

В СУД...

вет в аварийных домах и общежитиях, в служебном жилье и в закрытых военных городках. Думаю, это где-то 15 процентов жилищного фонда, если не больше, потому что аварийный фонд у нас растет на глазах – наступила стадия, когда старые дома начали в буквальном смысле этого слова сыпаться... Жителям этих домов еще задолго до введения нового Жилищного кодекса было запрещено законом приватизировать занимаемое жилое помещение. Это было, безусловно, вопиющее нарушение прав. Население России разделили на «беленьких» и «черненьких» – имущих и лишенцев. И вот теперь новый закон закрепил эту ситуацию. А ведь закон должен быть одинаков для всех! И, главное, каковы последствия такого неравенства? Допустим, сейчас много говорят об ипотеке, но вы же знаете, чтобы играть в ипотеку, надо что-то иметь: имея однокомнатную квартиру, можно претендовать на двухкомнатную – взять ипотечный кредит, доплатить и купить. Имея комнату в коммуналке, можно претендовать на однокомнатную отдельную квартиру. А эти люди лишены такой возможности – они бедны как церковные мыши. Они лишены стартового капитала и обречены пожизненно оставаться малоимущими. Вот такую ситуацию создал ЖК.

Я обсуждала ее со специалистами Конституционного суда. Прогноз положительный. Рекомендация такая: лучше, чтобы в Конституционный суд обратились депутаты Государственной думы, для этого нужно собрать 90 подписей. Теоретически это возможно...

Не исключен и другой вариант: в КС обратится гражданин, чье право на приватизацию нарушено. Кстати, вот вопиющий пример – видите эту пухлую папку? Открывайте. Читайте...

«Председателю Государственной думы Грызлову. Тема: Отклики на Жилищный кодекс РФ. Аннотация: поступило из ЦИК партии «Единая Россия» обращение, в котором автор от имени жильцов 10 общежитий Московского метрополитана выражает несогласие с положениями Жилищного кодекса РФ, касающимися запрета на приватизацию жилых помещений, предоставленных гражданам по договорам социального найма после 1.03.2005 года. И просит поддержать требования жильцов общежитий о внесении в Жилищный кодекс РФ соответствующих изменений... Приложены копии подписных листов на 137 листах».

Восемь тысяч подписей! Эти люди лишены права на получение один раз в жизни бесплатно в собственность занимаемого жилого помещения. К чести руководства Метрополитана, оно обеспокоено и сейчас занимается этой проблемой – общежития передают городу. Но толку-то от этого жильцам, если не изменить закон? По всей стране десятки и сотни таких горемык. И если мы с вами общими усилиями не исправим эту ситуацию, то они никогда уже не получат в собственность жилье. Останутся вечными нанимателями. И разговоры об ипотеке у таких людей вызывают только негативную реакцию.

Поэтому я предлагаю установить конкретный срок для передачи этого жилищного фонда в муниципальную собственность, как это делают в Москве. Но главная моя задача – убрать дату 1 марта. Это можно сделать через Конституционный суд.

Галина Петровна, но есть и второй ограничитель: 1 января 2007 года – срок окончания приватизации...

– Я в своем проекте и эту дату убираю. Считаю, что только для тех, кто встает в очередь на социальное жилье после 1 марта, нужно объявить правило игры до ее начала: вы получите новое социальное жилье бесплатно, но без права приватизации. То есть у меня не временный подход, а по ранее взятым обязательствам. Другими словами, я предлагаю завершить приватизацию только при условии выполнения государством своих обяза-



КОЛЛАЖ АЛЕКСАНДРА МГЛУШИНА

тельств перед гражданами, а не по истечении какого-то времени. А то ведь что получилось: объявили громкогласно, что к 1 января 2007 года завершат приватизацию. Тем самым, во-первых, лишили равных прав тех, кто стоит в очереди уже много лет и не надеется до 1 января 2007 года получить квартиру. Во-вторых, очереди на приватизацию выстроились на полгода вперед. Почему так получилось? Да потому, что объявленное ограничение приватизации совпало с административной реформой, затронувшей регистрирующие органы. Они теперь подчиняются федеральным. Зарплаты резко уменьшились. Побежали специалисты. Уже набор 20 процентов. В Москве и Санкт-Петербурге такая ситуация: из регистрирующих органов бегут

квалифицированные кадры. В результате – выстраиваются очереди...

