

Попали в эту категорию граждан и москвичи.

- А можно ли было иначе решить проблему?

- Я предлагала другой принцип: встающим на учет новые правила объявляются до начала, а не во время игры. Человек должен знать, что, получив в будущем социальное жилье, он не сможет его приватизировать. И человек добровольно соглашается на эти условия. Это обязательственный принцип. Более того, хочу напомнить, что я такую инициативу представляла в Госдуме еще от городского Думы. Она прошла первое чтение в прежнем составе Думы, но депутатам дали отмашку: провалить. И они провалили...

- Почему?

- Мотив был такой: сохранить социальный фонд. Но его можно сохранить, не перечеркивая судьбы сотен тысяч людей, не создавая конфликты в семьях, не руша планы на будущее.

- Отношение к людям, как к мусору!

- К такой мысли действительно можно прийти, читая кодекс. Назову еще одну категорию новых обездоленных по милости авторов ЖК: жители военных городков. Им обещают давать деньги на сертификаты, но денег этих хватит не на 100 процентов рыночной стоимости типового жилья, а едва ли на 60. Можно назвать такую политику государства в отношении защитников Родины корректной?

- Галина Петровна, вы дипломатичны в выражениях - это, простите, обман!

- И эти люди будут считать себя обманутыми! Особенно непеносимым обман станет для тех, кто призвался, например, из Москвы, Санкт-Петербурга, других крупных городов, где жилье дороже.

- Они сюда не смогут вернуться...

- Именно это я и имею в виду. И когда слышу демагогические

возгласы «А чего это их в Москву тянет?», возмущению моему нет предела: они здесь родились! Выросли. Они отсюда призывались! Они честно отпахали 25 лет на военной службе, скитались с женой и детьми по Тмутаракани. И в результате оказались в неравных условиях с другими гражданами РФ...

Идем дальше по рядам пострадавших.

Пересмотрены в новом ЖК категории первоочередников на получение жилья. В РСФСР первоочередники были разбросаны по федеральным законам: о жертвах политических репрессий, о реабилитированных, о чернобыльцах, о защите прав инвалидов, о детях-сиротах; были профессиональные льготники: судьи, милиционеры и др. - более трех десятков категорий. Получатели жилья вне очереди остались и в новом кодексе, но института первоочередного получения жилья в кодексе больше нет - первоочередники ликвидированы как класс. И, кстати, «зачистка» началась не с принятием ЖК, а с выходом Закона о монетизации льгот - в нем помимо замены льгот на лекарство и транспорт был первый мощный этап «зачистики» первоочередного права на получение жилья - все льготы выгребли подчистую: чернобыльцев, реабилитированных, ветеранов и прочих. Последний гвоздь в крышку гроба был забит ЖК: льготных категорий теперь не существует - с 1 марта 2005 года всех будут ставить в одну очередь, в затылок: и реабилитированного старика, и инвалида, и человека с тяжелым заболеванием - допустим, с тяжелой формой бронхиальной астмы. Для старых и больных людей это означает рухнувшую перспективу получить когда-либо свою квартиру, закончить жизнь в нормальных человеческих условиях.

- Похоже, цель проста: скорей помрут. Нет человека - нет проблемы.

- Именно так! Проект ЖК был пропитан цинизмом высшей пробы. Он, например, отменял первоочередное предоставление жилья детям-сиротам - получалось, что, выйдя из детских домов, они пойдут в подвалы, на вокзалы. Дикарь! Я говорила: отправляйте их сразу на ныры - там хотя бы тепло и дают поесть! Сирот я отстояла перед вторым чтением. Добилась, чтобы право на льготное получение жилья было у тяжелобольных, с кем нельзя жить в одном помещении, - это заразные болезни, психические, больные с выделениями, инвалиды I группы. Когда я доказывала, что надо оставить эту норму, и один высокий чиновник сказал мне «нет», то впервые на комитетном заседании голос - сказала: уберите из Конституции слово «социальное», и тогда люди будут знать, в каком государстве они живут. В Спарте стариков и слабых детей с обрыва бросали. Вы хотите это повторить в России? В ответ - молчание. Шла игра на сокращение очереди за счет естественной убыли...

