

ИЗ ПРАВИЛ

щей со стоимостью квартиры. Когда дом построен, человек приносит этот вексель инвестору-застройщику, и тот его «выкупает» - обменивает на квартиру. Схема «серая», потому что позволяла инвесторам-застройщикам уходить от налогов. Когда налоги снизили, отпала необходимость в таких схемах. Тем более что московское правительство было категорически против таких схем после скандалов с Мосжилстроем и Инвестстроем.

Закон «Об участии в долевом строительстве» вынуждает инвесторов-застройщиков вновь возвращаться к подобным схемам. Банк, который кредитовал застройщика под залог прав по данному строительству, по этому закону несет солидарную ответственность с инвестором-застройщиком. Допустим, директор банка Иванов открыл счет инвестору-застройщику, на который будут привлекаться деньги пайщиков. Через счет прошла определенная сумма денег - застройщик как распорядитель средств пустил их на строительство 17-этажного жилого дома, но по каким-то причинам стройка прекратилась на уровне 15-го этажа. Денег в банке нет - они вложены в недостроенный дом. Деньги надо возвращать. По закону банк должен расплачиваться с дольщиками. Так вот, директор банка Иванов своими деньгами рисковать не хочет. Но если его очень попросят участвовать в строительстве - по закону, - то он подстелет соломки: потребует от инвестора-застройщика аккумулировать у него в банке страховой фонд, равный платежам! Застройщику в свою очередь придется либо закладывать эти деньги в стоимость квадратного метра - тогда цена его вырастет вдвое, либо привлекать страховую компанию, но и это дополнительные расходы на страховые платежи, которые лягут на плечи все тех же дольщиков. Вот результат непродуманного закона...

- Знакомая лексика! Галина Петровна Хованская так же отзывается о Жилищном кодексе...

- Закон «Об участии в долевом строительстве» правильный, но не жизненный. Крупнейшие инвестиционно-строительные компании Москвы уже нашли пути, как обойти этот закон. Они не будут заключать с гражданами договоры долевого участия и договоры инвестирования. Только и всего. Поэтому я и сказал: богатые тоже плачут. Но «богатые» - в кавычках, потому что такими схемами инвестирования на этапе строительства пользовался средний класс, который, с одной стороны, не может претендовать на улучшение жилищных условий за счет города, с другой - не в состоянии купить готовое жилье с оформленными правами собственности - дорого. Именно средний класс пользовался схемой инвестирования во время строительства с последующим оформлением собственности на построенную квартиру в домах-новостройках. Теперь, увы, вернулись вексельная и ей подобные схемы... В результате дольщик даже меньше защищен, чем это было до введения закона «О долевом участии»...

- Николай Викторович, вернемся к очередникам. Останется ли для них возможность ускорения получения жилья с использованием собственных средств?

- Людям, стоящим в очереди на квартиры по договору социального найма, мы предоставили возможность ускорить процесс получения жилья: с 1996 года реализуем программу безвозмездных субсидий - часть денег дает город, часть - очередник. Сегодня это соотношение в среднем составляет 80 к 20. Есть и такая форма, как купля-продажа с рассрочкой платежа. Есть программа «Молодое семейство - доступное жилье», на которую выделено около 200 тысяч кв. метров. В этом году мы увеличили объемы площади, выделяемой на куплю-продажу с рассрочкой платежа, до 90 тысяч квадратных метров. При этом рассрочка платежа дается уже не на 5, а на 10 лет. Первый взнос - 30 процентов стоимости квартиры, оставшиеся 70 выплачиваются в течение 10 лет.

Мы придумали еще одну схему купли-продажи, на которую город выделит 50 тысяч кв. метров жилья. По этой схеме человек получает не товарный кредит от города - рассрочку на 10 лет, а денежный кредит в банке, при этом он полностью расплачивается с городом и становится собственником квартиры, находящейся в залоге у банка. Не что иное, как ипотека. Эту схему мы начнем реализовывать уже в нынешнем году...

- Поскольку вы коснулись продажи жилья городом, спроси: какова стоимость жилья, выделяемого городом на эти жилищные программы?

