

УЧИМСЯ ОТЛИЧАТЬ ПРАВО

Завершаем разговор о проблемах введения Жилищного кодекса со старшим юрисконсультультом фонда «Институт экономики города» Дмитрием ГОРДЕЕВЫМ. (Начало см. в №№ 27, 29.)

Дмитрий Павлович, статья 29 части 4 ЖК гласит: «На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью». Почему - «может быть»? Ведь может и не быть? И какие права и законные интересы граждан нарушаются?

- «Может быть» или «не может быть» - решает суд. Собственник, сделавший перепланировку, будет доказывать одно. Другая сторона (муниципалитет, сосед и т.п.) будет доказывать иное. Суд должен взвешивать...

- Но может быть и так: нарушитель «отблагодарит» судью за «взвешивание» в свою пользу и уйдет восвояси - в незаконно перепланированную квартиру...

- Нельзя судей ставить в положение статистов. Если установить более жесткое правило (например, «всегда сохранить» в переустроенном состоянии или «всегда вернуть» в первоначальное), то исход всех дел будет предсказуем.

Суд должен оценить последствия: «нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью». Если этот принцип будет нарушен, то выходящий суд может исправить ошибку, а если есть основания, судья будет нести ответственность за содеянное...

- Рассчитываете на справедливую судью? В законе недопустимы оценочные толкования.

- Не согласен! Гражданский процесс - открытый и состязательный. Суд должен быть независимым, объективным, беспристрастным. Но в законодательстве сплошь и рядом были, есть и будут оценочные формулировки. Судья не машина... В то же время одна из сторон всегда будет недовольна решением. Спор есть спор...

- Принимаю ваш ответ. Еще вопрос. В статье 4 статьи 31 говорится: если семья по каким-то причинам распалась, то у бывшего члена семьи собственника нет права на эту жилую площадь; однако если у него в этот момент нет и возможности обеспечить себя жильем, суд может сохранить за ним право пользования квартирой на какой-то

определенный срок. Но этому положению ЖК противоречит часть 5 той же статьи, в которой сказано: «До истечения указанного срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение этого собственника... Другими словами, на улицу выбрасывают человека, у которого по решению суда, на основании пункта 4, есть право пользоваться этим жилым помещением в течение определенного судом срока.

- Почему выбрасывают? Закон допускает в случае продажи квартиры прекращение права пользования жилым помещением бывшим членом семьи. Где здесь противоречие?

- Противоречие в том, что пунктом 4 закон дает этому члену семьи право проживать в квартире определенный судом срок, но, с другой стороны, пунктом 5 позволяет выбросить его на улицу.

- Не вижу противоречия, потому что во главу угла здесь поставлено право человека по своему усмотрению распоряжаться своей собственностью.

- Аргумент сильный, но противоречия в законе не снимает. Иллюстрирую для наглядности. Гражданин Пупкин развелся с Эллочкой Людоедкой. Поскольку у нее на руках шестимесячный Пупкин-2 и негде жить, суд, согласно пункту 4 статьи 31 ЖК, разрешил ей пользоваться квартирой Пупкина еще какое-то время, пока она найдет другую квартиру либо на нее заработает. А у Пупкина друг - любознательный, кодекс изучил и рассказал Пупкину про пункт 5 той же статьи. И вот замордованный Эллочкой, но окрыленный Пупкин через месяц продает квартиру и выбрасывает несчастную с ребенком на улицу. На законном, следуя вашей логике, основании...

- Законодатель регулирует разные ситуации и последствия для собственника и для проживающего лица. В первом случае законодатель учитывает то, что человек будет проживать в квартире, в которой продолжает проживать сам собственник. Но вот собственнику кто-то предложил выгодную квартир-



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

вестно, что такая неопределенность в формулировке создает простор для злоупотреблений...

- Если в муниципалитете не будет принято четкой, жесткой инструкции для этого должностного лица, то вы правы. Коррупцию записью в законе искоренить невозможно. Разве что смертную казнь ввести и исполнять публично.

