

# ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС - ПОЛУФАБРИКАТ ЗАКОНА

Сегодня «МС» завершает обсуждение ЖК РФ с депутатом Госдумы Галиной ХОВАНСКОЙ (начало см. в №№ 13, 15, 16 «МС» за 2005 год). Но тема не закрыта. Свое мнение о Жилищном кодексе, его недостатках и преимуществах, практике пользования им редакция предлагает высказать как специалистам, так и читателям.

**-М**ы подошли к разделу IV «Специализированный жилищный фонд». Речь в нем идет о служебных жилых помещениях, жилых помещениях в общежитиях, в маневренном фонде, в домах системы социального обслуживания населения, фонда для временного поселения вынужденных переселенцев, фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, и, наконец, жилых помещениях для социальной защиты отдельных категорий граждан.

Единственное, что могу сказать хорошего об этом разделе: приняли предложенную мной структуру. В проекте ЖК из специализированного жилищного фонда убрали служебный фонд, что, с моей точки зрения, не логично, потому что служебный фонд - подвид специализированного фонда. Удалось его включить в перечень. Другие поправки не прошли, поэтому я, как всегда, недовольна результатом.

Возражение у меня вызывает содержание норм.

Особое внимание здесь нужно обратить на то, что жилые помещения в домах системы социального обслуживания неправомерно включены в специализированный жилищный фонд. Вот что говорится в статье 96: «Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения предназначаются для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной соци-

альной защите с предоставлением им медицинских и социально-бытовых услуг». Это все равно что включить в жилищный фонд гостиницы, пансионаты и дома отдыха. Это ошибка, ведь в дома системы социального обслуживания людей направляют по специальным путевкам. Единственное, что мне удалось добиться, - в части домов системы социального обслуживания исключить слова об оплате жилой площади. Но все равно я буду добиваться, чтобы эти помещения из специализированного жилищного фонда вывели. Такого рода поправки буду вносить ко второму чтению, потому что сейчас они ни по чьим правам не бьют. Просто это неграмотно - тот самый мусор, о котором я говорила в начале нашего разговора...

К специализированному фонду помещения относят решением либо местных органов, либо органов исполнительной власти субъекта Федерации. Естественно, они не подлежат передаче в аренду, наем, не подлежат обмену. Человек, живущий в специализированном фонде, ограничен в своих правах...

Появилось в этом разделе и то, чего не было в прежнем кодексе. Согласно статье 93 теперь «служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным унитарным предприятием, государственным или муниципальным



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Российской Федерации либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления». Это, например, значит, что депутаты, занимающие служебные помещения, могут жить там только на период своего депутатства. Конец судам и разборкам.

**- К тому же избиратели наконец скажут, что это справедливо.**

- Я упомянула эту статью объективности ради. Иначе складывается впечатление, что в ЖК все не так. Говорю исключительно о недостатках в силу нашей договоренности.

Есть у меня замечания и по маневренному фонду. Читаем

статью 95: «Жилые помещения маневренного фонда предназначены для... временного проживания граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения... А дальше - внимание! - речь идет только о жилых помещениях, занимаемых по договорам социального найма. Чтобы было понятно, в чем здесь проблема, привожу пример. На первом этаже жилого дома служебная квартира, которая предоставляется не по договору социального найма - например, дворнику, технику-смотрителю, слесарю, - а по договору найма. Что будет с ними в случае ремонта дома? В лучшем случае им предложат снимать жилье за свой счет, а ведь они - не самые богатые люди.

**- Выходит, согласно кодексу их могут выгнать на улицу?**

- Могут! Это не злонамеренная воля авторов проекта, это -

ошибка. Но ее я тоже пока не трогаю, а отношу ко второму чтению. Процент этих людей не велик, но это живые люди, и о них тоже надо помнить.

Теперь другая ситуация. Человек взял ипотечный кредит. Но не рассчитал или случилась какая-то другая причина. Пока продают его квартиру, чтобы вернуть долг, ему должны предоставить жилое помещение в маневренном фонде. Здесь закон защищает права неудачника.

Но чуть ниже - другой случай. Беженцы вернулись в Россию. Их должны принять, обустроить. Мало что сегодня делается. Новый кодекс делает отсылку к федеральному закону о беженцах и вынужденных переселенцах. Отсылка правильная. Но формальная: закон-то слабо работает. ЖК эту проблему не решает.