- По договорам купли-продажи с рассрочкой люди покупают у нас квартиры по себестоимости строительства. Она на сегодня такова: около 22 тысяч рублей за один кв. метр. Может незначительно колебаться - в зависимости от района. Но в любом случае вдвое ниже рыночной цены.

- Прочитую еще раз информацию электронных СМИ о вашей встрече с депутатами МГД. Вы якобы заявили, что собираетесь изменить норму постановки на учет - с 10 кв. метров на человека до 7. Вот что там написано: «Это не людоедский подход, - заверил собравшихся Николай Федосеев. - Мы должны ограничить очередь. Нельзя быть добрыми, когда это не подкреплено никакими ресурсами».

- Тяжело опровергать самого себя, особенно когда этого не говорил. В действительности я сказал: норма постановки на учет в Москве на сегодняшний день остается неизменной - 10 кв. метров общей площади на человека для квартир социального найма и 15 кв. метров для квартир коммунального заселения. Но! Жилищный кодекс РФ исключил из общей площади жилого помещения площадь лоджии и балкона. Последствия такого исключения есть. Проанализировав серии домов по документам ГорБТИ, мы обнаружили: площадь лоджий и балконов составляет от 1 до 5 процентов площади квартир.

Теперь сравним две ситуации: до введения ЖК РФ и после введения.

Скажем, живут четыре человека на 40 кв. метрах. Мы их ставили на учет, поскольку на одного приходилось 10 кв. метров. Но если у них было 40,1 кв. метра с балконом, то раньше они уже не проходили наше сито. Сейчас у этих людей без балкона окажется 39,1 кв. метра. Значит, мы их обязаны поставить на учет. Эти люди от введения нового ЖК выиграли. Есть такая точка зрения: а давайте-ка мы снизим норму постановки на учет, сделаем, допустим, не 10 кв. метров, а 9. Это не более чем чье-то мнение, но не позиция Департамента жилищной политики. Лично я против подобного изменения, и, насколько знаю, такого же мнения придерживается руководитель департамента Петр Васильевич Сапрыкин. Потому, что у нас далеко не все дома имеют лоджии и балконы. Если человек живет в хрущобе, где вообще нет балкона, то почему ему должны снижать норму? Это ухудшение положения граждан! Не стоит городу экономить на мизере, вызывая тем самым недовольство людей...

- Последний вопрос: о земле. Собственникам, в том числе товариществам собственников жилья, земля в собственности упорно не дают, хотя по закону положено. Что-то изменится с вводом в действие ЖК?

- Есть федеральный закон, по которому собственникам должен быть оформлен земельный участок. За это отвечает Москомзем. Не оформляет - нужно обращаться в суд. Но, друзья мои, - я обращаюсь к вашим читателям, потенциальным членам товариществ, - конечно, земля в собственности - звучит привлекательно, но вот вопрос: какую нагрузку на себя берете?! Благо ли всем людям иметь в собственности квартиру, землю? У нас в Гражданском и Жилищном кодексах записано: собственник несет бремя содержания своего имущества и мест общего пользования. А это значит, что теперь он будет платить за все на свете, включая и капитальный ремонт. А это, для тех, кто не знает, очень дорогостоящая затея! К этому обременению добавится еще и земля. А земля в Москве - совсем не то же самое, что земля в Урюпинске. Дорогая вещь! Пока на нее налог не установлен, поскольку принадлежит городу. Но как только станет частной собственностью, за нее придется платить налог. Возможно, сначала он будет небольшим. Но кто поручится, что через пять лет резко не вырастет? Скорее всего вырастет. Нужен аргумент? Пожалуйста: обратимся к опыту стран Западной Европы: там основные расходы - налоги! В том числе на землю.

Житейский пример позволите? Асфальт в нашем дворе после зимы - как после бомбежки. Приезжают дяденьки в спецовках и ремонтируют - за счет казны города. Но как только мы, жильцы дома, оформим землю в собственность, эти дяденьки, конечно, приедут, но теперь я буду платить за ремонт двора из своего кармана. Насколько я знаю, эти работы не самые дешевые.

