

жилая площадь в пределах окружной дороги или за пределами МКАД. Словом, кто не успел, тот проиграл...

Бюджет продолжено предоставление безвозмездных субсидий. И в отличие от федерального постановления на этот счет в Москве не учитывается уровень доходов человека - только то, сколько времени он стоял в списке нуждающихся. Но если граждане не хотят приобретать квартиры с рассрочкой платежа, а намерены платить за них сразу? Разрабатывается и такой способ улучшения жилищных условий. Согласно ему жители с момента строительства дома смогут выступить в качестве инвесторов будущего жилья. В этом случае они заранее будут знать, где

ских затрат. Естественно, и плата за наем жилплощади значительно выше, чем по договору социального найма. Новый Жилищный кодекс разрешает субъектам РФ иметь специальный жилищный фонд для такого коммерческого использования.

В ЛАБИРИНТАХ ГАРАНТИЙ

Жилищный кодекс предоставляет гражданам довольно широкий спектр социальных гарантий, но в них еще надо разобраться, чтобы понять - какой «сестре» какая «серьга» достанется.

Улучшение жилищных условий в последние годы носило несколько субъективный характер. Ежегодно Мосгордума принимала постановления, а потом и законы, в которых устанавливались приоритеты в предоставлении жилых помещений различным категориям граждан. При этом приоритеты эти устанавливались порой произвольно - скажем, по случаю какой-либо очередной торжественной даты. Сейчас, например, на улучшение жилищных условий могут претендовать более 40 учетных категорий льготников.

В результате обычная очередь двигалась черпаемыми темпами. Например, в Москве в 2005 году жилье будет предоставляться очередникам 1982-1983-го, частично 1984 года, да и то потому, что с 1 марта ЖК признает многие льготы утраченными.

Нет, это не означает, что льготники-первоочередники будут забыты. Просто устанавливается другая пропорция распределения жилья: льготные категории получают 40 процентов выделяемой жилплощади, обычные очередники - 60 процентов. Таким образом список тех, кто стоит на учете на общих основаниях, должен сокращаться. Теоретически. А практически? Оче-

ЗАПИСКА ИЗ ЗАЛА
- *Может ли очередник 95-го года получить полагающуюся ему денежную субсидию для приобретения жилья на руки?*
- Нет. Так как субсидия безвозмездная, она перечисляется на блок-счет целевым образом на приобретение жилого помещения - только по безналичному расчету.

редников в Москве около 700 тыс. человек, это около 200 тыс. семей. Ежегодно получают жилье около 9 тыс. семей. Тут и первоклассник со-

жесткие. Так, теперь при переселении граждан, живущих по договору социального найма, площадь им будет выделяться не по норме пре-



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

считает, сколько лет потребуются, чтобы всем улучшить жилищные условия.

ЖК накладывает некоторые ограничения на обмен жилых помещений. Если до 1 марта гражданин, занимающий их по договору социального найма, мог обменяться с собственником жилья, то теперь это запрещено. Такой обмен возможен лишь между теми, кто заключил договор социального найма.

доставления, как было раньше, а точно такая, какую они до этого занимали. Что это на практике означает? Например, если семья из 5 человек занимала однокомнатную квартиру, то при переселении «однушке» и получит.

В отношении этого положения Москва занимает особую позицию. Докладчик заверил участников семинара, что пока ресурсы города позволяют, переселение будет осуществляться в тех рамках, по тем нормам, которые действовали раньше. Это для тех, кто проживает по договору социального найма. А вот собственники получат площади «не менее занимаемых».

Впрочем, сейчас ЖК во главу угла ставит не предоставление жилого помещения, а назначение выкупной цены, которая включает в себя рыночную стоимость освобождаемой квартиры, а также какую-либо упущенную выгоду и расходы, связанные с изменением места жительства. Собственники вправе требовать денежного возмещения, но на практике при переселении им предоставляется жилое помеще-

ние. В декабре прошлого года в закон о гарантиях г. Москвы лицам, освобождающим жилые помещения, были внесены изменения, которые значительно расширяют права граждан при переселении. Особенно они касаются участников ТСЖ, ЖК и ЖСК. Связа-

но это с тем, что уже после выхода постановления правительства Москвы некоторые жилищные объединения в судебном порядке начали оспаривать переселение своих домов, и суды их в некоторых случаях поддерживали. Приходилось из программы переселения эти адреса исключать. Чтобы такие казусы не случались впредь, решено, что постановления правительства будут предварительно прорабатываться с самими ТСЖ и ЖСК.