- Кое-где на такое решились, и, говорят, результаты впечатляют. Но мы пошли по демократическому пути. Хорошо бы еще сделать так, чтобы и закон не соблазнял слабого человека... Еще о соблазнах. Известно, что проект ЖК содержал минимальную норму предоставления жилья - 15 кв. метров общей площади. Из окончательного варианта ее выбросили - в результате в ЖК никакого ограничителя по норме предоставления нет.

- В кодексе установлено, что учетная норма не может быть больше нормы предоставления. Норма предоставления складывается в зависимости от достигнутого уровня обеспеченности нанимателей. К примеру, в каком-то муниципальном образовании живет 100 тысяч нанимателей, они занимают 1 млн. кв. метров жилья. Выходит по 10 кв. метров на человека. Это достигнутый уровень. Но в законе написано: «и других факторов». Важно понимать, что решение принимается на уровне муниципалитета. Если средств у него недостаточно, нормы будут меньше. Если хорошие возможности - нормы будут выше...

- Теперь представим, что в Глуховском уезде денег для строительства жилья - кот наплакал. Власть вычислили «норму предоставления». Вышло по 4 метра. Они и будут заказывать проектировщикам клетушки. И строить. И заселять людей. Комнатка: два шага - направо, два шага - налево, шаг вперед и два назад.

- Норма предоставления устанавливается в зависимости от площади построенного муниципалитетом жилья.

В ЖК есть критерий: жилое помещение должно быть пригодным для проживания. Есть устанавливаемые на уровне Правительством РФ критерии отнесения помещения к нежилым. Нельзя дать два квадратных метра. Помещение должно быть пригодным для проживания и исходя из критериев износа, планировки, санитарно-гигиенических свойств, включая площадь. Если муниципалитет ус-

тановит норму предоставления менее установленного правительством минимального предела...

- Какой? Вы не установили...

- Не обязательно его прописывать в кодексе. Это не инструкция. Критериев может быть много. Я уже сказал, что минимум - граница, после которой помещение не может относиться к категории жилых. Требования, согласно которым помещения признаются непригодными для проживания, определяются постановлением Правительства РФ от 4 сентября 2003 г. № 552 «Об утверждении Положения о порядке признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания», которое требует определенных дополнений. Эти изменения будут подготов-

лены в III квартале 2005 года.

Но хочу особенно подчеркнуть: ЖК дал муниципалитетам большой простор для принятия решений. Вместе с тем возникла очень важная, на мой взгляд, проблема. Предлагаю вернуться к началу нашего разговора, ибо речь идет о порядке управления многоквартирными домами.

Передо мной проект нормативного акта. Не знаю, насколько он актуален, поэтому прокомментирую изложенные в нем подходы. Называется проект «Об упорядочении организации управления многоквартирными домами в городе Москве».

Во-первых, на уровне региона принимать документы, содержащие нормы, регулирующие договорные отношения, порядок осуществления права собственности, нельзя. Это не предусмотрено ни ст. 13, ни главой 6, ни разделом VIII ЖК. Это гражданско-правовые отношения, которые согласно Конституции РФ могут регулироваться только федеральным законодательством. И ничем иным. На основании федеральных законов могут приниматься указы президента и постановления правительства. В частности, договор социального найма. Его типовая форма утверждена правительством. Принятие по вопросам управления актов на региональном уровне Жилищный кодекс допускает только в отношении многоквартирных домов, в которых все 100 процентов помещений находятся в региональной собственности. Это установлено в статье 163.

Бытует мнение, что в ЖК есть пробелы, и на региональном уровне их можно восполнить. Если речь идет об административных нормах жилищного законодательства, то регион может в соответствии с федеральными законами принимать свои законы и другие акты. Но если региональные акты бу-

Требования, согласно которым помещения признаются непригодными для проживания, определяются постановлением Правительства РФ от 4 сентября 2003 г. № 552 «Об утверждении Положения о порядке признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания».

Жилищный кодекс не предусматривает ни решения префектуры, ни муниципалитета района. В нем записано: собираются собственники на общее собрание, выбирают управляющую организацию (причем не из числа выигравших предварительный конкурс, проводимый префектурой, а выбирают самостоятельно), заключают с ней договор и ни у кого разрешения не спрашивают.

