

Степан ОРЛОВ: БЕЗОТВЕТНЫХ ПИСЕМ НЕ БЫВАЕТ...

Окончание. Начало на стр. 2

- А что делают эти отряды?

- Трудятся на уборке территорий, заняты на ремонтных и строительных работах, помогают в благоустройстве территорий. Работают в парках, скверах. И зарабатывают деньги. Это выгодно городу - дополнительные трудовые ресурсы, правда, не столь квалифицированные, но ребята учатся, овладевают профессиями. Может быть, кто-то из них по окончании вуза пойдет в комплекс городского хозяйства. В городе работают учебные заведения, ориентированные на подготовку менеджеров, специалистов в области городского хозяйства. Яркий пример - Московский городской институт управления.

Важная тема - подготовка сервейеров. Во всем мире в течение длительного времени формировалась такая профессия, как сервейер - управляющий комплексом недвижимости. А у нас сегодня непонятно, кто управляет жилыми комплексами: то ли ДЕЗ, то ли РЭУ. Когда-то были управдомы. Сейчас их нет. Где-то есть старшие по дому, по подъезду. Где-то - председатели домкомов. Многие делаются на общественных началах. Но у нас нет профессионального управления жилым комплексом. А ведь это профессия. Человек должен иметь соответствующее образование, должен разбираться в технических и технологических вопросах, в экономике, в законодательстве, в тарифах, во взаимоотношениях с ресурсоснабжающими организациями. Кроме того, и нынешним ДЕЗам и РЭУ не хватает квалификации. И здесь нужно готовить квалифицированных специалистов. Развивать рынок специализированных организаций, которые бы работали на жителей. Это приведет к активному приходу частного капитала на рынок управления жильем. Тогда в сферу управления пойдет и молодежь. Это будет престижная, высокооплачиваемая работа. Но еще раз подчеркну: вопросов много - все они упираются в законодательство, мы будем их рассматривать так, чтобы не пострадали малоимущие жители, ветераны, инвалиды. Это наша задача.

- Смотрю, ваш стол завален бумагами - похоже, это письма. Что пишут?

- Жалобы пишут. Огромное количество жалоб, связанных с благоустройством, транспортом - начиная с переноса автобусной остановки, изменения маршрута автобуса и заканчивая благоустройством дворов, вывозом мусора. Очень много жалоб от инвалидов: нет пандусов в жилых домах, специальных перил, оборудованных лестниц. Жалуются на необоснованность тарифов, на отсутствие жилищных субсидий. Кому-то не установили телефона - жалуются нам. Много жалоб на отсутствие метро. Я возглавляю общественный комитет в поддержку строительства новых станций метро на юге Москвы. Мы начинали семь лет назад, когда финансирование метростроения было прекращено. Когда федеральный бюджет отказался от выполнения своих обязательств и перестал выделять средства на строительство метро, мы убедили Думу и правительство Москвы, что необходимо финансировать метростроение из денег городского бюджета. И добились своего: были введены новые станции: «Улица Академика Янгеля» и «Аннино». Следующая наша задача - строительство метро в Братеево...

Горы писем. Бездна конфликтных ситуаций. Постоянные разбирательства на уровне управ, префектур, ДЕЗов...

Вот только что принесли письмо. Юрий Матвеевич Кузнецов, 1947 года рождения, пишет: «На протяжении с ноября 2003 года по настоящее время с меня берут очень большую квартплату, т.к. я одинокий. Понижения квартплаты и возврата денег не видно. Я пользуюсь субсидией. Ее почему-то вычеркивают. У меня вторая группа инвалидности. Как это объяснить? Прошу ответить». Свяжемся с центром жилищных субсидий, с управлением социальной защиты населения. Будем выяснять, кто прав и кто неправ. Действительно ли Юрий Матвеевич пользуется льготами, а государство не реализует его право? Бывает, что и жалобщик ошибается. Тогда мы тактично объясняем, в чем он неправ. Но ни одно обращение не остается без ответа...

Василий ДВОРЫКИН

В ВЫИГРЫШЕ ДАЖЕ

О развитии ТСЖ в Москве беседуем с руководителем сектора «Социальные проблемы жилищной сферы» фонда «Институт экономики города» Татьяной ЛЫКОВОЙ.

КОГДА ЗАКОН - ПРЕПЯТСТВИЕ

- Татьяна Борисовна, на различных совещаниях и круглых столах по проблемам товариществ собственников жилья часто говорят о неких особенностях развития ТСЖ в Москве. Знаю, что вы наблюдаете становление товариществ в масштабах всей России - действительно ли у столицы особый путь и в этой области?

- В таких высказываниях нет преувеличения: ситуация с ТСЖ в Москве - одна из самых интересных в России. Достаточно напомнить, что первые объединения собственников - тогда, в 1991-1992 годах разрешенной формой были товарищества с ограниченной ответственностью - появились именно в столице. А московские думцы были первыми инициаторами развития кондоминиумов на московской почве. Именно по их инициативе чиновники Госстроя увлеклись написанием законов для товариществ. Так что самые первые инициативы появились именно в Москве - это, как говорится, исторический факт. Но столь же очевиден и другой факт: самый яростный негативизм со стороны чиновников по отношению к ТСЖ, когда товарищества стали образовываться уже по закону, проявился все в той же Москве. Это был очень странный процесс становления: с одной стороны, как я уже сказала, яростное неприятие одних, и с другой - энергичная и искренняя поддержка других. Причем количе-

как комплекс недвижимого имущества подлежат государственной регистрации. Этот закон готовился в 1995 году. Одновременно с ним в том же году готовился в связке еще два закона: закон «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» - тогда он назывался закон «О государственной регистрации недвижимого имущества» - и закон «Об ипотечном кредитовании». Но закон о регистрации вышел три года спустя - в 1998 году. И в нем поменялась не только терминология, но и законодательные принципы: этим законом установлено, что государственной регистрации подлежат только право на имущество, а сами комплексы недвижимого имущества или предметы, объекты недвижимого имущества подлежат государственному учету: кадастровому и техническому.

- Но ведь это большая разница.

- В том-то и дело! Но понимают эту разницу только специалисты. Поэтому во многих городах, в том числе в Москве, в конце девяностых возникла проблема: если жильцы дома хотят организовать ТСЖ, то по закону о ТСЖ, если этот дом не новостройка, сначала надо зарегистрировать кондоминиум, а уже на основе кондоминиума создать ТСЖ. Ошибка в законе не исправлена, но закон есть закон. И вот противоречие: все, что касается кондоминиума, закон о регистрации прав на недвижимое имущество отсылает к закону о ТСЖ, а закон о ТСЖ говорит: нужна государственная

регистрация! Учреждения юстиции по государственной регистрации прав поднимают руки вверх и говорят: ребята, это не наша обязанность, мы регистрируем только права и сделки, а ваши кондоминиумы, ваше недвижимое имущество - это не к нам, идите в БТИ и с ними разберайтесь...

- А там?

- А там попытались выйти из противоречия: в конце 1996 года в БТИ Москвы изобрели схему - через левое ухо чесать правую лопатку: начали регистрировать кондоминиумы, причем без земли, хотя закон говорит, что должен быть земельный участок и все, что не им.

Что получилось: на сегодняшний день в выигрыше оказались те города, которые не стали предпринимать по этому поводу никаких телодвижений. Но те города, которые пусть с нарушением закона, но принимали решения в надежде, что с кондоминиумами они разберутся позже, а в регистрации ТСЖ людям препятствовать не будут, и издали временные положения, - те оказались в проигрыше. Сейчас идет пересмотр существующих законов и ликвидация ошибок, разрабатываются новые правила формирования кондомини-

ум, и от ранее созданных ТСЖ теперь потребуются снова переформатировать документы на дом и участок.

Но Москва оказалась в худшей ситуации. Была создана система, которая из-за дополнительных инструктивных и нормативных актов - на первый взгляд они помогли разрешать проблемы, но на самом деле не столько помогли, сколько создавали еще большие проблемы - окончательно запутала ситуацию. А в запутанной ситуации легче чиновнику: он выбирает то, что ему лично выгодно: хочу - открою дорогу, хочу - закрою. И то законно, и это.

- Что же получилось: в Москве до недавнего времени невозможно было организовать ТСЖ без регистрации кондоминиума?

- В существующем жилищном фонде - невозможно.

- А зарегистрировать кондоминиум сложно потому, что не определено, кому принадлежит земля?

- Более того, сама регистрационная процедура была непостоянной для жильцов. Решением этой проблемы в определенной степени стало постановление о формировании кондоминиумов, которое принималось уже на уровне земельно-имущественного комплекса в 2001 году. И проблема стала разрешаться. Но процедура по-прежнему очень сложная.

Поясню. В Москве в 2001 году были приняты кардинальные решения на уровне мэра и правительства по вопросам собственности на земельные участки. Сейчас ТСЖ имеют право на получение земельного участка в собственность в нормативных размерах...

- Право-то они имеют, но получить ее не могут...



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

ство нормативных актов, касающихся ТСЖ и изданных в Москве, наверное, самое большое в стране. Когда я анализировала законодательную базу по ТСЖ, у меня создавалось впечатление, что количество нормативных актов спротиворечиво противоречиями, которые внесены в предыдущие нормативные акты - то есть каждый следующий нормативный акт, вместо того чтобы исправить предыдущее противоречие, подстраивался под действующую ситуацию и предлагал дополнительный выход из создавшегося положения. Одно противоречие разрешалось, но возникало новое, еще более сложное. Похоже на латание тришкиного кафтана. Так, например, решалась ситуация с регистрацией кондоминиумов в Москве. И до сих пор она продолжается - идет наложение новой заплатки на старую...