Ваш вопрос вызван, очевидно, не только тревогой за судьбу ТСЖ, но и проблемой переселения граждан из ветхих и аварийных домов. При этом часто можно слышать: нас выгоняют. В таких случаях я отвечаю: друзья мои, вы были собственниками - вы ими и остаетесь. Мы с вами подписываем договор мены. Что это такое? Перефразируя Ильфа и Петрова, скажу - это продукт при полном непротивлении сторон. Мы как раньше договаривались с собственниками, так и будем договариваться с ними впредь. Включать же в договор землю или не включать - вопрос несущественный.

- Николай Викторович, используйте «МС» - объясните людям несущественность вопроса...

- Допустим, у гражданина Петрова есть право на земельный участок. Его дом сносят. Петров желает взять денежную компенсацию и может это сделать. Но и раньше, по городскому закону, мог это сделать. А теперь внимание: по городской программе переселения за последние пять лет только два человека обратились за денежной компенсацией, остальные предпочли квартиры! И это не случайно - люди знали: они получают квартиру в новом доме в собственности с таким же точно правом на землю, какое у них было на прежнем месте! Вот почему вопрос этот несущественный.

- А какой существенный?

- Наладить жизнь так, чтобы малоимущий стал исключением из правил...

Беседовал
Леонид ГОВЗМАН

Номер 12 газеты «Московская среда» мне принесли соседи и сказали: «Смотри, тут прямо про тебя написано...» Прочитала я статью Натальи Красовой «Кому нужен дворник Шилин?». Да, и округ другой, и район, а история очень похожа на мою. Только Игорь Михайлович в ответ на слова администрации: «Не нравится - уходи!» борется за то, чтобы остаться на своем месте, а мне все-таки пришлось оставить работу, которую я люблю и с которой справлялась.

20 лет я проработала в жилищно-коммунальном хозяйстве района Косино-Ухтомский Восточного административ-

ного округа по одному и тому же адресу - улица Большая Косинская, дом 16, корпус 1. До 1993 года наш дом и соседние были ведомственными, потом жилье передали в муниципальную собственность, а мы, уборщицы и дворники, стали ничейными: ни спецодежды, ни инвентаря не выдавали два года. С трудом, но мне удалось заставить начальство обратить внимание на свои нужды. Тогда мы были в РЭП-48. Но с 1997 года организации, обслуживающие наши дома, стали меняться каждый год, а то и несколько раз в год. Посмотрись в мою трудовую книжку - просто «летун» какой-то! А на самом деле я работала на одном и том же месте. До 2000 года убирала только лестничные клетки и пролеты, это самый малооплачиваемый вид уборки. Но с 2000 года стала рабочей комплексной уборки: за мной закрепили подъезд, мусоросборочные камеры (мусоропровод) и часть дворовой территории. Объем работы вырос в несколько раз, но и заработная плата тоже. Я навела порядок, очистила от многолетней грязи мусоропровод, в подъезде стало гораздо чище. Но с этого же времени начались и конфликты с администрацией.

НЕУДАЧНАЯ ПОПЫТКА РАЗОМКНУТЬ ПОРОЧНЫЙ КРУГ

Подписывая наряд на выполненные работы, я обнаружила, что часть территории, которую я убираю, не включена в объем вообще, другая часть обозначена не той категорией сложности уборки (то есть обсчитывается по более низким расценкам). В первый раз мои замечания были восприняты и учтены, мне заплатили за работу полностью. Но оставив свои права, воевать и доказывать приходилось заново каждый месяц. К тому же я как старшая по дому предъявляла и другие требования: песок завезти в песочницу, починить оборудование... Подрядные организации сменяли одна другую, а наше положение рабочих комплексной уборки, которые переходили из одной фирмы в другую, становилось все хуже. В 2002 году нам 5 месяцев не платили заработную плату, дело дошло до суда, но судебное решение выполнено не было - ДЕЗ и подрядная организация сваливали ответственность друг на друга.

В январе 2004 года мы, несколько дворников из нашего огромного дома, обратились в Департамент ЖКХиБ Москвы. Департамент проверил обоснованность наших претензий и подтвердил их. Так, было установлено, что в РЭП-48 отсутствуют акты о закреплении за каждым дворником, рабочим комплексной уборки определенной площади; ежедневный учет качества уборки техниками не ведется; уборочная площадь придомовой территории в наряде не соответствует уборочной площади в поадресном титульном списке. Все эти и другие отмеченные комиссией департамента нарушения дают возможность произвольно определять и объем, и качество работ, и размер заработной платы.