ЗАПИСКА ИЗ ЗАЛА
- *Где и как можно добиться разрешения на перепланировку квартиры?*
- С февраля этого года полномочия по разрешению на переустройство помещений закреплены за жилищной инспекцией. Жилинспекции каждого административного округа будут работать по принципу «одного окна».

Только если общее собрание собственников решит, что они согласны с переселением, адрес дома включается в программу.

ЖК предполагает, что переселение граждан будет осуществляться в пределах границ административного пункта. Но Москва и тут опередила «события» - в закон «О гарантиях...» уже были внесены изменения, которые позволяют гражданам

при переселении сохранить место проживания, то есть оставаться либо в своем, либо в прилегающих к нему районах. Исключение из правил - переселение из аварийных домов, из зданий, ставших непригодными в результате каких-то чрезвычайных ситуаций, стихийных бедствий, техногенных катастроф и т.д.

Раньше в процессе переселения много нареканий вызывало взима-

ЗАПИСКА ИЗ ЗАЛА
- *Где узнать судьбу 5-этажек, предназначенных под снос?*
- Все графики переселения и сноса утверждаются префектурой административного округа. Обращайтесь либо туда, либо в окружное управление Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы.

ние всякого рода доплат за превышение площади, за подбор жилых помещений и т.д. Изменения в законе «О гарантиях...» предусматривают, что, если собственнику предоставляется помещение большего размера, но оно содержит такое же количество комнат, как и освобождаемая квартира, никакая доплата в этом случае не взимается.

...Большая часть участников семинара являлась представителями ТСЖ и ЖСК, многие из которых управляют своими домами самостоятельно. Поэтому Ирина ШРАМКО, 1-й заместитель руководителя ГУ «Центр реформы в ЖКХ», резонно заключила, что и председателям, и бухгалтерам жилищных объединений будет полезно получить консультацию о начислении единого социального налога. Провела ее Елена ЕГОРЫЧЕВА, главный государственный налоговый инспектор управления Федеральной налоговой службы по г. Москве.

Тема эта особенно интересна для представителей ЖСК, которые с 1 января 70-м федеральным законом приравнены к любой другой организации. Кооперативы теперь обязаны выплачивать ЕСН и страховые взносы на обязательное пенсионное страхование.

Виктор ШИРОКОВ

ЗАПИСКА ИЗ ЗАЛА
- *Не является ли программа «Молодой семье - доступное жилье» своеобразной пирамидой, которая скоро рассыплется?*
- Программа эта не может быть пресловутой пирамидой, потому что за ней стоит правительство Москвы, оно гарантирует ее реализацию. Да, в начале 90-х появилось несколько жульнических компаний, которые продавали одни и те же квартиры во вновь строящихся домах по несколько раз. Потом они исчезли, разразился скандал. Чтобы люди не остались у разбитого корыта, было принято постановление правительства Москвы, им выделены жилые помещения.

возводится здание, и участвовать своими средствами в его строительстве. А после сдачи его в эксплуатацию оформят квартиру в собственность. Правда, тут есть одна особенность: всю стоимость жилья гражданин должен оплатить за время строительства дома. Есть, конечно, элемент риска: что, если здание будет возведено в рекордные сроки - скажем, за год? Успеет ли семья за этот срок сколотить нужную сумму? Но кто не рискует, тот...

Также будет развиваться улучшение жилищных условий по договору коммерческого найма, при котором оплата жилищно-коммунальных услуг производится в полной мере, исходя из фактиче-

пример, в Москве в 2005 году жилье будет предоставляться очередникам 1982-1983-го, частично 1984 года, да и то потому, что с 1 марта ЖК признает многие льготы утраченными.

Нет, это не означает, что льготники-первоочередники будут забыты. Просто устанавливается другая пропорция распределения жилья: льготные категории получают 40 процентов выделяемой жилплощади, обычные очередники - 60 процентов. Таким образом список тех, кто стоит на учете на общих основаниях, должен сокращаться. Теоретически. А практически? Оче-

ЗАПИСКА ИЗ ЗАЛА
- *А долго ли ждать очереди по программе «Молодой семье - доступное жилье?»*
- Очередь там идет достаточно быстро. Сравните: если обычным очередникам ежегодно выделяется около 400 тыс. кв. метров, то молодым семьям - 200 тыс. кв. метров.

