

МАЛОИМУЩИЙ КАК ИСКЛЮЧЕНИЕ



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

Николай Викторович, в нескольких номерах «МС» опубликована весьма критичная точка зрения на новый Жилищный кодекс депутата Государственной думы Галины Хованской. Ваше мнение о кодексе?

- Внимательно читаю вашу газету, и в частности то, что пишете о ЖК. Галина Петровна смотрит на кодекс глазами законодателя, я - глазами исполнителя, причем представителя исполнительной власти города Москвы. Закон плох, но это закон - я немного изменил известное изречение, подчеркнув тем самым, что обязан закон исполнять. С другой стороны, 1 марта 2005 года ЖК РФ положил конец правовому нигилизму, возникшему под сенью ЖК РСФСР, который начинался словами: «В результате победы Октябрьской социалистической революции» и не содержал такого понятия, как частная собственность на жилые помещения. С таким документом нельзя было работать: он фактически закреплял монополию государства на улучшение жилищных условий. Улучшить человеку жилищные условия или нет, решал чиновник. Но чиновник - полбеды. Настоящая беда случалась, когда человек обращался в суд. Предсказать, как поведет себя судья - будет или не будет руководствоваться положениями старого кодекса, - было невозможно. Кроме того, в связи с разработкой московского жилищного законодательства оказались в тяжелой ситуации и мы, ведь по Конституции России такие законы - предмет совместного ведения РФ и субъекта РФ, при этом законодательство субъекта РФ не должно противоречить закону РФ. Мы были поставлены перед дилеммой: либо на каждом шагу противоречить Жилищному кодексу РСФСР, либо отменить жилищную политику города.

- Здесь без примеров не обойтись.

- Простейший пример: согласно Жилищному кодексу РСФСР, единственным основанием для вселения граждан в квартиру являлся ордер. С другой стороны, согласно закону «Основы федеральной жилищной политики РФ», если граждане не оплачивают коммунальные услуги и пользование жилым помещением по договору социального найма в течение 6 месяцев, они могут быть выселены по решению суда. В Москве значительная часть жилых помещений заселена без договора социального найма. Люди вселялись по ордеру. Теперь представим: вы - городская администрация, я - неплательщик. Вы подаете на меня в суд. Начинается слушание дела о моем выселении из жилого помещения как неплательщика по договору социального найма. Раньше я широко не рекламировал эту лазейку, но сейчас открою «секрет», как можно было действовать ответчику в этой ситуации. Достаточно было задать вопрос истцу и судье: «На основании чего вы меня выселяете? Покажите договор социального найма». Возникла бы ситуация подобная той, что изображена на картине Ильи Репина «Не ждали». Как я уже сказал, нет договора! Дело в том, что по Гражданскому кодексу РФ права и обязанности сторон по гражданским правоотношениям устанавливаются на основании договоров. В договоре социального найма написано, что наниматель обязан платить за наем жилого помещения и коммунальное обслуживание. Нет договора - можно не платить. В ордере же написано только одно: данное жилое помещение предоставляется семье гражданина Сидорова из ст. 107 ЖК РСФСР. Об обязанности гражданина, членов его семьи - ни слова. С 1998 года мы своим городским законодательством ввели обязательное заключение письменных договоров, где прописаны права и обязанности договаривающихся сторон. Причем там есть положение, согласно которому совершеннолетние члены семьи совместно с нанимателем несут солидарную ответственность по данному договору: если нет одного, платит другой.

Это лишь один пример среди множества. Достаточно напомнить, что в 90-х годах началась приватизация, возникли другие способы улучшения жилищных условий, такие, как ипотека, безвозмездные субсидии, - все это не было отражено в законодательстве. А нам как исполнителям нужны прежде всего за-

«МС» продолжает обсуждение Жилищного кодекса РФ. Сегодня беседуем с заместителем руководителя Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы Николаем ФЕДОСЕЕВЫМ.

коны, ибо в них закрепляются права и обязанности граждан и органов власти.

- Но претензии Галины Хованской как раз в том и состоят, что в ЖК РФ не все так гладко с правами граждан - есть положения, которые их ущемляют...

- Вступать в полемику с Галиной Петровной - дело неблагодарное и нерациональное. Скажу так: в Москве из-за ЖК РФ ни один очередник не пострадал. Понимаю, что на фоне критического пафоса уважаемого депутата Государственной думы такое заявление звучит диссонансом и требует аргументации. Аргументирую.