«ПИЛОТЫ» МЕСТНОГО ПОЛЕТА

Для подведения предварительных итогов в июле в каждом районе - участнике пилотного проекта прошли встречи всех вовлеченных в эксперимент сторон. Право на участие в эксперименте по конкурсу получили три управляющие компании: ЗАО «Эксплуатационная компания ТСЖ» (районы Нагорный и Нагатинский Затон), ООО «Управляющая компания «Жилфонд» (район Нагатинско-Садовники) и ООО «Отделстройконтракт» (район Бирюлево Восточное). У каждой из них есть и проблемы, и достижения.

Помню, как жители дома 5, корпус 2 на Высокой улице возмущались тем, что дом включили в какой-то там проект, не спросив на то их согласия. Вот тут-то и выяснилось, что выражать свое мнение, а тем более его отстаивать, гораздо эффективнее объединившись, например, в товарищество собственников жилья.

В четырех районах Южного административного округа проходит эксперимент. Его цели - создание условий для образования рынка жилищно-коммунальных услуг; поиск путей взаимодействия частных управляющих компаний как с местными органами исполнительной власти, так и с жителями; содействие формированию объединений граждан в жилищной сфере.

Вскоре отношения «Жилфонда» с жителями наладились, встали на деловые рельсы: ТСЖ все-таки создали к обоюдному удовольствию.

Не только «Жилфонд», но и другие управляющие компании, по словам их руководителей, напрямую и непосредственно заинтересованы в организации жителей домов. Будь то домком либо правление ТСЖ - это полномочные представители интересов жителей домов. Именно с ними проще (с точки зрения организации) уточнить план благоустройства двора, очередность того или иного вида ремонта. Именно домком

или ТСЖ собирает жителей на общее собрание, чтобы заслушать отчет управляющей компании о хозяйственной и, главное, финансовой деятельности. Кстати, собственники квартир другого дома на Высокой - № 5, корпус 1 - ограничились созданием домкома, так как считают, что после создания ТСЖ на них ляжет непомерное финансовое бремя капитального ремонта и замены инженерного оборудования. Дом уже не новый...

Подобная аргументация характерна для собственников квартир практически всех домов - не новостроек. Попытки объяснить

преимущества объединения в ТСЖ наталкиваются на уверенность жителей, что после образования товарищества городские власти тут же устроятся от проблем изношенного жилищного фонда, а низкий уровень доходов не позволит жителям самим капитально отремонтировать свой дом.

Как рассказала начальник ООО «Отделстройконтракт» Людмила Гокадзе, их управляющая компания вошла в пилотный проект в конце 2004 года. А уже нынешним летом все их дома попали в план комплексного благоустройства «Мой двор, мой подъезд».

Людмила Васильевна продемонстрировала планы обустройства территории возле своих двенадцати домов, согласованные с домкомами. Работа идет полным ходом. Подрядные организации ремонтируют асфальтовое покрытие, оборудуют парковочные карманы, устанавливают детские и спортивные площадки.

Управляющая компания ЗАО «Эксплуатационная компания ТСЖ» участвует в пилотном проекте сразу в двух районах. Она обслуживает семь домов в Нагатинском Затоне и микрорайон из 10 домов в Нагорном. Довольно долго администрация Нагатинского Затона не могла найти для компании, альтернативной родному ДЕЗу, помещения. Думаю, нет нужды долго рассуждать о трудностях, с которыми связано «дистанционное» обслуживание жилья. Во всяком случае, свое преимущество перед ДЕЗом фирме «ЭК

ТСЖ» здесь еще предстоит продемонстрировать. Есть основания полагать, что и работа с жителями станет системной, регулярной. Благо, что удалось найти служебное помещение в непосредственной близости от обслуживаемых домов.

Наиболее показательная ситуация с пилотным проектом, на мой взгляд, сложилась в Нагорном районе. Здесь дирекция единого заказчика всячески старалась усложнить жизнь своему конкуренту. Например, «ЭК ТСЖ» долго не могла получить у ДЕЗа документацию на дома. А без нее управляющая компания не имела возможности заключить договор с подрядными организациями на обслуживание инженерного оборудования домов. Более того, дирекция, если называть вещи своими именами, присвоила средства, заработанные ЗАО «ЭК ТСЖ». Да и управляла домами дирекция, как считает один из ру-