы вести грамотное юридическое сопровождение каждой сделки, необходимо распола-

гать большим штатом сотрудников, в том числе юристов, иметь филиалы в разных районах Москвы, постоянно обновлять свою информационную базу, отладить механизм взаимодействия со страховыми компаниями, сотрудничать с различными правоохранительными организациями.

Выдача гарантийного обязательства - дело добровольное. Действующее законодательство не обязывает фирму, оказывающую риэлторские услуги, предоставлять клиентам финансовые гарантии. Это дает возможность подавляющему большинству риэлторских компаний работать, не неся по большому счету никакой ответственности за свои действия.

У нашей компании за последние несколько лет не было ни одного

случая расторжения сделки в судебном порядке.

Вывод: надежная риэлторская компания, предоставляющая своим клиентам гарантийные обязательства на случай расторжения договора, не менее самого клиента заинтересована, чтобы этот договор не был расторгнут, чтобы сделка была совершена на высшем уровне. Для этого эксперт, сопровождающий вас на всех этапах проведения операции с недвижимостью, самым тщательным образом проверяет каждый шаг, чтобы были выполнены все обязательства по договору. Именно это позволяет застраховать компанию от возникновения возможного ущерба. Давая гарантии своим клиентам, компания делает все возможное, чтобы избавить клиентов от возможных неприятностей, а себя - от создания условий, при которых станет необходимо вступление в силу гарантийных обязательств.

Если вы хотите подробно проконсультироваться у наших специалистов по любым вопросам недвижимости, звоните по телефону 363-04-56.

ИНКОМ Тел. **363-04-56**
НЕДВИЖИМОСТЬ