Может быть, вы думаете, что раз речь идет об уборке подъездов и дворов, то и суммы копеечные? Отнюдь! Когда мне в один из месяцев выплатили все, что по-

ложено, я получила около 17 тысяч рублей. Потом за тот же объем я стала получать на 6, на 7 тысяч меньше. И, поскольку я не отступала, меня решили просто убрать с моего участка, из моего дома, а единицу «рабочий комплексной уборки» на моем участке просто ликвидировать, опять разбить ее на две: уборку подъезда и уборку придомовой территории. После всей этой ситуации я месяц провела в больнице с гипертоническим кризом. Вышла на работу на свое старое место и... была уволена «за прогул». Я не согласилась с таким решением администрации, подала жалобу в суд. Суд постановил восстановить ме-

ня на работе, на прежнем месте и в прежней должности, оплатить вынужденный прогул. Ответчик - работодатель предъявил документ: «Такой должности в доме № 16 не существует».

Администрация выполнила решение суда, приняла меня на работу, я вышла на новый участок, отработала там один день - и получила предупреждение-угрозу: «Завтра у вас будет проверка!» Вот тогда я и смирилась, уволилась по собственному желанию: новый участок был очень запущенный, нужна была не одна неделя, чтобы привести в порядок подъезд и двор, комиссия безо всяких усилий нашла бы множество недостатков.

Сейчас продаю проездные билеты на автобусной остановке. Каждый день, возвращаясь домой, с грустью замечаю, как зарастают грязью и подъезд, и двор.

Летом прошлого года в одной городской газете я прочла интервью с начальником ОАТИ Москвы Иваном Ищенко. Среди других проблем городского хозяйства он назвал и проблему замкнутого круга. Он говорил именно о рабочих комплексной уборки, дворниках. А замкнутый круг такой: им мало платят - они плохо работают - престиж профессии очень низок. Вот я попыталась выйти из этого замкнутого круга, для этого есть законные основания. Утвержденные правительством Москвы расценки и тарифы для рабочих комплексной уборки могут обеспечить им достойный уровень жизни, конечно, тому, кто хочет работать. Но на местах, в подрядных организациях, куда оформляют на работу дворников, при попустительстве ДЕЗов прибегают к любым способам, чтобы не платить людям положенное. А сегодня в Москве есть очень простой способ сделать это - брать на работу приезжих из других городов и стран. Они согласны на любую заработную плату (по московским меркам мизерную, по их - достаточную), никогда не будут конфликтовать со своими работодателями и тем более - судиться с ними. Им мало платят, но с них так и спрашивают - по минимуму.

Я думаю, что история, которая произошла со мной, с героем публикации Натальи Красовой, не случайна и не единична, у меня есть примеры из других районов. Кстати, когда в разгар конфликта я и другие работники комплексной уборки из нашего дома обратились в городской профсоюз муниципальных работников, конкретной помощи не получили. Поддержала нас Федерация независимых профсоюзов России (ФНПР). Их представитель пришел на собрание, помог собрать документы в суд. По-моему, проблема назревает очень серьезная: решения правительства Москвы, которые должны развивать, поддерживать реформу ЖКХ, в том числе и кадровый ее аспект, просто саботируются, блокируются на уровне районов города. Кому-то очень не хочется, чтобы порочный круг «мало платят - плохо работают» был наконец разомкнут.

Людмила ХОЖАЙНОВА,
район Косино-Ухтомский, ВАО

Официальный партнер
Интегрального агентства
по социальным и ЖКХ Министрства
регионального развития и жилищно-коммунального хозяйства г. Москвы

ЖСК Центральный

жилищные

ссуды

на покупку и улучшение
квартир, офисов

от **2,5%** в год

- До 10 лет
- Критчайшие сроки
- Квартира в собственности
- Пролонг при оплате от 30%
- Зачет недвижимости с сертификатом субсидий
- Сращивание вкладов
- Ссуды без справок о доходах, прописки, без залога

Детальность сотрудничества застройщика **РОСНО**

975-81-68

Без выходных 9⁰⁰-21⁰⁰

109316, Москва,
Волгоградский пр-т, д.26

www.jcsh.ru, info@jcsh.ru