Еще один неприятный сюрприз. При работе над кодексом мне обещали сохранить деприватизацию, которую я в свое время провела в Закон о приватизации жилищного фонда. Мы такой закон приняли и в Москве; у нас процесс деприватизации пошел, пусть не массово, но с очевидной необходимостью. Учитывая грядущие изменения в отношении собственников, о которых я скажу позже, деприватизация будет особенно востребована года через два. Это отдельный, серьезный разговор, но для краткости скажу: если у человека нет наследников, зачем ему квартира в собственности? Ведь она обременяет его обязательствами, которые ему с его более чем скромной пенсией не по карману. Так вот, думские коллеги мне сказали: Галина Петровна, уберите свою поправку из кодекса, деприватизацию мы введем в Закон о введении в действие ЖК. Ввели, как обещали, в

статью 20, но при этом ограничили ее действие тем же 1 января 2007 года! Спрашиваю: а как быть тем, кто после 1 января 2007 года поймет, что приватизированная квартира ему не по карману? Вот что мне ответили: «Если им надо, они договорятся»...

- Кто они? И о чем договорятся?

- Собственник квартиры и чиновник, от которого после 1 января 2007 года будет зависеть, разрешить деприватизацию квартиры или нет! Как считает депутат П.В. Крашенинников, если кто-то захочет вернуть квартиру городу, «они договорятся». Спрашиваю его: «Почему до тех пор, пока мы не включили эту норму в федеральный закон, затем - в городской, ни один чиновник пальцем не пошевелил?» И потом, извините, по какому принципу они будут договариваться? Формулировка расплывчатая: предполагается, что могут договориться, а могут и не договориться...

- Как сейчас говорят, оцените взяткоемкость отсутствия норм...

- Абсолютно коррупционная формулировка! При этом она лишена какой-либо логики. Спрашиваю г-на Крашенинникова: если вы заявляете, что завершаете приватизацию, чтобы сохранить социальный фонд, то здесь человек сам отдает квартиру в социальный фонд, а вы не берете. Как вас, простите, понимать? Но он не может слышать ни о приватизации, ни о деприватизации. Он, видимо, хочет, чтобы ничего этого в кодексе не было...

Несуразностей в документе множество. Заглянем, например, в статью 6 Закона о введении в действие ЖК. Там написано: «Граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 года в целях дальнейшего предоставления жилья по договору социального найма, сохраняют право состоять на данном учете до получения жилых помещений по договору социального найма». Все. На каких условиях? В каком порядке? Ни гу-гу. Ниже говорится, что те, кто встанет на учет по-

ле 1 марта, получат жилье на основании ЖК, то есть - пожалуйста в общую очередь!

Идем дальше. В статье 14 того же закона есть норма, согласно которой если ЖК или ЖКС в течение двух лет, то есть до 1 января 2007 года, не преобразуется в ТСЖ, то их ликвидируют в судебном порядке по иску регистрирующих органов. Только что я вернулась с общественного совета: ЖКС, как говорится, встали на уши. Они уже пишут письма Путину, в правовое управление, в Верховный суд и бог знает куда. И правомерно считают, что эта статья нарушает Гражданский кодекс. Их нельзя принудительно ликвидировать! Только сами члены ЖКС на общем собрании могут принять решение о ликвидации.

Мне задает вопрос один из разработчиков ЖК: «Галина Петровна, почему ЖКС упираются и не хотят перерегистрироваться в ТСЖ?» Я отвечаю: извините, при этом необходимо оформить имущественный комплекс - значит, если не сохранились документы по землеотводу, то нужно начинать с оформления земельного участка в Московземе, Москомархитектуре, посетить БТИ и т.д. Три года назад мы оценивали стоимость этого оформления, и у нас вышло до 50 тысяч на дом. Сейчас эта сумма еще больше. Если дом немалых размеров и большинство жильцов работает - еще потянут такие траты. Но если ЖКС в небольшой пятиэтажке, и живут там бабушки и дедушки, бывшие доктора наук с пенсией в 2 тысячи рублей? Мне говорят: но мы же их освобождаем от пошлины при регистрации. Я отвечаю: им нужны деньги, чтобы оформить имущественный комплекс. Москвичи здесь в лучшем положении, потому что у нас принято решение: если жители в плановом порядке выражают желание организовать товарищество, то им на процедуру регистрации выделяют деньги из бюджета. Ведь ЖКС - нищие собствен-

ники по вине государства. Деньги, отложенные ими на капремонт, сгорели в дефолте 1998 года. И теперь им говорят: мы вас через суд ликвидируем. 10 процентов жилищного фонда Москвы - ЖКС. В товарищества перерегистрировались единицы - не все эту дурологию могут осилить.

Поэтому с такой нормой тоже нельзя согласиться!

Все, о чем говорю, считаю вопиющим нарушением прав граждан. Я выступила на комитете Совета Федерации, рассказала об этих нарушениях и попросила: господа сенаторы, не можете остановить ЖК, остановите хотя бы закон о введении его в действие. После моего выступления члены комитета рекомендовали отклонить Закон о введении в действие ЖК. Но вечером того же дня им объяснили, что утром они должны переголосовать. И они послушно переголосовали и рекомендовали поддержать закон.

С моей точки зрения, для подготовки документов, необходимых для работы кодекса, был дан необоснованно короткий срок. Зачем такая гонка? Зачем вообще включили ЖК в пакет по формированию рынка доступного жилья? Кодекс в таком виде скорее делает жилье недоступным для многих, кто раньше имел право на его получение.

Заглянем в часть 2 статьи 55 Конституции РФ. Она говорит о том, что в России не могут приниматься законы, отменяющие или ущемляющие права граждан. Многие положения ЖК и закона о введении его в действие дают нам примеры ущемления положения граждан.

Заметьте, я комментировала лишь Закон о введении в действие ЖК. К самому кодексу вернемся в следующем разговоре. Хотелось бы, чтобы после нашего выступления пошла письма от читателей - любопытно, что людей больше всего волнует...

Беседовал
Леонид ГОВЗМАН

стью удовлетворять платежеспособный спрос населения на ипотечные кредиты.

Третий блок законов связан с увеличением предложения жилья на рынке, созданием условий для увеличения жилищного строительства. В первую очередь это Градостроительный кодекс, который решает чрезвычайно важную проблему: переводит в публичное, прозрачное русло систему территориального планирования и градостроительного регулирования - то, что сегодня в отношении каждого земельного участка определяет чиновник - что и как можно строить, - этот кодекс отменяет и вводит обязательное использование законодательных публичных процедур. Теперь муниципалитет принимает правила землепользования и застройки в виде нормативного документа, в котором все известно и определено: где и что можно строить. А инвестор-застройщик, покупающий землю или берущий ее в аренду, не должен согласовывать с чиновником, что и по каким регламентам строить.

Четвертый блок законов направлен на регулирование инфраструктуры рынка жилья,

снижение издержек на рынке, усиление прав добросовестных приобретателей жилья и др.

Пятый блок - налоговый. Создает нормальные условия для существования жилищного рынка. Отложен лишь закон о налоге на недвижимость...

Общий вывод: пакет законов создает уникальные условия в нашей стране для большого прорыва в решении жилищной проблемы. Остаются нерешенными вопросы, связанные с созданием условий для увеличения жилищного строительства, но часть из них мы надеемся решить в первом квартале 2005 года. Иначе спрос будем стимулировать быстрее, чем будет расти предложение жилья - это может привести к росту цен на жилье.

Затем застройщикам встречи задали вопросы.

- Каков должен быть доход семьи для того, чтобы жилье в рамках ипотечной программы стало доступным не 12,5 процента населения, а 40?

Н. Косарева: Существует показатель доступности жилья - отношение стоимости средней стандартной квартиры к среднему годовому семейному доходу. Но это очень лукавый показатель. Если посмотреть статистику, то он варьирует от 2 годовых доходов семьи до 10. В США - от 2,5 до 4. В Европе этот показатель от 4 до 6. В Японии 8-10. У нас в Москве он 3, а в России 4,5. То есть у нас доступность жилья такая же, как в Европе. Но! Семья не может 4,5 года не есть, не пить, не одеваться, не выходить из дома, а только копить на квартиру. Для этого и существует кредит: приобретение жилья в счет будущих доходов. Эти 4,5 года раскладывают на 30 лет. Доступность обеспечивается кредитными условиями. У нас же кредитный доступ к жилью затруднен - отсутствуют кредитные инструменты. Есть термин «товар длительного пользования». Его нельзя купить из текущих доходов. К нему нужен кредитный доступ. Наш прогноз: если мы справимся с проблемами ипотеки, то к 2007 году сможем выйти на стабилизацию цен на рынке. Но полностью спрос на жилье не сумеем удовлетворить. Главное же - будет увеличиваться доля людей - по нашим прогнозам, до 30 процентов, - которые будут иметь возможность с помощью доходов и кредитов приобрести жилье.

- Сколько нужно квартир, чтобы удовлетворить спрос?



Надежда Косарева: Молодым семьям эффективнее брать субсидию на первый взнос...

Н. Косарева: К тому же предлагается безвозмездная субсидия, которую вы можете использовать по своему усмотрению: на оплату первого взноса или покупку жилья, а можете купить квартиру в два раза больше, использовать ее для покрытия первого взноса. Молодым семьям предлагается выбор: либо брать субсидию на первый взнос, либо на процентные ставки. Первая - более эффективная.

- Многих отпугивает кризисная ситуация: взял кредит, но не смог рассчитаться...

Н. Косарева: Допустим, человек взял кредит в 50 процентов стоимости трехкомнатной квартиры. Если он не может платить по кредиту, то его квартиру продают. Банк забирает свои деньги. Остаток возвращают человеку. На них он может купить, скажем, однокомнатную квартиру. Но под понятием «кризисная ситуация» разумеется исключительно экстраординарная ситуация, когда на те деньги, которые заемщик получил после взыскания, он не в состоянии даже снять жилье. Тогда муниципалитет может ему помочь. Так прописано в Жилищном кодексе - это право муниципалитета, но не обязанность. Если он этого не делает, банк будет заниматься проблемой кредитора. Отсрочки, реструктуризация и прочее.

- Проясните ситуацию с налогом на недвижимость.

Н. Косарева: Налог на недвижимость был принят в первом чтении. По нему очень много вопросов - у депутатов, у правительства, у населения. Решили, что надо поработать над этим законом, чтобы общий объем налогов не увеличился. Нужно более эффективное распределение налогов между теми, кто имеет дорогое и дешевое жилье. Сейчас налог зависит от методики БТИ, которые имеют малое отношение к жизни.

- Накопительный способ может быть средством улучшения жилищных условий?

К. Апрельев: Может, но поощрять я бы его не стал, потому что он за пределами правового режима, где риски возлагаются на гражданина. Строительство вообще связано с рисками. Но непрофессионал не сможет их оценить, тем более с учетом особенностей российского рынка. Это задача профильных институтов. В идеале нужно создать такие условия, чтобы человек мог взять ипотечный кредит и купить себе квартиру...

Василий ДВОРЫКИН



Константин Апрельев: В Москве уже есть ипотечные кредиты под 9 процентов годовых...