Второй вопрос, который я надеюсь решить в судебном порядке, касается статьи 14 ЖК. Согласно этой норме, 1 января 2007 года те ЖК, которые не перерегистрировались в товарищества собственников жилья, подлежат ликвидации в судебном порядке по иску тех же регистрирующих органов.

С одной стороны, действительно, после выплаты всеми членами ЖК паев в доме кооперативной собственности не остается. Но! Согласно закону решение об изменении статуса должно быть добровольным – подчеркиваю, добровольным! – и приниматься на собрании собственников дома. Спросите, почему они этого не делают? По простой причине: для оформления имущества комплекса нужны деньги. И немалые. Мы несколько лет назад подсчитывали цену вопроса: 50 тысяч рублей. Сюда входит межевание в районе сложившейся застройки, план земельного участка, присвоение кадастрового номера, инвентаризация и учет объектов общего имущества собственников помещений. Оплата работы архитектора, землеустроителя, работника БТИ требует денег...

– И что же вы предлагаете?

– Если не удастся эту норму исключить из закона, нужно будет идти в Верховный суд. И как только появится первый иск к первому же ЖК, я готова ему помочь обратиться туда, основываясь на уже существующем решении Конституционного суда, о том, что вхождение в любую организацию дело добровольное. Нельзя никого принудительно втащить в ТСЖ. И никого нельзя разогнать. Гражданским законодательством четко определены положения, когда можно ликвидировать юридическое лицо. Допустим, в связи с банкротством. В случае с ЖК это неприменимо! Здесь нужно было не запрещать, не принуждать, а стимулировать. Если бы жители дома ЖК знали, что процедура недорогая, что возможна помощь из бюджета, что это им выгодно, они сами бы решились на такую перерегистрацию. Жители дома ЖК – собственники в силу закона.

– Правда, у них нет документов, который подтверждает это...

– Этот вопрос уже давно решен. Чтобы получить свидетельство о праве собственности, им достаточно предоставить справку о выплатах пая...

Вот по этим двум нарушениям прав граждан я и даю оптимистический прогноз. У этих дел есть судебная перспектива.

К сожалению, пока не нашла подхода к еще одной несправедливости: в ЖК ликвидированы около трех десятков категорий первоочередников, то есть граждан, которые ранее имели право на первоочередное улучшение жилищных условий. На мой взгляд, далеко не все нужно было ликвидировать. И в первую очередь меня заботят тяжелобольные люди. Мне удалось провести в кодекс поправку о том, что тяжелейшие больные имеют право на по-

лучение жилья вне очереди, но к этим тяжелейшим, к сожалению, пока не отнесли тяжелейшие формы астмы, стенокардии, сахарного диабета.

Кроме того, я считаю высшей формой цинизма лишать права на первоочередное получение жилья семью погибшего при исполнении государственных обязанностей. Вот распространенная ситуация: забрали человека на войну, в Чечню, он погиб, осталась неработающая вдова с маленьким ребенком на руках. По сути, два иждивенца. Они живут в комнате коммунальной квартиры на 12 метрах. Сначала это была площадь на троих, и они имели право на улучшение жилищных условий. Но сейчас им говорят: теперь у вас стало свободней – аж по 6 метров на человека – стойте в общей очереди! Я считаю, что обеспечение такой семьи жильем – прямая обязанность государства! Оно отправило кормильца на войну. Кормилец погиб, защищая его интересы. А теперь государство отказывается от обязанностей перед его семьей... Думаю, что эту поправку нужно вносить не в ЖК, а в закон о правах военнослужащих. Здесь, мне кажется, уместно будет прописать положение о семьях погибших...

