

УЧИМСЯ ОТЛИЧАТЬ ПРАВО

Дмитрий Павлович, в статье 154 «Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги» сказано, что наниматель по договору социального найма платит за наем, содержание и ремонт занимаемого жилого помещения, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный же ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников. И это правильно. Но почему наниматель должен платить за услуги и работы по управлению многоквартирным домом? Это обязанность собственника!

- Вы правы: все, что касается жилья, — обязанность собственника. Но сам собственник — муниципалитет — жилое помещение не использует, там живут наниматели. А теперь будьте внимательны: у нас есть социальный наем и коммерческий. Они похожи: в том и другом случае по найму живет человек, не имеющий собственного жилья. Оба вида найма связаны с возмездными договорами. Только в первом случае человек проживает в жилье, предоставляемом по договору социального найма. Согласно части 9 ст. 156 ЖК граждане, признанные малоимущими, не должны вносить плату за пользование жилым помещением (за наем). Но и при коммерческом, и при социальном найме необходимо оплачивать управление в составе платы за жилое помещение. Было бы неверно рассуждать так: раз собственник обязан содержать свою недвижимость и управлять ею, то он не может требовать за это платы с нанимателей. Выходит, наниматель должен платить только за коммунальные услуги? Собственник вправе возложить свои расходы или часть их на нанимателей и еще получить доход (плата за наем). Лишь в отношении малоимущих законодательно запрещено получение прибыли при социальном найме. Но сегодня по договору социального найма жильем пользуется много людей со средним достатком. Наймодатель-собственник вправе сам устанавливать размер платежей нанимателей.

Согласно части 9 ст. 156 ЖК граждане, признанные малоимущими, не должны вносить плату за пользование жилым помещением (за наем).

- Вот и надо было сделать оговорку в кодексе — разграничить коммерческого нанимателя и социального.

- Обратите внимание вот на что. Статья оплаты управления должна быть, но совершенно не обязательно, что муниципалитет полностью возложит эти платежи на нанимателя. В ЖК есть положение: если муниципалитет (наймодатель) установил для нанимателя плату меньшую, чем сам обязан платить управляющей организации, то должен оплатить и разницу. Это часть 4 ст. 155.

Давайте подойдем к этому вопросу рационально. Допустим, наемное жилье находится в центре города, рядом — театры, магазины, станции метро. Здесь должна быть одна величина платы за наем. Если же дом на отшибе, с транспортными проблемами — другая плата. Дом новый, комфортный — одна плата за наем. Старый дом, неудобный — уже другая. Подход должен быть индивидуальным. Это прямо вытекает из части 4 ст. 156 ЖК. Но в отношении платы за содержание и ремонт жилого помещения законодатель для всех без исключения устанавливает принцип: чем больше надо делать, тем выше плата. Высокая или низкая плата — не самоцель. Это средство добиться от управляющего необходимого состоя-



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

ния дома в соответствии с требованиями законодательства.

С другой стороны, есть система адресной помощи. Допустим, в доме живет тридцать нанимателей: двадцать — среднего достатка и десять — малоимущих. Если эти десять не смогут платить по тем ценам, по которым платят остальные наниматели, им должны дать субсидии. Тогда управляющий получит согласованную с собственниками плату за свои труды...

С 1 января 2007 года ЖК отменяет приватизацию квартир. Почему она заканчивается на ничем не обоснованной дате, а не по принципу выполнения государством своих обязательств перед гражданами?

- Приватизация проводится с начала 90-х годов. Люди имели возможность определиться. Тем, кто еще не определился, дается еще почти два года.

Вы говорите о тех, кто жил в квартирах. Но ведь многие их не имели — те же жители общежитий, военные. Не имели права приватизировать квартиры жильцы аварийных домов...

Продолжаем разговор о проблемах, связанных с введением Жилищного кодекса, с одним из разработчиков ЖК, старшим юристом консультанта фонда «Институт экономики города» Дмитрием ГОРДЕЕВЫМ. Начало см. в № 27.

ство обещало предоставить им квартиры на тех же основаниях, что и другим гражданам. Это обещание было закреплено списками или очередями на получение квартир. И вот ЖК объявляет: государство снимает с себя это обязательство. Кто успел, тот получил, а кто не успел — остался с носом. А как же равенство всех граждан перед законом, закрепленное в Конституции?

- Есть два обязательства. Первое: дать квартиру для проживания. Второе: передать квартиру в собственность.

Во втором случае правильно говорить о возможности приватизации, предоставлении права на приватизацию, потенциальной готовности публичной власти передать имеющееся наемное жилье в собственность нанимателя, если он изъявит желание его принять. На мой взгляд, не могла долго продолжаться ситуация, при которой люди получали бесплатно квартиры и тут же их приватизировали. Это была огромная коррупционная ловушка. Я не говорю о жителях общежитий и аварийных домов. Сплошь и рядом квартиры по договору социального найма давались за взятки, и не просто за взятки, а за очень большие взятки. Можно было дать взятку в 10 тысяч долларов и получить квартиру, рыночная стоимость которой 100 тысяч долларов.

Теперь обратим внимание на позицию муниципалитета. Зачем ему вкладывать бюджетные средства в строительство жилья, если он знал, что это жилье уйдет в частный жилищный фонд? Какой стимул? Муниципалитеты теряли жилье, которое предназначалось для выполнения социальных функций.