Подошли к главе 10. Статья 99 «Основания предоставления специализированных жилых помещений». Здесь тоже есть норма, которая вызывает у меня возражение. В пункте 2 этой статьи говорится, что «специализированные жилые помещения предоставляются по установленным настоящим кодексом основаниям гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями в соответствующем населенном пункте». Но, извините, в статье 95 «Назначение жилых помещений маневренного фонда» - тоже ведь специализированные помещения - говорится в ряде случаев о людях, обеспеченных жилыми помещениями, но дом ремонтируется. Внутреннее противоречие в документе: один пункт говорит о том, что только не обеспеченным можно предоставить специализированное жилое помещение, а получается, что и обеспеченным.

**- То есть чиновники или судья будет смотреть и на один пункт, и на другой и выбирать...**

- Значит, нужно корректировать формулировку. Дальше

Институт проблем управления РАН совместно с фирмой «Датень» при участии Жуковского машиностроительного завода разработал автоматику бытового котла, которая позволяет управлять отоплением жилого дома в условиях его полной независимости от источников электропитания. О том, какой эффект может дать новинка, в беседе с нашим корреспондентом рассказал один из ее разработчиков, кандидат технических наук Юлий ФУНДАТОР.

**-У**же более трех лет за отоплением экспериментального коттеджа в Подмосковье следит РАА-23 - ресурсосберегающая автономная автоматика. Реальные условия эксплуатации показали, что техника имеет высокую надежность. В течение 20 тысяч часов работы еще не было случаев ее отказа. Прибор защищен патентами РФ и получил Золотую медаль Международного салона инноваций в 2001 году, а удостоверение на него подписал Нобелевский лауреат академик Жорес Алферов.

**- Юлий Владимирович, в чем суть предлагаемого новшества?**

## КОГДА ПЕРЕСТАНЕМ ОТАПЛИВАТЬ НЕБО?

- Проблема в том, что на единицу произведенного ВВП в России сегодня расходуется энергии в 3,5 раза больше, чем в США, и в 4 раза больше по сравнению с Западной Европой. Именно по этой причине актуальным является поиск внутренних резервов энергосбережения. Согласно расчетам, внедрение в производство прибора, разработанного мною в соавторстве с конструктором спецтехники Александром Поповым, позволит стране экономить до полутора миллиардов долларов в год. И это не фантастика.

Ныне в России в городах и сельской местности работает порядка 3 миллионов газовых котлов (АГВ), а промышленность выпускает ежегодно еще около 300 тысяч. Сейчас основные усилия отечественных производителей в области автоматизации газовых котлов направлены на регулирование системы отопления по косвенному параметру - температуре теплоносителя (воды). Эта система конструктивно хорошо отработана, содержит наименьшее количество элементов, технологична в производстве, имеет самую низкую себестоимость. Поэтому цены на газовые котлы с автоматикой регулирования теплоносителя оказываются минимальными, и это основная при-

чина их живучести в конкурентной борьбе с дорогостоящей импортной техникой. Однако это не устраняет ее существенный недостаток - отсутствие энергосберегающих режимов работы.

Между тем расход газа на отопление можно значительно уменьшить. Как, впрочем, и выброс вредных веществ. Для этого надо применить другую схему управления отоплением дома. Речь идет о малом - об установке датчика температуры воздуха помещения. Но это только притча.

Главное в том, что мы предлагаем на газовую горелку котла АГВ устанавливать вентиль автоматики РАА-23, а в контрольной комнате - датчик температуры. Они связаны между собой и автоматически поддерживают необходимое количество тепла в помещении. Есть и электронный вариант системы. В этом случае она питается от батареек или термических генераторов, оснащена программатором режимов энергосбережения и может быть интегрирована в систему «интеллектуального дома». Новинкой можно управлять даже по сотовому телефону.

**- Придется ли хозяину дома, который решил приобрести новшество, карди-**

**нально модернизировать старый газовый котел?**

- Нет. Он останется на месте, поскольку наш прибор хорошо стыкуется с действующей автоматикой АГВ. Модернизация уже используемых котлов может быть проведена без их демонтажа, прямо на месте. Внедрение новой технологии значительно уменьшит расход «голубого топлива», а оснащение его котла обойдется не дороже 40 долларов. Учитывайте и то, что, по данным Госкомстата, в 2000 году средняя площадь российского загородного дома составляла 120 «квадратов». В зависимости от суровости зимы для его обогрева требуется до 9000 кубометров газа. Это стоит около 250-300 долларов. Наше оборудование позволит сократить расход топлива на 30-40 процентов.

**- Что же мешает приступить к реализации вашего проекта? Или опять «забыли про овраги»?**

- В России действует Федеральный закон № 28 «Об энергосбережении», подписанный Ельциным еще в 1996 году. Но он не требует контроля расходования ресурсов котлами производительностью ниже 50 киловатт, парк которых в России насчитывается, как я уже сказал, около 3 миллионов