Мы говорим о том, что у нас смертность превышает рождаемость, что население РФ сокращается. Если и есть прирост, то в основном за счет мигрантов. Но ведь мы проводим такую политику, в результате которой рождаемость еще больше снижается. Сегодня ребенок для семьи, у которой мало денег, роскошь. Это касается в первую очередь семей учителей, врачей, других работников бюджетной сферы, военнослужащих. Взять хотя бы последний закон об ипотечной накопительной схеме – он стимулирует не рождаемость, а, напротив, по сути, бездетность...

– С этого места, пожалуйста, подробнее...

– В законе о правах военнослужащих было сказано: отслужил, в трехмесячный срок тебе должны предоставить квартиру. В жизни все было иначе. Отслужил – ни спасибо тебе, ни квартиры. Военнослужащие, прождав год, другой, стали обращаться в суды. Тогда норму трехмесячного срока обеспечения квартирой выбросили, или, как говорят сами военные, «зачистили». Вместо нее ввели сертификаты: военному человеку теперь выплачивают сертификат на покупку квартиры. И уверяют, что сертификат ее обеспечит. Но цены на жилье в больших городах не дают возможности купить квартиру по этим сертификатам. Вот такой маленький обман военного человека.

С 1 января 2005 года введен закон об ипотечно-накопительной системе для военнослужащих: ты служишь, а на твой счет каплют денежки. Но схема такая: расчет ведется на семью из трех человек. Это стимулирует вступление в брак с такой же военнослужащей, тогда и ей будет «капать». При этом они могут завести только одного ребенка, но не второго и – боже упаси! – третьего! Потому что накопят только на 54 кв. метра при норме 18 метров на человека. И никаких родителей-стариков! Вот вам пример, почему наши законы не стимулируют рождения в данном случае второго ребенка.

– Еще один обман, маленький, но подлый...

– Согласна! А ведь хорошо известная традиция военных семей: из поколения в поколение служить родине. Именно из этих семей идут ребята в военные училища. Такая политика приводит к противоречию интересам государства – я бы так сказала...

– Государственная антигосударственная политика – уточнил бы я.

– Теперь вы видите, сколько у нас еще впереди работы: сделать так, чтобы жилищная политика стала государственной в прямом и единственном смысле этого слова...

Беседовал
Леонид ГОВЗМАН

«Помощнику». Приехали на место. Для монтажа отключать стоики надо – этот вопрос только ДЕЗ решает, а там зачастую руки-то потирают: сейчас мы этим частником устроим веселую жизнь...

Но в «Помощнике» нашли выход из положения: принимая заказ, предупреждают заказчика о проблеме, а тот уже сам решает ее с ДЕЗом. Как решает, в это ребята из «Помощника» не вникают, хотя знают, что зачастую противостояние ДЕЗа и жильца требует от последнего немало мужества, ведь бывает, что девозовские на угрозы идут: сделает эту работу другой, мы вас вообще обслуживать не будем...

– Не за горами время, когда ДЕЗы встанут вровень с вами: будут равноправными участниками рынка услуг, – замечу я в разговоре с Веселовой.

– Тогда, думаю, мы будем не нужны: они введут ту же систему отбора персонала, те же требования к работе...

Веселова права в одном: равные права породят равные требования – сантехник ДЕЗа, или как он там будет называться, уже не скажет: «Импортное не чиним», а возьмется за любую работу. Но Веселова при этом ска-

зала: «Мы будем не нужны». От чего пессимизм?

– Расцениваете «Помощник» как некое временное звено? – спросил я Людмилу Вячеславовну.

