



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

Галина Петровна, вы в бытность председателем комиссии по жилищной политике Московской городской думы не только внимательно следили за подготовкой федерального жилищного законодательства, но и вносили свои предложения...

Более того, причиной моей командировки сюда - так я называю свое членство в Госдуме - из Московской городской думы стал исключительно Жилищный кодекс. Развивать без него жилищное за-

конодательство столицы было невозможно - мешал старый федеральный закон, которым руководствовались суды, - разыгрывались тяжелые человеческие трагедии, люди шли на прием к депутатам, умоляя помочь.

К началу нынешнего созыва в Госдуме было три проекта нового ЖК: один внесло правительство вместе с «Единой Россией», второй - Хованская Галина Петровна, третий - фракция «Родина». Но так как первым был принят проект,

Наша газета уже писала о том, что вступивший в силу с 1 марта 2005 года новый Жилищный кодекс вызвал в обществе много вопросов. Подтверждение тому - письма наших читателей, которые просят прокомментировать наиболее спорные его положения. Начать обсуждение кодекса мы попросили депутата Государственной думы, члена комитета по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству Галину ХОВАНСКУЮ.

ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС - ПОЛУФАБРИКАТ ЗАКОНА

внесенный правительством и «ЕР», то два других не рассматривали по формальной причине: при существовании нескольких документов с одним названием рассматривается только прошедший раньше других первое чтение. Пришлось мне преобразовать свой проект в 250 поправок к кодексу и еще в значительное количество поправок к закону о введении в действие ЖК. Прошли 118. Мне говорят: радуйся, у других ни одной поправки не прошло! Но для радости нет повода: хотя из правительственного проекта ЖК путем больших усилий и удалось выгнать много грязи, я все-таки недовольна - считаю, что ЖК - только полуфабрикат закона, в нем осталось много противоречий, нелепостей, которые теперь придется выковыривать.

И я сейчас это делаю. Сразу после принятия ЖК в третьем чтении написала в правовое управление президента, изложила свое мнение о кодексе. Получила вежливый ответ, что замечания будут учтены при доработке кодекса. Потом стала по три, четыре, пять раз в день давать интервью по радио, телевидению и в газетах. Выступила в телепрограмме «Времена». И через день меня пригласили в Администрацию президента - на совещание. На нем я узнала, что президент у нас смотрит телевизор! Во-вторых, там было сказано, что у президента создано впечатление, что

кодекс сырой, поэтому надо срочно сделать так, чтобы он начал работать. Кроме того, я встречалась с судьями, прокурорами, работниками Департамента ЖКХиБ, Жилинспекции - и везде было огромное количество вопросов и желание понять, что такое новый ЖК: благо или зло для людей...

- Пора и нам говорить о новом ЖК. Начнем с противоречий и нелепостей...

Начнем с тех статей Закона о введении в действие ЖК, которые противоречат Конституции РФ, Гражданскому кодексу, Земельному кодексу и другим федеральным законам.

Первая нелепость: с 1 января 2007 года отменяется закон о приватизации жилищного фонда. Вот тебе, бабушка, и Юрьев день! Почему приватизация заканчивается по ничем не обоснованной дате, а не по принципу выполнения государством своих обязательств перед гражданами? Как мне представляется, эта норма в Конституционном суде может быть отменена. И уже пошли возмущенные обращения граждан.

Вот стандартная ситуация. Кто-то в семье, как правило, из пожилых людей, не хочет приватизировать квартиру, а молодая часть семьи - хочет. Представляете, какие отношения будут складываться в семье по мере приближения 1 января 2007 года? Зачем

таким ограничением порождать семейные конфликты?

Приведу еще более острый пример, связанный с этой нормой. Для большого числа российских граждан приватизационный поезд уже ушел 1 марта 2005 года. К ним относятся жильцы общежитий, переданных до сих пор в управление местным властям. На днях мне позвонил правозащитник Лев Пономарев по поводу общежития фабрики «Смена». Оно было незаконно включено в число приватизированных объектов, потом пошла череда длительных судебных разбирательств. И вот 1 марта 2005 года жильцы этого общежития, как и десятки тысяч других, потеряли шанс из малоимущих стать имущими. Социальное жилье они, возможно, когда-нибудь получат, но уже не смогут стать его собственниками. И не смогут после 1 марта использовать даже комнату пусть уже в бывшем общежитии как стартовый капитал для дальнейшего улучшения своих жилищных условий. Причем эти люди по 25-30 лет живут в общежитии. У них здесь дети родились, внуки. И они вправе спросить: за что нас так обобрали? Есть ли наша вина в том, что приватизированные предприятия за 10 лет не удосужились передать это жилье городу? Причем эта категория жильцов давно платит за свои квадратные метры полностью; очень тяжело было добыть-

ся, чтобы этим нищим мамам, одиноким, с детьми-инвалидами выплачивали субсидии. По моим наблюдениям, в общежитии живут не самые богатые люди. Ко мне сейчас хлынули письма от жильцов общежитий из всей России: Йошкар-Олы, Краснодарского края, Красноярска, Москвы. Восемь тысяч работников Московского метрополитена оказались в той же ситуации. Эта статья кодекса проехала асфальтовым катком по правам тех, кто имел шанс получить свой маленький кусочек от общего пирога - приватизировать квартиру. И случилось это на фоне провозглашенной президентом борьбы с бедностью.

- Кто еще пострадал?

- Те, кто живет в аварийных помещениях, и прежде всего жильцы пятиэтажек - по многу лет их не отселяли, запрещали приватизацию. Сейчас, даже если им дадут новое жилье, то и они лишены возможности стать собственниками недвижимого имущества - будут лишь социальными нанимателями. У меня есть яркий пример: в Питере человек сделал в квартире капитальный ремонт, а дом вдруг признали аварийным - какому-то банку понравилась площадка в центре города. И все - человек этот остался без собственности. По моим подсчетам, такой фонд, не подлежащий приватизации, составляет около 15 процентов жилищного фонда РФ.

КРЕДИТЫ ПОЛУЧАТ ВСЕ! В 2007 ГОДУ...

Такой интригующий заголовок имела листовка-плакат, которую вручали каждому пришедшему на проводимый Институтом экономики города очередным дискуссионным клубом, посвященный формированию рынка доступного жилья.

Автор листовки и одновременно ведущая дискуссии президент фонда «Институт экономики города» Надежда КОСАРЕВА писала о том, какие проблемы нужно решить, чтобы ускорить процесс внедрения в России ипотеки, которая в свою очередь должна положить конец жилищной проблеме и дать народу «волшебную палочку», с помощью которой он получит доступ к жилью. Надежда Борисовна насчитала пять ключевых проблем.

Первая - низкий платежеспособный спрос населения. Для его оценки часто используется коэффициент доступности жилья - средняя цена стандартной квартиры делится на среднегодовой доход семьи. Коэффициент показывает, сколько лет нужно копить семье свои доходы, чтобы приобрести стандартную квартиру. По этому показателю Россия находится, как ни странно, на европейском уровне - чуть больше четырех семейных доходов нужно для приобретения средней квартиры. Но в отличие от Европы у нас отсутствуют доступные кредитные инструменты, и люди не могут приобрести жилье.

Вторая проблема - высокие процентные ставки по кредитам.

Еще одна важная проблема - недостаточное предложение жилья. Монополизированный строительный рынок не позволяет ра-

ботать рыночным механизмам: предложение не реагирует на спрос, строители держат монополистную цену.

Чрезмерны государственные требования по обязательному нотариальному удостоверению договоров ипотеки - еще одна проблема.

И, наконец, недостаточная защита прав граждан - участников рынка, в первую очередь добросовестных приобретателей жилья и участников долевого строительства.

Для обоснованного подхода к решению этих проблем институт по инициативе Администрации Президента России и по заказу Внешторгбанка провел крупномасштабное исследование, включавшее опрос населения, банков, застройщиков, администрации районов и муниципалитетов. Основные выводы таковы: улучшить жилищные условия хочет 61 процент населения. 39 процентов считают свои жилищные условия нормальными. При этом 28,5 процента из тех, кто хочет улучшить жилищные условия, готовы решать жилищную проблему рыночными способами - покупая жилье: здесь имеется в виду не платежеспособный спрос, а психологическая готовность. 6 процентов населения настроены арендовать жилье либо обменять его. 7 процентов - очередники, которые продолжают надеяться на бесплатные квартиры. 19 процентов - группа растерянных, которые не видят себя на рынке и которых не ставят в очередь на социальное жилье. Но если респондентам задавали вопрос об их готовности использовать рыночные механизмы при условии частичной поддержки государства, то уже 49 процентов опрошенных давали положительный ответ. А это значит, что частичная поддержка государства позволит половине населения принять участие в рыночных отношениях при решении пресловутого квартирного вопроса...



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

Сергей Круглик: 61 процент населения России нуждается в улучшении жилищных условий...

Нередко можно услышать предположение, что население, дескать, не понимает, что такое ипотека. Опрос между тем показал, что это слово знают почти все; более того, каждый второй опрошенный из тех, кто хочет улучшить жилищные условия, предпочитает воспользоваться ипотечным кредитом.

И еще один важный вывод: потребность людей в улучшении жилья огромна - чтобы ее удовлетворить, надо как минимум в полтора раза увеличить жилищный фонд.

Вот такая была прелюдия к дискуссии по недавно принятому Госдумой пакету законов, направленных на формирование рынка доступного жилья. Впрочем, дискуссией эту встречу назвали, видимо, из перестраховки - копия по поводу «антинародности» принятых законов давно сломаны. Диспут вылил-

ся, по сути, в расширенную пресс-конференцию, на которой Надежда Борисовна вместе с директором Департамента строительства и ЖКХ Министерства промышленности и энергетики РФ Сергеем КРУГЛИКОМ и вице-президентом Российской гильдии риэлторов Константином АПРЕЛЕВЫМ рассказали об особенностях формирования рынка доступного жилья и ответили на вопросы журналистов.

Как рассказала собравшимся Надежда Косарева, в работе над законами участвовали представители всех направлений государственной власти, местного самоуправления, делового сообщества, экспертного, бизнеса. По числу норм этот пакет может попасть в Книгу рекордов Гиннесса.

Жилищную проблему решить одним документом невозможно. Поэтому все законы условно можно разделить на несколько основных блоков.

Первый блок законов связан с новой жилищной политикой. Последние 15 лет россияне жили в совершенно неприличной ситуации - по советским законам, не имеющим никакого отношения к реальной жизни. Население забыло о бесплатном жилье, хотя закон говорил, что все имеют на него право. В новом Жилищном кодексе отражена новая государственная жилищная политика, которая соответствует Конституции: бесплатно жилье предоставляется государством малоимущим гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий. Для всех иных слоев общества создаются условия, чтобы люди могли приобретать, строить, арендовать жилье на рынке.

Второй блок законов направлен на увеличение платежеспособного спроса людей. Сегодня лишь 12,5 процента населения по уровню своего дохода могут приобрести жилье за счет собственных средств или с помощью долгосрочного кредита. Мало! По прогнозам, вследствие принятых законов можно ставить цель к 2010 году увеличить эту долю до 30 процентов. Эти законы в первую очередь создают условия для развития ипотечного кредитования, повышения доступности кредитов, развития иных форм финансирования граждан, в том числе для защиты прав граждан - участников долевого строительства, накопительных программ, которые позволяют человеку приобрести жилье в счет будущих доходов. По тем же прогнозам, к 2007 году банки смогут полно-