

описывается договор найма специализированного жилого помещения. Здесь нужно иметь в виду, что плата за наем здесь не социальная, а отражает фактические затраты на содержание этого фонда, на его текущий ремонт. Короче говоря, за такие квартиры будут платить больше.

Особо хочу остановиться на статье 103: «Выселение граждан из специализированных жилых помещений». Обращаю внимание на то, что раньше было десять категорий людей, которых нельзя было выселить из специализированных жилых помещений, ничего не предоставив. Сократили до четырех.

**- Галина Петровна, давайте их назовем...**

- Пожалуйста: не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях: 1) члены семьи военнослужащих, должностных лиц, сотрудников органов внутренних дел, органов Федеральной службы безопасности, таможенных органов Российской Федерации, органов государственной противопожарной службы, органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей; 2) пенсионеры по старости; 3) члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии и который умер; 4) инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя, инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие профессионального заболевания в связи с исполнением трудовых обязанностей, инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами I или II групп вследствие ранения, контузии или увечья,

полученных при исполнении обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с исполнением обязанностей военной службы.

Но! Обратите внимание на членов семьи умершего работника, которому предоставили общежитие или служебное жилье, и инвалидов первой и второй групп, инвалидность у которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя либо вследствие ранения для военнослужащих. В отношении этих категорий сказано, что они должны состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Что это значит? Например, умер работник. И у него осталась семья. Но она живет девять лет в Москве. А у нас обязательным условием для постановки на учет является десятилетнее проживание. Значит, эту семью могут выкинуть на улицу. Этого условия раньше в ЖК не было. И эту норму я тоже буду корректировать, потому что закон, ухудшающий положение граждан, обратной силы не имеет...

Переходим к учетной норме. Если раньше учетную норму устанавливал субъект Федерации, и хотя бы по одному субъекту Федерации были одинаковые условия для граждан, то сейчас ЖК спустил это право на уровень муниципального образования. К счастью, Москве и Петербургу беда не грозит. Но что будет в бедных, дотационных регионах - представить страшно...

**- Эта норма будет стремиться к нулю...**

- Или, по крайней мере, к норме на кладбище - два квадратных метра на человека. И, как это ни дико звучит, такая норма будет правомочна, потому что никакого ограничителя снизу в кодексе нет. И нет права субъекта регулировать эту норму. Когда мне возражают и говорят: ну, они же там для своих людей не желают, я возвращаюсь к старому своему аргументу: у них будет выбор между тем, чтобы заплатить учителю или построить лишний квадратный метр жилья, решив проблему очередника.

То же самое с нормой предоставления: проект содержал минимальную норму предоставления - 15 кв. метров общей площади. Из окончательного варианта ее выбросили - в результате в ЖК никакого ограничителя по норме предоставления нет.

**- И к чему это может привести?**

- Ту же возможность снижать норму до уровня, например, бывшей учетной нормы. А учетную норму еще понизить. Для примера: в Москве учетная норма когда-то была пять метров жилой площади. Мы внесли поправку: 10 метров общей для отдельных квартир, и для коммуналок 15 метров. Причем в московском законодательстве масса нюансов: смежные комнаты и прочее. В Московской области как было 5 метров, так и осталось. Что сейчас будет твориться с этой нормой - трудно представить...

**- Власть выход найдет: начнут строить дома для бедных людей - там будут квартирники-скворечники. В них заселят малоимущих...**

- Отсутствие норм или наличие таких норм стимулирует именно этот процесс. Я напомню, что в старом ЖК РСФСР была норма предоставления - 12 кв. метров жилой площади, верхняя граница. Была и минимальная социальная норма, которую устанавливал субъект Федерации. Москва, например, установила 18 кв. метров общей площади. Федеральный закон «Об основах федеральной жилищной политики» отменен в связи с выходом ЖК. Из кодекса минимальную норму предоставления выбросили. Как быть?!

**- Делай что хочешь!**

- В своем проекте я пытаюсь хотя бы эти 15 метров вернуть, чтобы ниже не опускали.

**- А что, депутаты из «Единой России» против 15 метров?**

- Но они же проголосовали за то, чтобы нормы не было в кодексе.