НО НЕ ЧЕЛОВЕКА В НЕМ

меня было такое предложение: если дом признан аварийным, его жителей - с их, понятно, согласия - можно на полгода отселить в маневренный фонд, а за это время найти приемлемое для них жилье. Но оно не прошло.

- **Перейдем к количественной стороне - квадратным метрам. Не секрет, что, переезжая, люди (наниматели) стараются выгадать: перед сном дома прописывали к себе родственников, а потом требовали: извольте всем дать квартиры. Иначе, как машинация, это не назовешь. Противостоят ей должен был предварительный договор: после того как объявлено о сносе дома, никакие прописки (регистрации) не разрешены. Но у него были противники: нельзя заключать договор на квартиру с неизвестным адресом. Как решился этот вопрос?**

- В новом законе «О гарантиях...» четко сказано: человек имеет право и после решения о сносе помещения вселять в квартиру родственников, однако новая площадь ему будет предоставлена исключительно по числу людей, которые жили в ней на момент принятия такого решения. За одним исключением: родившиеся дети. Появятся они - семья получит квартиру побольше.

- **Приняли решение, но отложили его исполнение на неопределенный срок. Такой случай, например, в Левобережном районе у Речного вокзала: десять лет не приступают к реконструкции дома, и неизвестно, когда начнут. Семьи за это время разрастаются - без всяких машинаций. А получают площадь, исходя из состава семьи, которая была десять лет назад?**

- Таких примеров я бы и сам привел немало. К сожалению, новая редакция закона подобную ситуацию не учитывает. Думаю, срок действия принятого, но так и не исполненного решения о сносе домов, необходимо ограничивать. Кста-

ти, был запрет не только на регистрацию, но и на другие действия: после решения о сносе семья не могла ни обменять, ни продать, ни приватизировать квартиру. Полное поражение в правах! В принятый закон внесены изменения, и они соответствуют новому Жилищному кодексу.

- **Вернемся к договору. Что будет с ним?**

- На практике он заключался далеко не всегда. Лично я вносил поправку, чтобы его сохранить. Но Департамент жилищной политики с этим не согласился: зачем предварительный договор, когда через неделю будет основной? Лишняя бюрократия... Возможно, в этом есть резон. Поправка не прошла. Но, с другой стороны, согласно ГК РФ, никто не запрещает его заключать. Если инвестор и жители задумают себя обезопасить, они всегда могут к нему прибегнуть.

- **Еще о площади. Малогабаритных квартир - несмотря на решения правительства Москвы - строится все еще мало. Невыгодно это строителям. Но вот вселяется наниматель. Площадь квартиры - не по его вине! Превосходит социальную норму (18 кв. м на человека). Ему доплачивать?**

- Теперь не надо. Хотя случаи доплаты - по требованию инвесторов - были. Посыпались обращения в суды. Ведь даже оплата 10 процентов излишков площади для многих семей неподъемна. Дело дошло до Президиума Верховного суда РФ. Его решение таково: требование инвесторов неправомерно. Аргумент: в основе переселения государственная нужда - городу по какому-то важному для него обстоятельству надо проводить реконструкцию территории. При чем тут граждане? Они реконструкцию не заказывали, для них переселение - вынужденная мера. А потому никакой доплаты быть не должно. Но есть две оговорки. Первая: квартира большей площади - ес-

ли другой возможности нет - предоставляется без увеличения числа комнат. И вторая: если семье предоставили квартиру все же по социальным нормам, но та ее не устраивает, люди хотят большую - в этом случае извольте излишки оплатить. По рыночной цене.

- **О числе комнат. В новом законе говорится, что не должна уменьшаться общая площадь нового жилья. А как насчет жилой? Старая квартира, как правило, без подсобок, комнаты часто смежные, с маленькой кухней, без холла. В новой - по коридору можно на велосипеде развезжать, а комнаты значительно меньше. Справедливо?**

- Конечно, нет. Этот вопрос тоже поднимался в Мосгордуме. Но, к сожалению, наша поправка не прошла. Критерием осталась общая площадь. Единственная выгода - но ее дает уже новый Жилищный кодекс - касается лоджий. ЖК не причисляет их к общей площади. Считает общей долевой, как лестницы, холлы... Иными словами, это помещение всего дома, но не жилья. Никакой логики, честно говоря, в этом не вижу, но поправка - в пользу жильцов, а потому, если возникнет конфликт, пусть апеллируют к федеральному документу.