Согласился бы с вами в одном случае: если бы новые правила объявили вставшим на

улицы принцип. Выходит, государство часть людей обмануло?

- Государство, на мой взгляд, никого не обманывало. Люди не имели права на приватизацию, потому что у них вообще не было жилья. Еще раз повторю: нельзя лишить того, что не имеешь. Людям обещали жилье, и никто не отказался от этих обязательств. Им дадут квартиру, но лишь для проживания.

Тема очень болезненная, и ее в populistских целях сильно раздувают. Здесь действительно государство принимает жесткое решение и изменяет правила, которые были установлены ранее...

Это признание я и хотел услышать! Но почему не сказать сразу, открыто и прямо?

- Государство не может поступать иначе, потому что в противном случае пропадает стимул для строительства муниципального жилья. С учетом того, что очередь движется около двадцати лет, сохранение права на приватизацию для тех, кто уже встал на учет нуждающихся без увязки с уровнем доходов, означало снижение возможностей государства и муниципалитетов предоставлять социальное жилье тем, кто не может приобрести его самостоятельно из-за низких доходов. С прекращением приватизации государство сможет строить многоквартирные дома для малоимущих. Там будет однородный состав жильцов. Государство будет знать, что у него есть постоянный жилищный фонд, который можно предоставлять по договорам социального найма. Здесь много плюсов...

С точки зрения государства!

- В том числе, потому что государство сможет проводить жилищную политику, направленную на создание социального жилья.

тим, живет семья. Не нищая, но и не среднего достатка — как говорится, выживает. А где-нибудь в середине 2007 года уже не в силах будет оплачивать квартиру как собственник. Деприватизация — один из способов решить проблему. Вы можете сказать: пусть продают эту квартиру и покупают меньшую. Оплачивать будет легче. Но выбора опять нет...

- На мой взгляд, рассуждать, что будет через 2-3 года, не совсем правильно. Ведь люди могут и разбогатеть, и улучшить работу. Правда, могут и обнищать... Их никто не заставлял приватизировать эту квартиру. Кстати, в

Москве проводится такая политика — людям говорят: не спешите приватизировать. Фактически два года — 2005-й и 2006-й — достаточно, чтобы принять взвешенное решение.

Для кого достаточно?! Я, например, считаю, что у людей, которые попадут в сложное положение после 1 января 2007 года, должен быть выбор. А им не дали такой возможности.

- Если мы говорим, что должна быть прекращена приватизация, то должна быть прекращена и деприватизация.

Это фигура формальной логики. И противоречите себе же: вы только что сказали: государству нужен фонд социального жилья. Собственник передает квартиру в этот фонд, а вы отказываетесь...

- Допустим, человек в 2008 году стал жить плохо. Но он может получить субсидии. Во-вторых, вы сами подсказали: можно поменять большую квартиру на меньшую. Например, бабушка живет в двухкомнатной квартире. Ей такая площадь не нужна. Переедет в однокомнатную — будет платить меньше. Муниципалитет должен ей помочь.

ЖК ввел понятие «малоимущий». Его будут определять не только по сумме зарплат, пенсий, пособий, но учтут и стоимость имущества, подлежащего налогообложению. Предположим, бабушка получает маленькую пенсию, но имеет двухкомнатную квартиру в хорошем доме и не попадает в разряд малоимущих. Ей тоже будут платить субсидии?

- Предоставление субсидии связывается с соотношением расходов с уровнем доходов, но не с принадлежностью к категории малоимущих. Загляните в 159-ю статью ЖК — статья о субсидиях, — там слово «малоимущий» вообще не употребляется. У нас сейчас субсидии предоставляются тогда, когда расходы граждан на жилищно-коммунальные услуги превышают максимально допустимую долю в совокупном доходе семьи. И эта доля, по ЖК, устанавливается не на федеральном уровне, а на региональном уровне. Установит Федерация не выше 15 процентов — так и будет. Но должен быть баланс между желанием оказать помощь и возможностями регионального бюджета.

А вы не чувствуете, что под этим положением зарыта мина? Где-то в Тмутараканском уезде возьмут и установят 50 процентов. Что тогда?

- Субсидии предоставляются исходя из стандартов, устанавливаемых регионами, а не муниципалитетами. Регион должен профинансировать полностью все затраты муниципалитета на предоставление субсидий. Эти средства перечисляются в местный бюджет, а из него предоставляются людям. То есть муниципалитет свои средства не обязан тратить. Если муниципалитет имеет возможность доплачивать, он бу-



КОЛЛАЖ АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

- Люди не имели права на приватизацию отдельных видов жилых помещений и до введения ЖК. Можно ли говорить о том, будто они что-то потеряли?

Я не ставлю вопрос о потере. Говорю о том, что государ-

счет до начала, а не во время игры. Человек должен знать, что, получив в будущем социальное жилье, он не сможет его приватизировать. И тогда он соглашается на эти условия добровольно. Это обязатель-

Деприватизация ограничена 1 января 2007 года. Почему?

- Это сделано для того, чтобы стабилизировать имущественные отношения в жилищной сфере.

Извините, Дмитрий Павлович, но ответ туманный. Допус-