В Москве сегодня состоит на учете нуждающихся 199736 семей. Из них почти 80 тысяч - льготники. Ежегодно мы обеспечиваем квартирами, построенными за счет городского бюджета, около 8,5 тысячи семей. Нетрудно подсчитать, что если бы мы обеспечивали квартирами только льготников, оставив в стороне очередников, не имеющих льгот, - а по кодексу РСФСР только так и должно было происходить: сначала обеспечивались внеочередники, потом - первоочередники, после них те, кто поставлен в очередь на общих основаниях, - то нам понадобилось бы 10 лет. И это при условии, что мы бы не ставили на учет новых нуждающихся льготников. Кстати, замечу, по другим субъектам РФ ситуация гораздо тяжелее: там масштабы предоставления социального жилья мизерные. Например, Санкт-Петербург выделяет около 300 квартир в год, а очередников там больше, чем у нас, на 100 тысяч - 300 тысяч семей.

Напомню также, что федеральные законодатели до принятия ЖК установили ряд категорий граждан, имеющих право на улучшение жилищных условий в льготном порядке, но при этом не предусмотрели экономической поддержки со стороны федерального бюджета по обеспечению этих льгот. Фактически льготы ложились непосильным бременем на субъекты Федерации, местные органы власти.



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

ЖК, наконец, сказал правду: зачем плодить льготы, если их нельзя обеспечить в течение 20 и более лет? Во-вторых, ЖК установил только три категории граждан, нуждающихся в получении жилья во внеочередном порядке. Первая - дети-сироты, выпускники детских домов и школ-интернатов. Вторая - тяжелооблаженные граждане, проживающие в условиях, которые не позволяют им выделить отдельное жилое помещение. Третья - жители аварийных домов. Все остальные категории могут устанавливать субъекты РФ исходя из возможностей своих бюджетов.

- Что сделала Москва?

- Москва заявила, что все граждане, принятые на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 марта 2005 года, сохраняют не только свою очередь и право на получение бесплатного жилья из социального фонда города, но и свои льготы, то есть право на первоочередное и внеочередное улучшение жилищных условий. И мы это обязательство будем выполнять. Для начала закрепим в городском законе...

- Николай Викторович, правда ли, что ЖК отменяет предшествующие законы и подзаконные акты в области жилищной политики?

- Жилищный кодекс - закон прямого действия. Но в законе о введении в действие ЖК сказано, что все законы и подзаконные акты, принятые до введения в действие ЖК, продолжают действовать в части, не противоречащей ЖК. Это очень важное уточнение. Мы проанализировали городское жилищное законодательство и каких-то явных противоречий с ЖК РФ не нашли, так что принятые Московской нормами можно использовать и сейчас. Например, нормы постановки на учет - меньше 10 кв. метров общей площади для отдельной квартиры,

15 кв. метров для квартиры коммунального заселения. Остался десятилетний ценз оседлости в Москве. В ближайшее время в Москве будет введен в соответствие с ЖК еще один критерий - статус малоимущего, который при соблюдении всех трех условий, которые я перечислил, дает человеку право постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

- Об этом подробнее, пожалуйста.

- В ЖК записано, что помимо доходов граждан в денежной форме (она подсчитывается просто: суммируются зарплаты, пенсии, пособия семьи заявителей. Сумму легко оценить) учитывается также стоимость имущества, подлежащего налогообложению. Что в РФ подлежит налогообложению? Квартиры, земельные участки, стационарные гаражи, автомобили, дачи, дома, яхты, паромы. При этом нужно знать рыночную стоимость имущества. Мы проанализировали все нормативные акты, касающиеся определения дохода и имущества, подлежащего налогообложению, - там написано столько, что мы как специалисты схватились за голову. Допустим, нужно оценить антиквариат, изделия из драгоценных металлов и лом драгоценных металлов. Нужны сведения о вкладах в банках. Но, кстати, ни один банк не предоставит сведений о вкладе гражданина Сидорова. Нужны данные о ценных бумагах гражданина Сидорова. Я - представитель исполнительной власти, ко мне пришел заявитель, и я должен у него спросить о доходах и имуществе. При этом попросить подтверждающие документы. Но и это еще не все - я обязан проверить эту информацию, перед тем как принимать решение: поставить гражданина Сидорова как малоимущего на учет нуждающихся или отказать ему, ибо малоимущим он не является. Обратились в налоговую инспекцию. Там ответили: по федеральному закону мы не имеем права давать сведения о налогооблагаемом имуществе гражданина Сидорова. Заодно попросили: не присылайте граждан за такими

- Допустим, оценили доход и имущество семьи. Признали ее малоимущей. Поставили на учет. Но мы знаем, сколько люди ждут социального жилья - 15-20 лет. За это время много воды утечет - материальное положение семьи может измениться. Скажем, глава семейства изобретет нечто гениальное и станет миллионером. Или дети выучатся и начнут зарабатывать приличные деньги. Но вы-то об этом знать не будете - у вас по-прежнему будет записано: малоимущая семья из шести человек в однокомнатной квартире...

- До этого момента я говорил, что ЖК не так плох, но как только дошли до его применения, должен признать, что он как минимум сложен: писали его люди, может быть, и образованные, но, к сожалению, далекие от реальной жизни. Предвидя ситуацию, которую вы нарисовали в своем вопросе, мы с 1 марта 2005 года при постановке на учет предлагаем людям заявительный порядок: они сами пишут, какой у семьи доход, какая недвижимость. Оценку не указывают. Прекрасно понимаю, что за те 15-20 лет, что они будут стоять в очереди, все многократно поменяется. Скорее всего будем учитывать лишь размер имущества. Допустим, человек напишет, что у него есть земля - шесть соток, засаженные картошкой, - семью кормить. Ее мы не учтем. Такой же порядок предложим в закон: скажем, первые шесть соток, используемые в качестве подсобного хозяйства, не учитываются в оценке имущества. Но уже сегодня в заявлении значится: в случае изменения оснований, послуживших для принятия граждан на учет, они обязаны сообщить об этих изменениях. Допустим, окончил сын вуз, нашел работу и зарабатывает пятьдесят тысяч рублей в месяц - значит, обязанности об этом сообщить...

- А если не сообщат? Вы рассчитываете на честность?

- Да, рассчитываю на честность. Но за два года до того счастливого дня, когда подойдет их очередь, я приглашу этих людей к себе и скажу: друзья, мы с вами не виделись десять лет, воды с той поры утекло немало, пожалуйста, обновите ваши данные: о собственности, о доходах и т.д. И если я увижу, что они уже далеко не бедствуют - большая квартира, вилла в Испании, «роллс-ройс» в гараже - я скажу: извините, в соответствии с ЖК у вас нет оснований для улучшения жилищных условий по договору социального найма. Снимаю вас с учета.

- К тому времени многое изменится и в самой системе учета - компьютеры все больше облегчат работу с информацией.

- Вот почему я не впадаю в депрессию от осознания, какая сложная работа нам предстоит. Кроме того, знаю, что сегодня на учете у нас стоят 200 тысяч семей, принятых по старым правилам, и пока мы их не обеспечим квартирами, новую очередь трогать не будем. Вместе с тем сотрудники нашего департамента и департаментов экономической политики и социальной защиты ищут подходы к определению малоимущих граждан - самый сложный вопрос сегодня: как определять в малоимущие, как определять, как проверять сведения. Кстати, мы интересовались, как это делают в других субъектах РФ, вдруг там нашли что-то такое, что и нам бы облегчило работу? Ответы приходят стандартные: ждем, когда Москва разработает положение о малоимущих...

- Ответ не удивляет: Россия всегда равнялась на столицу... Николай Викторович, недавно вы выступали перед депутатами Московской городской думы - разъясняли жилищную политику московского правительства, как говорится, в свете ЖК РФ. Вам приписывают такую фразу: «При резких изменениях городской жилищной политики заплачут и бедные, и богатые». Что бы это значило?

- Да, я говорил, что богатые тоже заплачут, но причина такой реакции не ЖК. Дело в том, что помимо ЖК были приняты 27 законов РФ, направленных на формирование рынка доступного жилья. С 1 апреля вступил в действие закон «Об участии в долевом строительстве». По своей идеологии очень правильный закон - направлен на защиту дольщиков, инвестирующих деньги в строительство жилья. Но разработчики закона и наши законодатели перегнули палку - защитили дольщика, но при этом настолько ухудшили положение инвестора-застройщика, что сейчас этот закон фактически стал бесплезным.

- Здесь тоже подробнее, пожалуйста, потому что долевое участие в строительстве жилья интересует многих москвичей!

- В прошлогоднем своем послании президент сказал, что одним из направлений улучшения жилищных условий российских граждан должно стать ипотечное жилищное кредитование, при котором банк дает человеку деньги на приобретение квартиры под залог имущества. Но если в договоре будет написано, что я покупаю вексель, ни один банк под это денег не даст - складывать нечего! Ипотека может умереть, так и не родившись, - вот что нас страшит.

- Но какая может быть вексельная схема при ипотечном кредите?

- Дело в том, что Москва многие годы боролась с так называемыми серыми схемами привлечения денег граждан в долевое строительство. Речь - в том числе о вексельных схемах. Суть их такова: человек хочет приобрести жилье на этапе строительства, заключает договор с инвестором-застройщиком, но инвестор свои деньги не в строительство вполне определенной квартиры дома по конкретному адресу, а покупает у инвестора-застройщика вексель - долговое обязательство, выраженное суммой денег, как бы случайно совпадаю-