

РЕВОЛЮЦИИ НЕ БУДЕТ, НО...

Государственное учреждение «Центр реформы в ЖКХ» Комплекса городского хозяйства Москвы провел очередной учебный семинар с представителями жилищных объединений граждан (ТСЖ, ЖСК, МЖК и др.), территориальных органов исполнительной власти, малых предприятий и управляющих компаний, работающих в сфере ЖКХ.

Новый Жилищный кодекс необходимо изучать обстоятельно и глубоко. На этот раз на семинаре прорабатывались его социальные аспекты - социальный наем, улучшение жилищных условий граждан, вопросы приватизации и т.д. Докладывал об этом Георгий ГОДЯЕВ - главный юрист-консультант нормативно-правового отдела правового управления Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы. Он же отвечал на многочисленные вопросы участников семинара.

КТО ПОСЛЕДНИЙ ЗА КВАРТИРОЙ?

- Введение Жилищного кодекса вызвало значительный резонанс в обществе, а кое-где даже ненужный ажиотаж, - начал Георгий Геннадьевич. - И напрасно. В той части ЖК, которая касается деятельности нашего департамента, никакой революции не произойдет, хотя, конечно, появились и нововведения, которыми мы должны руководствоваться.

Новый законодательный акт, продолжил докладчик, дает субъектам Российской Федерации право самим определять порядок постановки граждан на учет, предоставления им жилья. В разных регионах России сложились для этого различные условия, поэтому каждый субъект РФ вправе расширять тот минимум социальных гарантий, который установлен Жилищным кодексом. А поскольку этот акт - не догма, то московские власти постараются нивелировать ту часть ЖК, которая сужает права граждан на то или иное улучшение жилищных условий москвичей.

Какие же новшества вводит кодекс? Раньше граждане ставились

на учет для улучшения жилищных условий в случае 10-летнего проживания в Москве, при этом учитывалось и то, чтобы обеспеченность жилой площадью на одного человека в отдельной квартире была

ЗАПИСКА ИЗ ЗАЛА
- Сохранится ли выкуп свободных муниципальных комнат в коммунальных квартирах с соседями?
- В Жилищном кодексе прямо это не упоминается. Думаю, такой порядок в Москве сохранится, поскольку у нас действует программа ликвидации коммунального заселения. Город в этом случае является собственником жилищного фонда и вправе решать, продать комнату или нет.

менее 10 кв. метров, в коммунальной - менее 15 «квадратов». Соблюдалось и такое требование: в последние 5 лет перед постановкой на учет не допускалось заведомого ухудшения жилищных условий путем отчуждения имущества, «перепрописки», хитроумных обменных операций, разделения лицевых счетов и прочих уловок.

Сейчас Жилищный кодекс предлагает сформировать две очереди. Одна для тех, кто имеет право на социальный наем, другая

- для тех, кто может претендовать на иные виды улучшения жилищных условий. Социальный наем устанавливается только для тех граждан, которые будут признаны малоимущими. Но кто может определять уровень имущественного достатка? Вероятно, он будет определяться, исходя из доходов граждан, стоимости налогооблагаемого имущества, которыми владеет семья (квартира, дом, дача), а в недалеком будущем, видимо, и с учетом размера земельного участка. Впрочем, статус малоимущих ЖК не определяет - это отдают на усмотрение самих субъектов РФ.

В Москве такой законодательный акт начали разрабатывать, однако, как признался Георгий Годяев, дальше горячих споров среди экспертов и нормотворцев дело пока не продвинулось. А может быть, это и хорошо? Излишняя суетливость и спешка могут несправедливо отсечь многих граждан от права на жилье по договору социального найма. Ведь, если у семьи есть шесть соток земли и хибара на ней, это еще не повод отнести ее к жилищной или даже среднеобеспеченной.

Федеральные органы власти сейчас готовят рекомендации и методические указания для определе-



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

ния уровня имущественного достатка, но когда еще они появятся на свет? А потом и субъекты РФ, ориентируясь на эти методики, примутся за подготовку своих нормативных актов...

В любом случае те москвичи, кто встал на учет до 1 марта 2005 года, будут иметь право на социальный наем. Но это не значит, что постановка на учет с началом нынешней весны прекратится. Нет, и с 1 марта граждан будут принимать на учет в порядке общей очереди. Однако скорее всего до конца этого года разрабатывают и примут закон г. Москвы о порядке признания людей малоимущими. Тогда к жилищному вопросу придется вернуться еще раз и уже более точно определить, кто может претендовать

на договор социального найма, а кто - на другие виды улучшения жилищных условий.

ВОЗМОЖНЫ ВАРИАНТЫ...

Для тех, кто не будет зачислен в ряды малоимущих, ЖК предусматривает такие возможности улучшения жилищных условий, как договор коммерческого найма, безвозмездная субсидия на приобретение жилья в собствен-

ность, покупка жилого помещения с рассрочкой платежа по договору купли-продажи - по льготной цене.

Москва как субъект РФ самостоятельно определяет свою жилищную политику. Например, в соответствии с постановлением московского правительства № 149 на протяжении последних лет широко используется такая форма улучшения жилищных условий, как купля-продажа с рассрочкой платежа. До нового года действовала довольно умеренная цена за кв. метр - 300-400 долларов. Но теперь она станет соответствовать себестоимости строительства в Москве по городскому заказу - то есть вдвое дороже, в пределах 600-800 долларов в зависимости от того, находится

ЗАПИСКА ИЗ ЗАЛА

- Можно ли превратить отдельную квартиру в коммунальную?
- Новый ЖК такой возможности не дает, как это было в старом кодексе, когда можно было изменить договор найма по требованию совершеннолетних членов семьи. С 1 марта 2005 г. превращение отдельной квартиры в коммунальную запрещено.



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

Дмитрий Иванович, время реформ родило стереотип: любые изменения к худшему. Применим ли он к новой редакции закона о переселенцах?

- Однозначного ответа дать не смогу. С одной стороны, в новой редакции появилось важное изменение, безусловно улучшающее положение переселенцев. Закон, действовавший до последнего времени, декларировал, что человека отселяют «в пределах городской черты». Иными словами, семья, прожившая всю жизнь в привычном и обустроенном месте, могла вдруг оказаться на выселках. Практика была милосерднее закона: люди часто получали новые квартиры все же в обжитых местах. Но ситуация, когда «практика лучше закона», согласитесь, приводит либо к коррупции, либо к судебным тяжбам. Потребовалась корректировка правового акта. Первая редакция звучала так: «Отселять... в пределах одного округа».

- Иными словами, семья, жившая на Ломоносовском проспекте, могла оказаться в Южном Бутове - округ-то один.

- Естественно, такая формулировка вызвала резкий протест законодателей и

общественности. Появился компромиссный вариант: «отселять в пределах района». Но... «при комплексной его реконструкции». Что значит «комплексная» - никто объяснить не мог. За десять лет моей работы в Думе таких примеров не было. И вот окончательный вариант: «отселять в пределах данного или соседних с ним районов». Даже добавка есть: «своего же округа» - что, на мой взгляд, уже лишнее. Что же касается инвесторов, они всегда найдут свободные площадки, если не в том же районе, то в трех-пяти соседних. И неважно - свой это округ или соседний.

- Переселение всегда было фактором социальной напряженности. Ведь в погоне за лакомыми кусочками земли инвесторы порой не останавливались перед криминалом. Старые здания вдруг ни с того ни с сего горели либо становились аварийными: рядом начинали рыть траншею, в результате стены проседали так, что восстановить их было невозможно. Есть ли непреложные предпосылки для сноса того или другого строения? Какие права у граждан, чтобы сохранить дом?