– Если ДЕЗы начнут работать, как мы, напрямую с жильцами, и их прибыль будет зависеть только от качества работы, то, думаю, нам будет не по силам ввязаться с ними, потому что возможность несоизмерима, – отвечает она. – Нужно будет искать новую нишу на рынке услуг. И она есть: комплексный ремонт квартир – под ключ. Этого ДЕЗ не делает и вряд ли будет делать. Потому мы сегодня думаем над тем, как расширить сферу деятельности. Для этого нам потребуются не только электрики и сантехники, но и отделочники, маляры, штукатуры, плиточники и другие специалисты, вплоть до дизайнеров. Меняем себя. Нельзя останавливаться.

К слову сказать, последняя фраза Веселовой не случайна: сама судьба этой женщины – воплощение принципа «нельзя останавливаться». По образованию Веселова – мастер швейного производства. Работала в Доме моделей. Потом, с началом преобразований, несколько лет в

«Панинтере». Затем решила на самостоятельное дело: открыла кафе. И вполне успешно шли дела. Но кому-то приглянулось ее место. Не смогли найти другого. Кафе пришлось закрыть. В это самое время и образовывался «Помощник». Взяли ее на диспетчерскую работу. Но очень скоро обнаружили у Людмилы Вячеславовны организаторскую жилку – и единодушно избрали руководителем.

Но решения здесь принимают трое: Веселова и два инженера – Михаил Коробов, инженер-сантехник, и Павел Петраков, инженер-электрик. Скажем, тот же Коробов – не новичок в малом бизнесе. Пришел в него в начале 90-х. Сначала работал, как говорится, руками. Теперь – головой. Сегодня, чтобы заказчик тебе поверил, нужны широкие знания и новых технологий, и новых материалов; и проект нужно создать с учетом материальных возможностей заказчика.

Есть еще одна проблема, которую приходится решать малому бизнесу: сбивающиеся цены гастарбайтеры. Проблема день ото дня усугубляется: например, рабочим с Украины сейчас можно 90 дней находиться на территории России без регистрации.

Они не платят налоги, аренду. Накладных расходов у них нет. Поэтому и цены ниже. Но работают по принципу: сделал и пропал. Гастарбайтеры – временная проблема, считают в «Помощнике», потому что качество работы у временщиков, как правило, очень низкое. Не раз приходилось переделывать то, что сотворили гастарбайтеры. Полупуть, кстати, тем самым ненавязчиво «помощники» внедряли в сознание заказчиков еще один новый экономический постулат: я не настолько богат, чтоб покупать дешевые вещи. Радует и то, что все больше людей спрашивают лицензию. У них запросы выше, но с ними работать легче... Обо всем этом говорим с Коробовым. Не обходим вниманием и такую тему, как удовлетворенность работой.

– В нашем деле большого творчества нет, – охлаждает мой пыл Михаил Владимирович. – Редко бывают объекты, где можно проявить творческую жилку. Впрочем, в любом случае стараемся советовать заказчикам что-то новое. А что касается удовлетворенности работой, то если кто-то заявит, что удовлетворен своим сегодняшним днем, то он умер как твор-

ческий человек. Доволен – значит, остановился в развитии. Для меня важен процесс. Удовлетворение получаешь тогда, когда пришел в разруху, а уходишь из дворца, и заказчик доволен. К тому же мы даем га-

рантию. Наша работа застрахована. Если что-то случается, страховая компания отвечает за нашу работу. Но пока таких страховых случаев не было...

Василий ДВОРЫКИН

Официальный партнер
Федеральной программы
по строительству ЖКХ Министерства
экономики и энергетики РФ

**ЖСК
Центральный**

**жилищные
ссуды**

на покупку и улучшение
квартир, офисов

от **2,5%** в год

в любых новостройках
и на вторичном рынке

- До 10 лет
- Крайчайшие сроки
- Квартира в собственности
- Пропишка при оплате от 30%
- Зачет недвижимости сертификатов субсидий
- Страхование вкладов
- Ссуды без справки о доходах, прописки, без залога

Детальность информации по телефону **РОСНО** 109316, Москва, Волгоградский пр-т, д.26

975-81-68 Без выходных 9⁰⁰-21⁰⁰ www.cgsk.ru, info@cgsk.ru