**- А сами они в каких квартирах живут?**

- Они живут в хороших квартирах. В отношении остального населения поступили так: пусть решают муниципалитеты. Как хотите, так и разбирайтесь со своими малоимущими. Более того, еще на один момент хочу обратить внимание. Раньше по закону о защите прав инвалидов при постановке на учет тяжелобольных людей, имевших право на дополнительную площадь по состоянию здоровья, это право учитывалось, то есть норма учетная для них увеличивалась, и больше было шансов встать на учет. Сейчас этого тоже нет.

**- И эти люди тоже оказались за бортом?**

- Пока это так. Ибо трудно представить, как их ставить на учет по общему правилу! Ведь есть такие заболевания, когда с больными нельзя жить в одном помещении. Мы с вами об этом уже говорили. В своем проекте я пытаюсь восстановить их право...

Перейдем к платежам - седьмой раздел: «Плата за жилое помещение и коммунальные услуги».

Сначала отмечу важные положительные моменты. Тут определенно сказано, с какого момента человек начинает платить за жилое помещение. Собственник - с момента оформления права собственности. Наниматель и арендатор - с момента заключения договора.

Почему остановилась на этом. Дело серьезней, чем платежи. Есть практика, в том числе в Москве, когда старый дом сносят, человек еще не оформил свое право собственности на новую квартиру по договору мены с городом, но платит его заставляя. Для этого придумали некий договор краткосрочного найма, который абсолютно незаконен, потому что если город не зарегистрировал собственность, то он не имеет права распоряжаться ею, не имеет права никакие договоры заключать, в том числе краткосрочного найма. Скажем, пока тянется процедура оформления, старушка-собственник квартиры может умереть. Ее внучка по договору краткосрочного найма останется ни с чем. У нас уже есть такие судебные иски. Поэтому, опираясь на нормы ЖК, можно смело идти в суд и отстаивать свое право на предварительную компенсацию.

Еще раз подчеркиваю: право собственности возникает тогда, когда оно в установленном порядке зарегистрировано - вот что нужно нашим гражданам помнить.

Кодекс дает четкую структуру платежа: что платит наниматель, что - собственник. И здесь моя маленькая победа. Хотели платой за капитальный ремонт нагрузить не только собственника, но и социального нанимателя. Последнего удалось защитить. Да, собственник должен нести бремя капитального ремонта, но в данном случае собственником является государство или муниципалитет - он-то и должен нести это бремя.

Появился перечень коммунальных услуг: водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, теплоснабжение. Порядок оплаты старый: плату вносите до 10-го числа следующего месяца.

Есть новации. Раньше не было ни слова о размере пени. Это, кстати, приводило к трагикомическим ситуациям. Например, лет пять назад московские городские власти брали пени в размере один процент за каждый день просрочки - это 365 процентов годовых! С арендаторов даже более гуманно брали - 0,5 процента. Я обратила это с Юрием Михайловичем Лужковым. Он принял решение снизить размер пени. Сделали 0,1 процента. Так вот, в ЖК написали, что пеня будет 1/300 ставки рефинансирования ЦБ. Это нормально.

Согласно новому ЖК, можно делать перерасчет за период временного отсутствия в порядке, утвержденном Правительством РФ. Но, увы, пока этого документа нет.

Вот еще одна правовая неграмотность. Заглянем в часть 9 статьи 156. Она освобождает малоимущих граждан по договорам социального найма от внесения платы за пользование жилым помещением (за наем). Но если человек не платит за наем - это уже не наем, а безвозмездное пользование. Установите хотя бы символическую плату в 1 копейку за метр, если вы его так жалуете. Эта норма подлежит корректировке.

Предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества, изменение возможной оплаты в порядке, установленном правительством. Такого порядка тоже пока нет.

Статья 159: «Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг». Очень важная! Советую всем, кто не относит себя к категории богатых людей, ее почитать.

Расширен перечень лиц, которые могут получать субсидии. Но за бортом остались те, кто снимает квартиру у нанимателя в поднаем. Они никаких компенсаций не имеют, хотя их теоретически можно подтянуть под пользователя жилых помещений...

Темой платежей и закончим сегодняшний разговор о новом ЖК.

Беседовал  
**Леонид ГОВЗМАН**

штук, а общая их мощность превышает 60 гигаватт. Это сопоставимо с мощностью оборудования, необходимого для отопления всего жилого сектора Москвы. Вот и представьте теперь, как мы любим топить небо!