- А нельзя ли конкретнее, пожалуйста.

- Регистрация кондоминиумов - тема болезненная для всей России, потому что законодателями в 1996 году была допущена ошибка в законе «О товариществах собственников жилья». Там есть статья 14-я, в которой написано, что права на недвижимое имущество в кондоминиуме, а также кондомини-

- Вот именно! А из-за чего не могут? Из-за того, что федеральное правительство издало постановление о методике расчета и установлении границ земельных участков кондоминиума, ввело два понятия - нормативная и сверхнормативная земля, но решило так: для определения размеров земельных участков многоэтажной застройки в городах методика должна быть рекомендательной. То есть субъекты Федерации вправе на своей территории либо принять эту методику, либо на ее основе разработать что-то свое.

ЧЕЙ ДВОР?

Первыми за проблему взялись нижегородцы и выяснили: если это район старой застройки - скажем, 60-х годов, - то там участки меньше землеотвода, а в районах постройки 80-х годов, когда площади под дворы отводились большие, там вышло наоборот: во дворе есть детская площадка и еще немного земли, но двор сверхнормативный и не принадлежит жильцам. Нового дома или магазина во дворе не построишь. Служит он только жильцам. Значит, они должны либо взять его в аренду, либо выкупить.

Понятно, какую бы цену ни назначили, выкупать люди его не будут - они и так им пользуются: все равно будут играть дети, старики сидеть на лавочках. Даже если забор поставить, дети через забор всегда перелезут. И тогда законодательное собрание Нижегородской области приняло решение: делить дворы на нормативные и сверхнормативные - крохотное собрание, если есть по существующему землеотводу какая-то сверхнормативная территория в пределах двора у дома, то ее нужно отдать жителям этого дома. Причем бесплатно!

- А Москва?

- В Москве сейчас земельные участки, которые относятся к домам, рассчитываются по рекомендованным стандартам. Более того, по моим сведениям, московские стандарты, используемые для расчетов, меньше федеральных. Таким образом, участок, который официально можно получить в собственность, очень небольшой. И дворы - ничейные.

Когда ТСЖ определяется с землей, самая дорогостоящая работа - на стадии учета кондоминиума - установление границ участков. Допустим, на старом плане БТИ нарисована граница. Но и тогда он не является документом, отвечающим текущим требованиям кадастрового учета. Для того чтобы оформить землю в собственность, необходимо провести новое установление границ земельного участка - это называется землеустроительными работами. Они очень дорогостоящие. И очень часто мы сталкивались с такой ситуацией: если жильцы хотят получить право на землю, то им приходится выбирать - либо сегодня тратить бешеные деньги на то, чтобы оформить землю в собственность, либо плюнуть и ждать, когда «само рассосется». В том же федеральном постановлении 1997 года написано: если в городе принята программа межевания, то все землеустроительные работы должны выполняться за счет города. В Москве есть такая программа, и фактически постановление правительства распространяется на весь городской жилищный фонд: если мы говорим, что кондоминиум - это дом, в котором как минимум два собственника, то у нас каждый дом факто кондоминиум. Москва - скопище кондоминиумов. Программа формирования земельных участков и есть программа межевания. Но представьте территорию Москвы - естественно, эти работы выполняются очень медленно.

- Если она будет продолжаться сегодняшними темпами, то продлится на десятки лет.

- Так и есть. И, исходя из сегодняшней технологии выполнения работ, ускорить этот процесс невозможно. И получается, что те ТСЖ, которые сегодня хотели бы получить землю в собственность, оказываются в парадоксальной ситуации: да, они могут провести землеустроительные работы бесплатно, поскольку программа распространяется и на их участок, но когда это будет? Когда дойдет очередь? Поэтому, если хочешь быстрее получить землю - плати деньги. И сегодня стали появляться ТСЖ, которые готовы платить деньги. Но возмущались те, кто занят землеотводом, - нарушается целостная структура землеотводов, которые они проводят. Делать это нужно последовательно и системно. Иначе выходит лоскутное одеяло. И они правы...

ПЛАТОН МНЕ ДРУГ,
НО ИСТИНА ДОРОЖЕ

- Так что же получается, Татьяна Борисовна, объективно-субъективно загнали себя в ловушку, и теперь из нее выбраться невозможно?

- Есть очень простой принцип, который реализуется во всем мире: государство не может допустить, чтобы свободные люди существовали без его вмешательства.

- Это и у Платона можно найти.

- Законы государства создаются для того, чтобы люди участвовали в жизни государства. Но для этого нужны два условия: первое - каждый должен заниматься своим делом; второе - для всех должны быть одинаковые правила игры. Что имеем в виду. Недавно мы узнали, что с Госстроем РФ сняли функцию создания ТСЖ - Госстрой более не отвечает за создание ТСЖ. Это разумное и ко