- **Согласно «Закону о приватизации», прежде чем передавать квартиру в собственность, государство должно отремонтировать весь дом. Но этого не делалось. Получит ли семья компенсацию за непроизведенный ремонт?**

- Вряд ли. Не знаю ни одного такого случая. Инвестор, как правило, уменьшает стоимость непроизведенного ремонта дома и, наоборот, преувеличивает рыночную стоимость новых квартир. А сейчас - согласно новому Жилищному кодексу - норма капитального ремонта может отпасть вообще: ремонт квартиры собственник должен делать за свой счет. Правда, региональные власти могут оставить эти расходы в бюджете.

Этот вопрос не менее важен, чем монетизация льгот.

Не добились в московском законе и замены рыночной оценки освобождаемого жилья на выкупную.

- **В чем разница?**

- Выкупная, хотя и не включает капитальный ремонт, но содержит другие важные компоненты: издержки, связанные с переездом, а главное - утраченную выгоду. Предположим, вы сдаете квартиру в старом пятиэтажном доме - это один деньги. Но вот на его месте возводится 25-этажное строение. Там цена аренды выше, но вы ее уже не получаете, утратили свою выгоду. По логике, вы можете заключить с инвестором договор, и он обязан компенсировать вам утраченную выгоду. Общая компенсация и называется выкупной ценой. Мы ссылались на Гражданский кодекс. А теперь и Жилищный кодекс подтвердил нашу правоту. Но в закон эта поправка не попала.

- **Человек живет в доме, где родился его отец, дед, прадед. Он дорог ему, здесь прошли лучшие годы. Но после реконструкции его туда не пускают. Вопрос: может ли жилец, вкладывая какие-то деньги в реконструкцию, все же вернуться в дом? Есть ли у него на это право?**

- Здесь не избежать разговора о праве на землю. По «Закону о введении Жилищного кодекса РФ в действие», все мы стали землевладельцами. Земля - это «пятно» под домом и придомовая территория. Раньше их - по закону - отдавали только ТСЖ и ЖСК, но реально получили считанные объединения. Теперь речь идет обо всех домах. Но проблема в том, что это получится: одно только межевание растянут на десятки лет...

- **Но я спрашивал о том, может ли человек остаться в своем доме?**

- Здесь все взаимосвязано. С января прошлого года собственнику отдава-

лось приоритетное право инвестировать свои средства в реконструкцию дома. И эту норму в новом законе мы отстояли.

- **А если в доме не одна семья старожил? Тогда у них одни интересы, и чтобы отстоять их, они объединятся? Иными словами, новый закон «О гарантиях...» будет стимулировать создание жилищных объединений?**

- Безусловно. В этом наш закон увязывается с новым Жилищным кодексом. В нем много недостатков - надеюсь, они станут предметом обсуждения специалистов и общественности. Но во всяком случае одну положительную черту в нем можно назвать: он будет способствовать тому, что люди перестанут быть чужими друг другу, а станут в полном смысле слова хозяевами дома.

- **Что вы имеете в виду?**

- Я говорю о новом институте, который создается жильцами, - собрании жителей многоквартирного дома. Раньше такая норма была только в отношении ЖСК и ТСЖ, сейчас - для всех домов. Это очень важный шаг. В кодексе подробно расписан регламент таких собраний, определены права. Теперь жильцы (а не Департамент имущества) будут распоряжаться всеми помещениями дома, и не получится так, что подъезд перестанет принадлежать под ювелирный магазин (случай реальный), а люди пробираться в свои квартиры с черного хода. Жильцы - а не начальство в виде управы или префектуры - будут определять, кому управлять домом: государственному ДЕЗу или частной компании. Они сами решат: где расценки ниже, а качество выше - ту и выберут.

- **Как московский закон вообще увязывается с ЖК РФ?**

- Я бы сказал так: все, что в нашем законе дается сверх федеральных гарантий, - это хорошо и должно быть сохранено, а что уменьшает права жильцов в сравнении с федеральными нормами, требует дальнейшей работы. Но пока гражданам - в случае конфликта - надо отбиваться ссылками на федеральные законы.

Исаак ГЛАН