С другой стороны, закон не содержит набора экономических инструментов, позволяющих материально заинтересовать российских ученых и производителей в разработке и выпуске энергосберегающего оборудования. Одним из таких инструментов могут стать снижение НДС с 18 до 14-15 процентов и налога на прибыль предприятий, а также введение шкал стимулирования разработчиков в зависимости от эффекта, полученного при внедрении их предложений. Эти меры позволят предложить российскому рынку газовое оборудование с повышенными энергосберегающими характеристиками, потеснив при этом традиционное.

Основа экономики - обеспечение потребителей газа энергосберегающей отопительной техникой и приборами учета. Материальную заинтересованность в ее эффективном использовании должны создавать системы нормативов и стимулирования. В нашем случае это тарифы на природный газ, ограничение его затрат на обогрев единицы полезной площади и связанные с этим требования сертификации котлов в части их экологических и потребительских характеристик. Правда, может оказаться, что некоторые производители газового оборудования не попадут в число «допущенных к столу». Это потребует от них внесения конструктивных доработок и повлечет за собой повышение цены продукции.

Но есть и другая сторона медали. В результате повышения стоимости природного газа, продаваемого сейчас по бросовым ценам, потребители будут вынуждены искать на рынке оборудование, способное сократить их затраты на отопление и горячее водоснабжение.

**- Как вы считаете, какие шаги должно предпринять правительство в первую очередь, чтобы начать внедрение этой программы? И какие вложения необходимы?**

- Нужна разработка федеральной целевой программы «Энергосбережение в малой энергетике». А что касается начального объема финансирования, он должен составить не менее 3 миллионов рублей.

Беседу вел  
**Александр СИДЯЧКО**

## К 10-летию инвестиционно-риэлторской компании «Пересвет-Инвест»

# ДАЧА НАЧИНАЕТСЯ С ПОКУПКИ УЧАСТКА

С началом весны многие москвичи стремятся выехать на свои дачные участки за пределы душного мегаполиса. Те же, кто еще не стал владельцем подмосковных 6 соток, мучительно ищут подходящий участок.



Но при выборе приемлемого варианта не стоит торопиться. Уверены ли вы, что здесь не запрещено строить именно то, ради чего вы все это затеяли? И более того: не будет ли кто-либо вправе посягнуть на ваши владения?

Специалисты инвестиционно-риэлторской компании «Пересвет-Инвест» советуют в первую очередь внимательно отнестись к юридической чистоте документов. Если продавец является собственником участка, то при продаже в договоре указывается, что дом приобретаетается вместе со всем земельным участком или его частью. Если это не будет указано, в собственность переходит только та часть участка, которую занимает дом и которая необходима для его эксплуатации. А остальная часть участка впоследствии придется либо брать в аренду, либо покупать отдельно.

Также следует выяснить, имеют ли законное право пользоваться земельным участком

другие лица и могут ли они приобрести такое право впоследствии. В частности, суд может установить право прохода или проезда (так называемое обременение - право ограниченного пользования) через ваш участок к другим участкам, дорогам, водоемам. Необходимо узнать, нет ли подземных коммуникаций (газопроводов, кабельных связей), что влечет за собой установку охранной зоны и вашей потери части земельного участка. Это вызовет неудобства, и лучше знать об этом «сюрпризе» заранее, до совершения покупки.

Если участок является огородным, то на нем можно выращивать огородные культуры, но нельзя сажать деревья и кустарники.

В зависимости от правового статуса такого участка на нем может быть разрешено или запрещено строительство некапитальных построек. Как известно, в некапитальном жилом доме регистрация по месту проживания не производится.

Если участок является садовым, то на нем разрешено высаживать плодовые деревья и кустарники, выращивать овощи, строить подсобные помещения и жилой дом, без права регистрации проживания в нем. Регистрация разрешена в доме на земельном участке, предназначенном под индивидуальное жилищное строительство.

Однако и к самому дому в этом случае предъявляется ряд существенных требований, вплоть до оформления его как жилого помещения, предназначенного для постоянного проживания.

Особое внимание при выборе земельного участка стоит уделять наличию коммуникаций - газа, водопровода, канализации, электричества - есть ли все это на участке, входит ли в стоимость. Если коммуникации расположены далеко, то их проведение может стоить дороже участка.

	Проектное	783-10-98
	Грузовые	786-61-88
	Миниавто	995-21-40
	Миниавто	780-21-58
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ		