

ОТ ОБЯЗАННОСТИ

дет это делать. Допустим, регион установил максимально допустимую долю 15 процентов, а муниципалитет снизил ее до 10 процентов. Значит, 5 процентов будет финансироваться из местного бюджета.

- В статье 14 закона о введении в действие есть норма: если ЖК или ЖСК в течение двух лет, то есть до 1 января 2007 года, не преобразуется в ТСЖ, то его ликвидируют в судебном порядке по иску регистрирующих органов. Между тем в статье 123 «Ликвидация жилищного кооператива» сказано: «Жилищный кооператив может быть ликвидирован по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством». Гражданский кодекс утверждает, что ликвидация жилищного кооператива – исключительно его прерогатива. Как объясните этот казус?

- А я считаю, что это право федерального законодателя. Объясню, почему. Чем отличается кооператив от ТСЖ? ЖСК – организация, строящая многоквартирный дом. В этот момент все квартиры в доме находятся в собственности кооператива. Люди выплачивают паевые взносы. Как только выплачена последняя часть взноса – люди становятся собственниками жилых помещений в силу закона. При этом квартиры выбывают из собственности кооператива по мере окончания таких выплат. И вот наконец выплачен последний пай. В этот момент у кооператива не остается никакой кооперативной собственности. Есть лишь частная собственность физических лиц на квартиры и на общее имущество в многоквартирном доме. Функция кооперативная исчерпана. Кооператива, по сути, нет. Надо менять организационно-правовую форму, привести ее в соответствие со сложившимися экономическими отношениями.

Следующий момент. Если на часть нежилых помещений в доме было зарегистрировано право собственности ЖСК как на самостоятельные объекты недвижимости, то новые приобретатели жилых помещений в собственности, не являющиеся членами ЖСК, не могли получать доходы от использования этих помещений. К сожалению, это иногда являлось препятствием для принятия новых собственников в члены ЖСК. Но изначально эти помещения планировались как общие, имеющие отношение ко всем жилым помещениям в доме. То есть появлялись собственники первого и второго сорта. За одних плату за содержание и ремонт дома платил кооператив, а другие полностью несли расходы сами. Иногда размеры реальных доходов от использования помещений кооператива скрывались руководителями ЖСК от членов кооперативов...

- Хотя многие ЖСК и утратили свои основные функции, но юридически продолжают существовать. Де-факто – это ТСЖ. Но в этом случае собственники сами должны собраться и изменить статус. Нужно лишь оформить документы. Так помогите им! Но вместо того чтобы объяснить, стимулировать процесс выделением бюджетных средств для реорганизации, вы предьявляете им ультиматум: не реорганизуется – потащим в суд! Хотя не уверен, что суд поступит так, как хотите вы, авторы этой статьи ЖК.

- Во-первых, мы не можем назвать эту статью нашей, хотя мо-

тивы ее принятия законодателем нам понятны. В 189-м законе, к сожалению, установлено, что кооперативом не платится только пошлина. Эти средства должны поступать в федеральный бюджет, поэтому Федерация вправе отказаться от их взимания. Но у кооператива есть другие затраты, связанные с реорганизацией.

- И немалые.
- Бюджетную помощь, конечно, надо было расширить. Препятствий для этого нет и сегодня. Для этого необходимо соответствующее решение на уровне города,

дурака! И от нечестного чиновника. Скажем, в Глуповском уезде (используем щедринское название) решат: имеешь имущества и доходов на о-го-го сколько тысяч рублей – ты не нищий. Сумма смехотворная, но в уезде не будет малообеспеченных. А Угрюм-Бурчеву медаль дадут «За заслуги перед Глуповом». Механизм для определения этой цифры должен быть – вот о чем я думаю...

- Необходимую процедуру определения уровня доходов установит регион, а конкретный уровень дохо-



ФОТО АНДРЕЯ НИЖЕВИЧЕВА

района. Смысла экономить на этом нет. Правы вы и в том, что людям надо было объяснить. Думаю, законодатели всех уровней сгладят эти нормы, сделают их более приемлемыми для людей. В том числе подумают, как стимулировать этот процесс бюджетными деньгами.

- Значит, вы согласны, что здесь в ЖК есть некая неувязка?

- Да, этот процесс, скажем так, надо сделать менее болезненным для людей...

- В Жилищном кодексе ничего не сказано о критериях понятия «малоимущий».

- А по-моему, критерии даны четкие: малоимущий – это человек, у которого доходы и имущество, находящееся в собственности, меньше определенного уровня.

- «Определенный» - это четкое понятие? Что за уровень такой?

- Кодекс устанавливает, что малоимущими являются граждане, признанные таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта РФ, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

- Будет ли полный волеизъявление...

- Почему вы думаете, что в Москве, в Кремле, на Охотном Ряду для всей России можно установить единую цифру? Поскольку условия в разных регионах разные, то средняя цифра будет сдерживающей для состоятельных регионов и будет недостижимой для депрессивных. Надо оценить возможности региона и самостоятельно принять оптимальное решение.

- Я думаю иначе: закон должен предусмотреть защиту от

дов определит муниципалитет. Произвола на местном уровне быть не должно. Мне кажется, в субъектах Федерации достаточно опытных, грамотных и юристов, и экономистов, и социальных работников, чтобы справедливо, с учетом особенностей каждого конкретного субъекта это решить. Мало того, Федерация разработала некие методические рекомендации. В разных регионах эти рекомендации используют. Выработывают и свои, кстати, очень хорошие...

- Дмитрий Павлович, вы признали неожиданный для юриста термин. В этом деле нужна точность, как в математике, и вдруг – справедливость. Вы верите в справедливость?

- Да, хочу верить в равенство прав и возможностей, в необходимость помощи по-настоящему нуждающимся гражданам, в нормативное регулирование прав и обязанностей государства и граждан, адекватное экономическому развитию. Это не только моральная, но и правовая категория.

Федерация дает критерии – говорит, что надо посчитать доходы и имущество, подлежащее налогообложению. Это опорные вехи. Как определять доходы и сколько конкретно – пусть субъект Федерации и решает. Ведь они хотели получить возможность принимать самостоятельные решения – пожалуйста!

- Вы считаете, что субъекты Федерации смогут наполнить ваши «опорные вехи» справедливым содержанием. А я боюсь, не будет ли на этом спекуляций? Подождем результатов - и вернемся к этому разговору, посмотрим, кто из нас прав.

- Конечно, Федерация здесь не стала брать на себя бремя непопулярных решений. Какую бы цифру она ни приняла, всегда будут недовольные...

Беседовал Леонид ГОВЗМАН

Реформа ЖКХ в Москве только начала, активно развивается или уже завершена? Еще не началась, находится в начальной фазе – таков ответ более 69 процентов опрошенных. Идет, находится посередине пути – убеждены 28,64 процента. А для 1,62 процента респондентов реформа завершается или уже завершена.

Наконец, приход частного бизнеса в ЖКХ. Каково отношение москвичей к этому, одному из важнейших направлений реформы? О приходе частного бизнеса в ЖКХ что-то слышали или даже знают около 26 процентов опрошенных, не знают 74 процента. За такой приход высказываются 42 процента москвичей, против – 33 процента.

О реформе ЖКХ «верхами» сказано и говорится немало. А как она видится «снизу»? Ответить на этот вопрос недавно попытался фонд «Коммунальная культура жизни», проведя репрезентативный социологический опрос среди москвичей. Оказалось, ситуация с реформой, если смотреть на нее «снизу», далеко не проста и не очевидна.

ПОЧЕМУ ВЕРХИ МОГУТ, А НИЗЫ НЕ ХОТЯТ?

Для тех, кто знает или слышал о реформе, – каковы ее результаты? Для большинства москвичей, увы, они пока только негативные. 91 процент называют главным среди них рост цен на жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ). Более того, для 64 процентов ожидания связаны с дальнейшим повышением цен на услуги. К тому же 5 процентов полагают, что ухудшится качество этих услуг. «Будет вообще плохо», – прогнозируют еще 2 процента.

Если стоимость ЖКУ повысится, как жители столицы на это реагируют? В случае повышения на 50 процентов ЖКУ готова оплачивать большая часть населения (61 процент) – против всего 12 процентов тех, кто вообще откажется платить или постарается найти более дешевое жилье. При увеличении платы за коммунальные услуги в 2 раза лояльных плательщиков останется 38 процентов, а доля отказчиков возрастет до 29 процентов. 17 процентов населения начнут участвовать в различных акциях социального протеста. Если же плата за ЖКУ увеличится в 3 раза и более, то лояльных плательщиков останется менее 30 процентов, а о готовности выйти на различные акции социального протеста заявляет уже 21 процент москвичей.

Вместе с тем нельзя не заметить, что растут ожидания каких-то позитивных результатов реформы ЖКХ. Да, половина опрошенных вообще не ждет никаких позитивных результатов. Но из оставшихся 50 процентов (39 процентов) ожидание предельно просто: это должно быть повышение качества обслуживания. Правда, когда был задан вопрос, ощущается ли уже сейчас улучшение работы ЖКХ, только 21 процент ответили положительно. А из 86 процентов тех, кто хотел бы, чтобы это улучшение произошло, только половина верит в такую возможность.

Наряду с 39 процентами москвичей, ждущих улучшения обслуживания, другие позитивные ожидания от реформы связаны со снижением цен, усилением защиты прав потребителей ЖКУ, расширением спектра этих услуг, повышением безопасности проживания, повышением роли граждан в управлении жилищным фондом. Так, 91 процент населения заинтересован в повышении безопасности проживания как элементе реформы ЖКХ. В защите жителей как потребителей услуг ЖКХ нуждаются 88 процентов. Появления новых коммунальных услуг хотят 74 процента. 67 процентов москвичей рассчитывают на усиление роли жителей в управлении.

Однако к марту 2006 года, по новому Жилищному кодексу РФ, всем им ведь предстоит делать выбор компании, которая будет управлять жильем. На какие же конкретно управляющие компании намерены ориентироваться москвичи? 39 процентов предпочтут заключить договор с нынешними ДЕЗами: «Уже привыкли к их обслуживанию, а что будет с частниками – неизвестно». 35,6 процента выберут частную компанию, но такую, услуги которой обойдутся несколько дороже услуг ДЕЗа, однако и обслуживание дома будет более качественное. 22,2 процента займутся поиском самой дешевой фирмы, которая оказывала бы необходимые услуги с умеренным качеством, но по возможности дешевле, чем нынешний ДЕЗ. И только 2,8 процента ориентируются на дорогую частную компанию, стоимость услуг которой будет значительно (в несколько раз) дороже нынешнего уровня, но чтобы и качество было европейским.

А когда управляющие компании, которые обслуживают дома, будут выбирать по решению жителей дома? В течение ближайших 3 месяцев – ответили 3 процента опрошенных. В течение ближайших 3 лет – 12 процентов. Не ранее чем через 3 года, неизвестно когда или вообще никогда – 77 процентов.

Итак, что же, как говорится, в сухом остатке? Оказывается, что суть которой уж год идущей в тайной для немалой части населения. Значит, отсутствует то, что именуется общественным диалогом. Начинать же таковой, очевидно, давно уже должны были, во-первых, районные и, во-вторых, окружные власти. Не начали? Ну вот вам и результат...

По материалам фонда «Коммунальная культура жизни» подготовил Геннадий ВОСКРЕСЕНСКИЙ

ОТ РЕДАКЦИИ. В столице открыта новая «горячая линия», посвященная проблемам ЖКХ и путям его реформирования. Эту акцию проводит фонд «Коммунальная культура жизни» под патронатом правительства Москвы. По номеру многоканального телефона **788-1646** любой житель Москвы, может рассказать о реально существующих низовых инициативах по улучшению среды обитания, выразить свои пожелания и предложения относительно реформы ЖКХ в целом, об отдельных предприятиях отрасли, качестве предоставляемых ими услуг.