ПУСТЬ СНОСЯТ ДОМ,

В последние дни 2004 года Мосгордума приняла в новой редакции закон «О гарантиях города Москвы лицам, освобождающим жилые помещения», иными словами - закон о переселенцах. Внесен он был правительством Москвы, а подготовлен Департаментом жилищной политики и жилищного фонда. Что нового внес этот правовой акт в практику переселения граждан? Об этом мы говорим с депутатом Мосгордумы Дмитрием КАТАЕВЫМ - главным оппонентом новой редакции закона, инициатором ряда поправок в нем, но в конечном итоге за него проголосовавшим.

- Если дом аварийный - его надо снести, это правило неизменно. А уж стало оно аварийным в результате естественных процессов или вызвано искусственно - это тема для специального расследования. В остальных случаях универсальные критерии назвать трудно. Несомненно одно: не подлежат сносу только кварталы исторической застройки. И даже если дом аварийный, надо стараться максимально сохранить в нем исторические детали. С постройкой новых сооружений не должны меняться также городские пейзажи, открывающие вид на памятники архитектуры. Во всех остальных случаях табу отсутствует. Город растет - ему необходимы новые площадки для строительства.

- Насколько я знаю, градостроительных планов реконструкции районов нет. Такие генпланы есть у города и округов, но до отдельных домов они не доходят. Люди мечутся в поисках информации - и не находят ее.

- К сожалению, это так. Но у меня свой подход к проблеме: если невозможно прописать в законе все критерии, то должна быть жестко определена процедура принятия конкретного решения. Главное условие: она должна быть максимально демократичной. Как в нашем случае? Да, имеющиеся генпланы города и округа должны учитываться, но при этом необходимо и обсуждение жителей, а также му-

ниципального собрания, ими избранного. Только после таких дебатов можно сделать определенный вывод. Но пока все это, если и происходит, то формально. Знаю одно исключение - Левобережный район, где новый состав муниципального собрания несколько месяцев борется за приемлемый проект реконструкции.

- Вернемся к адресам переселения - есть ли какие-то преимущества у собственников? Ажиотаж с приватизацией все еще продолжается. Один из аргументов - сам слышал - такой: с собственниками будут считаться больше, их не отправят в далекие районы.

- Статья закона - «в пределах данного или соседних с ним районов» - одинаково относится к собственникам и нанимателям. Правда, с оговоркой: это не касается Центрального и Зеленоградского округов. И еще одно исключение: если предоставляется больше одной квартиры (разрослась, скажем, семья), то лишь одна из них дается рядом с прежним жильем. Адрес другой не оговаривается - он может быть любым. Согласен, не все останутся довольны, но нельзя все возлагать на город, пусть возникшую проблему решает сама семья - путем обмена или покупки жилья.

- Вы говорите о собственниках или нанимателях?

- К собственникам это вообще не имеет отношения: пусть в их квартире живут

хоть десять человек, они получат равноценную площадь. Имеет значение только стоимость площади - приблизительно такой же цены им дадут и новую. А вот в случае с нанимателями имеет значение количество проживающих.

- Еще один довод против приватизации?

- Не согласен: каждая семья решает этот вопрос, исходя из конкретных обстоятельств. Допустим, осталась в квартире одна вдова. Если она думает о наследниках, пусть приватизирует. А если в квартире растут уже три поколения, и она стала, по сути, коммуналкой? Приватизировав ее, люди в этом случае навредят себе. Наниматели получают больше.

- Как будет с аварийными домами? Ведь их-то надо расселять незамедлительно...

- И по московскому закону, и по новому Жилищному кодексу жителей таких домов можно отселить в любой район, где есть свободные площадки. На мой взгляд, это явное нарушение их прав. Разве они не такие же москвичи, как все другие? Я уж не говорю о том, что подобная норма провоцирует искусственное признание домов аварийными. И даже создание криминальных ситуаций, о которых уже шла речь. Думаю, что эта норма будет оспариваться в Конституционном суде (как и некоторые другие спорные положения нового ЖК РФ). У