

В жилищной сфере происходят поистине революционные изменения. Новое законодательство предусматривает самостоятельное решение гражданами вопроса об управлении жилыми домами. Всем нам предстоит сделать непростой выбор. Своими размышлениями на эту тему делится с читателями «Московской среды» глава инициативной группы по созданию ТСЖ, председатель правления домкома дома 3, корп. 2 по ул. Молдагуловой Владимир МАНДЕБУРА. Возможно, его суждения не всем покажутся бесспорными. Мы готовы продолжить разговор...

## ЖИЛЬЕ - ПРЕДМЕТ СЕРЬЕЗНЫЙ

Реформа ЖКХ переворачивает с головы на ноги не только коммунальное хозяйство, а в целом жилищные отношения. Хотя «Московская среда» детально об этом говорит, в других СМИ, к сожалению, информация о жилищной реформе практически отсутствует. Может быть, поэтому и граждане не чувствуют особой озабоченности в связи с происходящими изменениями. А ведь вопрос-то нешуточный - жилищный.

Открываем ЖК РФ, принятый в декабре 2004 года, и понимаем, что в нем прописаны совершенно иные жилищные отношения, чем те, в которых мы живем в настоящее время. Постановлением Правительства РФ № 75 от 6 февраля 2006 года временной рубеж перехода в систему новых отношений четко определен - 1 января 2007 года. До этого момента судьбу многоквартирных домов решает общее собрание собственников жилья, а после - управа района. Выходит, кто не успеет, тот опоздает. Велика вероятность того, что «низы» именно опоздают и, как говорится, сами будут в этом виноваты.

Так кто мы и каково наше место в жилищной реформе?

В Жилищном кодексе РФ жильцы многоквартирных домов получили четкую классификацию: они либо наниматели, либо собственники, либо члены семей собственников жилья. Права и обязанности всех этих категорий граждан прописаны в законе детально и вполне логично. Не вдаваясь в детали, скажу, что каждый из нас узнает себя безошибочно.

Наниматели - пассивные участники жилищной реформы. Они по инициативе субъектов собственности жилья заключают договор найма, в котором подписываются под правом пользоваться жильем, если надлежащим образом будут выполнять установленные теми же субъектами обязательства. А кто является субъектом собственности квартир, станет ясно ниже.

Еще проще членам семьи собственников. Они живут в жилье собственников до тех пор, пока собственники их считают членами своей семьи.

Вот как раз собственники жилья и есть подлинные хозяева реформы. Но когда видишь их безразличие к происходящему, закрадывается сомнение, помнят ли они народную мудрость: «Кому много дано, с того много спросится». А ведь спросят не кто-нибудь, а их родные и близкие, члены семьи: «Почему мы - бездомные? Ведь была же у вас, родители, собственная квартира?»

# ЕСЛИ УЖЕ НЕ ПОЗДНО

## КОРПУСА НА РАСПУТЬЕ

Здесь позволю себе перейти к близкой мне конкретике. Большинство жильцов трех многоквартирных корпусов дома 3 по ул. Молдагуловой приватизировали квартиры и получили право не только пользоваться, но и владеть жильем. Однако собственники квартир в доме - это еще не владельцы самого дома. Домовладелец тот, у кого дом находится на бухгалтерском балансе.

В настоящее время балансодержателями многоквартирных домов являются государственные (муниципальные) жилищные фонды. Жилищной реформой государство освобождает себя от бремени забот о многоквартирных домах. Это значит, что многоквартирные дома и земельные участки под домами и вокруг домов передаются на баланс тем, кто будет ими управлять - либо ТСЖ, либо так называемым управляющим компаниям. Завершается отпущенный законодательством двухлетний период, в течение которого жильцам предоставляется право выбрать способ управления многоквартирным домом через решение общего собрания собственников жилья.

Наша точка зрения состоит в том, что этим правом надо воспользоваться обязательно. На середину сентября, когда заканчивается период отпусков, инициативной группой собственников жилья в нашем доме намечено проведение общего собрания с повесткой дня: «Выбор способа управления многоквартирным домом». К этому времени владельцам жилья следует четко определиться в своих намерениях, поскольку многоквартирный дом может управляться только одной организацией, а решение общего собрания является обязательным для всех собственников помещений.

Для того, чтобы общее собрание было правомочным, необходимо собраться собственникам (или их уполномоченным представителям) более половины общей площади квартир. Необходимо также участие в собрании тех, кто будет представлять площади неприватизированных квартир. Данное собрание должно принять решение большинством голосов, причем каждый голос соответствует величине собственности.

## СВЕТ В ОКНЕ

Вариантов решения три. Первый - непосредственное управление собственниками помещений, второй - управление товариществом собственников жилья, третий - управление посредством управляющей компании.

Первый вариант для нас неприемлем, поскольку кажется, по сути дела, коттеджей, состоящих из нескольких квартир. Данный вариант на общем собрании в многоквартирном доме даже не рассматривается. Единственный свет в окне - второй вариант. Вот в этом мне и хочется убедить читателя.

Надо иметь в виду, что третий вариант - это, по сути дела, правовая ловушка жилищной реформы. Обратите внимание на следующие положения законодательства. Если общее собрание вообще не состоялось или избрало третий вариант, а также в случае, когда инициативная группа не сумела реализовать выбор общего собрания, исход один - районная власть передает управление домом управляющей организации.

Что есть управляющая организация?

В соответствии с уже упомянутым постановлением с января 2007 года управы районов будут проводиться открытые конкурсы юридических лиц по отбору организаций для управления теми многоквартирными домами, в которых не создано ТСЖ. Однако вряд ли кто усомнится в том, что предпочтение отдадут дирекциям единого заказчика как наиболее опытным организациям. Правда, это будет уже не тот ДЕЗ, который подчинялся закону содержать жилищный фонд в надлежащем состоянии. Это будет другой ДЕЗ, основным законом для которого станет увеличенные прибыли. Как говорится, почувствуйте разницу.



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

Мягко говоря, настораживает тот факт, что ЖК РФ не ограничивает доходы управляющих организаций, а жильцов многоквартирных домов лишает права голоса и даже права инициативы в этом вопросе. Источники доходов управляющих организаций известны. Прежде всего это ими же бесконтрольно устанавливаемая плата за жилье помещения и коммунальные услуги, использование в хозяйственных целях дворовых территорий, коридорных помещений, рекреаций и т.д. Управляющим организациям предоставляется право бесконтрольно пользоваться кредитом, естественно, под залог многоквартирных домов.

## КТО В ЗАЛОЖНИКАХ?

С другой стороны, управляющая организация, как всякая другая частная компания, никакой ответственности ни перед жильцами, ни перед государством за состояние своего имущества, то есть многоквартирного дома, не несет. Само собой разумеется, что при возникновении технических потребностей капитальных вложений управляющая организация переложит денежные расходы на жильцов. Если расходы для жильцов окажутся непомерными, управляющая организация, объявив себя банкротом, бросит дом и уйдет от юридической ответственности. Может появиться новая управляющая организация, которая еще некоторое время безнаказанно будет присваивать платежи жильцов. Смена хозяев может происходить до тех пор, пока жилые дома окажутся аварийными, а жильцы - бездомными.

Наверняка потенциальные управляющие организации уже разработали и другие, более быстрые механизмы превращения собственников жилья в нанимателей. Не верите? Хорошо. В таком случае проведем аналогию.

Вы едете в моей машине, как в такси, до определенного пункта. Прикиньте, сколько у меня, хозяйина машины, имеется сравнительно законных оснований не довести вас до оговоренного места. Прикинули? Вот то-то же!

Законодательством предусмотрено, что общее собрание жильцов дома может изменить способ управления в любое время. Однако надо иметь в виду, что договор жильцов с управляющей организацией заключается не менее чем на один год. А за год управляющая организация окажется в таких долговых обязательствах перед смежными юридическими лицами, что отбирать у нее функции управления станет себе дороже.

Но важно помнить: обозначенная выше перспектива еще не фатальна.

## ВЫБИРАЕМ ТСЖ

Еще есть время для создания демократической системы хозяйствования в многоквартирном доме - товарищества собственников жилья. Особенность ТСЖ в том, что товарищество - некоммерческая организация, а его высшим органом управления является общее собрание. Это означает, что общее собрание решает все основные вопросы: избирает и при необходимости переизбирает исполнительный орган - председателя и правление ТСЖ, а также полностью контролирует их деятельность. Исходя из реальных потребностей, собрание устанавливает плату жильцов за жилое помещение и коммунальные услуги. Установленные общим собранием платежи, с учетом государственных (муниципальных) льгот, субсидий и компенсаций, вносятся жильцами в Сбербанк по единому платежному документу ЕИРЦ и поступают на расчетный счет ТСЖ. Если ДЕЗ в настоящее время направляет наши платежи в неизвестном нам направлении, то ТСЖ будет использовать денежные средства по утвержденному общим собранием финансовому плану.

Наше предложение состоит в том, чтобы было создано общее товарищество на три корпуса дома. В чем преимущество такого подхода? Три корпуса составляют жилой комплекс с общим земельным участком, едиными сетями инженерно-технического обеспечения и другими общими элементами инфраструктуры.

Самое важное достоинство такого варианта заключается в том, что жильцам трех корпусов вместе будет легче справиться с общими расходами. Расчеты показывают, что если в ТСЖ объединятся 500 и более квартир, то плату за жилое помещение и коммунальные услуги можно сохранить на существующем уровне, даже с учетом появления оплачиваемых должностей председателя и бухгалтера. Будет также возможность образования специальных фондов, в том числе резервного и на восстановление и ремонт общего имущества.

В связи с различиями в техническом состоянии корпусов и менталитете жильцов по решению общего собрания каждый дом может иметь свой бюджет, а 3-й корпус - по бюджету на каждый подъезд. Все бюджеты будут объединены в один бухгалтерский баланс, но процесс ведения хозяйства должен осуществляться по принципу «денежки врозь». Общие расходы на управление, техническое обеспечение и т. п. корпуса возьмут на себя пропорционально. Во 2-м и 3-м корпусах имеются сданные в аренду нежилые помещения. В случае переадресования арендной платы ТСЖ получит ощутимую прибавку в свой бюджет.

В сложном социально-экономическом процессе под названием «Реформа ЖКХ» в разные периоды ее реализации на первый план выступает то один, то другой аспект. Сначала грянул рост коммунальных платежей, связанный с увеличением той их доли, которая легла на плечи населения; в прошлом году в фокусе реформы оказалась установка в жилых домах и учреждениях социальной сферы приборов учета потребления ресурсов; с начала этого года перед населением во весь рост встала проблема организации жилищных объединений и выбора управляющих компаний. И вот сейчас на передовую выдвинулось очередное направление реформирования ЖКХ, которому ни власть, ни население до недавнего времени не придавали особого значения, - это право собственности на землю. Основным действующим лицом реформы согласно новому Жилищному кодексу является многоквартирный дом. Но ведь он не в воздухе парит - на земле укоренился. Стало быть, каждый владелец недвижимого имущества в этом многоквартирном доме является и собственником земли, на которой он стоит.

Не нужно быть профессиональным экономистом или юристом, чтобы догадаться: цена нашего жилья напрямую зависит от того, на какой части столичной земли оно находится. До недавнего времени величина эта была вполне бестелесна. Может быть, до того дня, когда разыгралось драматическое событие в поселке Южное Бутово. Буквально по их горячим следам правительство Москвы приняло несколько важнейших постановлений о порядке оформления в собственность земельных участков и регу-

# НИЧЬЕЙ ЗЕМЛИ В СТОЛИЦЕ БОЛЬШЕ

лирования отношений между собственниками и государством.

Министр правительства Москвы руководитель Департамента земельных ресурсов Виктор Дамурчиев на состоявшейся недавно в пресс-центре правительства Москвы встрече с журналистами был, однако, далек от благодушия. Да, ключевые решения приняты, но очевидно, что правоприменительная практика будет и впредь сложной, противоречивой, с неизбежными столкновениями интересов. Основу для такого утверждения он видит в следующем.

Столица имеет окончательные параметры - расти вширь ей некуда, тогда как многие социальные и экономические задачи требуют земельных ресурсов. Москва сегодня уместается на 108 тысячах гектаров земли, и это все! Использование каждого гектара жестко регламентировано. 17,4 тысячи гектаров зарезервировано за городом. 15 процентов - улично-дорожная сеть, и сеть эта должна развиваться, причем так, чтобы не ухудшать экологию города. Генеральный план развития столицы предусматривает использование и других объектов - под строительство объектов социальной сферы, жилья.

Если принять во внимание огромное количество москвичей, стоящих в очереди на улучшение жилищных условий, и то, что строительство жилья должно быть подкреплено возведением объектов социальной

сферы, то ясно, что выход один - более рациональное использование каждого квадратного метра московской земли. В 60-е годы столица быстро росла вширь, раздвигая границы за счет области. Сегодня этот источник дополнительных площадей полностью иссяк. Теперь столичное правительство встало перед необходимостью обеспечить каждому жителю Москвы право на оформление в собственность земли в соответствии с требованиями ЖК и других законов РФ.

В 1996 году в Москве было 8,5 тысячи частных домовладений, сейчас их 6,5 тысячи. Общая площадь, занимаемая ими, - 1 тысяча гектаров. 27 июня этого года вышел документ, определяющий порядок оформления в собственность домовладений. В этом документе на 50 листах прописана вся процедура оформления собственности с учетом федеральных законов. На сегодня оформление такого права занимает около трех месяцев.

Но частных домовладителей в Москве все-таки в сотни раз меньше, чем жителей многоквартирных домов, которые тоже могут стать собственниками кусочка дорогой московской земли. Для того, чтобы все желающие могли реализовать это право, правительство города в течение нескольких лет провело большую и сложную работу. 14 лет создавался земельный кадастр. Сейчас вся столица разбита на кадастровые квар-

талы, и каждый имеет свою стоимость. Исходя из него и будет исчисляться земельный налог для каждого собственника, проживающего в многоквартирном доме. Ставка земельного налога, утвержденная еще в 2004 году, обрела наконец конкретное наполнение. Например, взяв пятиэтажный дом в Черемушках площадью 60 на 30 метров. Кадастровая стоимость такого земельного участка 28 млн. 416 тысяч рублей. Ставка земельного налога - 0,1 процента. Произведя все необходимые арифметические действия, получаем итог - собственник двухкомнатной квартиры должен заплатить в год 355 рублей земельного налога. Собственник квартиры такой же площади на Патриарших прудах заплатит больше, так как кадастровая стоимость земли там выше. Так же исчисляется и стоимость земельного налога для владельцев гаражей. Если надлежащим образом оформлен договор аренды, то, исходя из кадастровой стоимости земли, за плоскостной гараж автовладелец заплатит в Чертанове 6 рублей налога с одного квадратного метра, на Патриарших прудах - 58 рублей. Кстати, для многоэтажных гаражей ставка земельного налога - 0,1 процента от кадастровой стоимости, для плоскостных - 0,3 процента.

28 июня вышло постановление о порядке набора документов, которые должны быть представлены для оформления в собственность земли под многоквартирными

домами. На сегодня около 700 ТСЖ подали такие заявки, 300 из них департамент подготовил к регистрации.

По итогам первого полугодия от операций с землей городская казна получила около 7,5 млрд. рублей. Из них 4,4 млрд. в качестве арендной платы, земельный налог - 448 млн. Мэр столицы ставит задачу оформить в собственность как можно больше земельных участков, но дело это для бюджета дорогостоящее и требует взвешенного подхода. Представьте четыре дома ТСЖ и общую спортивную площадку во дворе. Как провести границу, чтобы не возникло конфликтов между смежными землевладельцами?

На московской земле, отметил Виктор Дамурчиев, сталкиваются интересы нескольких сторон: населения, правительства города и федерального центра. Принятый в июне закон - это плод ожесточенных споров, поиска компромиссов. А суть его в следующем. При оформлении земельных участков в собственность или при их изъятии приоритетом всегда будет публичный, общественный интерес. Земля на территории города будет оформляться в собственность только в тех случаях, когда это не противоречит генеральному плану развития Москвы и не ущемляет интересов большинства москвичей. Например, сейчас в Департаменте земельных ресурсов 236 заявлений по оформлению в собственность домовла-