

«Пазл» в переводе с английского значит «загадка». Из хаотично разбросанных элементов надо собрать вполне осмысленную картину. Но стоит потеряться трем-четырем деталям - и всё, целостность будет утрачена, весь смысл нарушен.

«Пазл» реформы ЖКХ начал складываться в последние годы. Головоломка еще не решена, до полной ясности пока далеко - какие-то элементы ре-

Событие произошло на ВВЦ, готовили его Министерство регионального развития Российской Федерации и правительство Москвы, участвовали в нем представители органов государственной власти субъектов РФ, Государственной думы, Общественной палаты, руководители жилищных объединений, управляющих компаний и др.

В докладах и выступлениях прозвучало немало критических замечаний в адрес жилищного законодательства, методов реализации отдельных его статей и положений, было высказано много дельных и конструктивных предложений по устранению обозначенных недостатков.

ФОРМУЛА ВЗЯТОКЕМОСТИ

Депутат Госдумы, член Комитета по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству Галина ХОВАНСКАЯ обстоятельно занимается проблемами реформирования ЖКХ, погружена в тему еще с тех времен, когда была избрана в Мосгордуму. Продолжает анализировать ее и сейчас - так же, как и состояние жилищного законодательства.

Галина Петровна, открывавшая своим докладом конференцию, сообщила, что в Госдуме в первом чтении уже прошло обсуждение поправок в Жилищный кодекс. Закончен прием предложений для второго чтения. В документ предполагается внести немало принципиальных изменений, скажем, в части управления жилищным фондом. При первом чтении было предложено снять ограничения по срокам приватизации жилья. Очередники, получившие социальное жилье после 1 марта 2005 г., ожидавшие свою квартиру, быть может, не один десяток лет, по новому ЖК не имели права ее приватизировать. Абсурдность этой нормы была очевидна. Что, эти люди - второго сорта? По рекомендации Г. Хованской семья Орловых обратилась в Конституционный суд РФ. В результате рассмотрения дела эта норма ЖК была признана не соответствующей Конституции РФ.

С 1 сентября не действует также объявление по переводу ЖСК в товарищество собственников жилья. Если, конечно, общее собрание, взвесив все плюсы и минусы реформирования, само не примет такое решение.

Еще один блок поправок касается сноса аварийного и ветхого жилищного фонда, прав нанимателей и собственников жилья при изъятии помещений для государственных и муниципальных нужд. Норма ЖК резко ухудшила ситуацию для семей нанимателей, если даже они нуждаются в расширении жилплощади и стоят на очереди. Это привело буквально к взрыву возмущения граждан России, Госдуму завалили недоумеваниями и гневными письмами. Кстати, в московском законодательстве четко сказано, что в этих случаях квартира

так называемая выкупная цена. Правда, может быть предоставлена и натуральная компенсация в виде квартиры. Но когда есть формулировка «может быть», то «может и не быть»? Это абсолютно коррупционная норма, или, как сейчас говорят, взяточемкая! - язвительно добавила Галина Петровна, чем вызвала чрезвычайное оживление в зале.

Поскольку стоимость квартиры зачитывается в выкупную цену, то вместо изъятых трехкомнатной квартиры вам могут предложить однокомнатную. Не хотите - не надо, берите деньги. А как сегодня скажут цены на рынке жилья, хорошо известно. Пенсионеры, инвалиды, малоимущие, многодетные семьи могут в итоге вообще оказаться на улице. Надо твердо дать право выбора - или получить квартиру, или денежную компенсацию. Свыше 90 процентов людей предпочтет квартиру, потому что это жилье для них единственное. В ветхих пятиэтажках, как известно, олигархи не живут...



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

При сносе ветхого жилья в первом чтении предлагалось не только выделить семье равноценную квартиру, но и учесть произведенный капитальный ремонт, который местные власти не делали 30-40 лет. Вот и пусть они отдадут свой долг - хотя бы в тот момент, когда изымают жилье у людей. Тем более что в ст. 16 Закона о приватизации сказано, что за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт в домах по установленным нормам, по содержанию и эксплуатации жилья.

Необходимо поднять выкупную цену, чтобы человек мог приобрести такую же квартиру, а не получить вместо одной развалюхи другую. Единственный аргумент оппонентов Г. Хованской: долги бюджетов по произведенному капитальному ремонту превышают 2 трлн. рублей, и речь идет только о тех долгах, которые имеют историю свыше 25 и более лет. Тем не менее поправка депутата была в первом чтении поддержана.

формы надо подтачивать, подгонять, какие-то поставлены с ног на голову, а какие-то совершенно не лезут в рамки. Однако первые контуры уже начали прорисовываться. Это констатировали участники Всероссийской конференции-выставки «Реформа ЖКХ. Управление недвижимостью в жилищной сфере». ТСЖ, ЖСК, ЖК, управляющие компании».

Галина Петровна считает, что в законодательстве должна быть прямая запись о том, что Правительство РФ утверждает порядок и условия компенсации за произведенный капитальный ремонт. Должны быть жесткие обязательства федеральных властей перед дотационными регионами, руководителями которых разрываются между необходимостью проводить капитальный ремонт или выдать зарплату врачам, педагогам, другим бюджетникам. А ведь им еще надо обеспечить социальным жильем своих очередников! Эту «троицу» региональный Бюджет без федеральной помощи явно не выдержит.

КТО БОИТСЯ ТСЖ?

В Жилищном кодексе, продолжала Г. Хованская, использовано понятие «обязательные платежи», но не разъяснено, что это такое. Интуитивно мы, конечно, понимаем, что это совершенно необходимые расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт обще-

там возникнуть только при конфликте с властями, когда те заявляют, что их любимый дом будут сносить, объявив его аварийным. Только тогда граждане собственники, ошечившись, начинают объединяться, чтобы защитить права, потому что юридическому лицу легче противостоять произвольным решениям властей.

Почему еще жители опасаются создавать товарищества? Стоит вам зарегистрироваться в качестве юридического лица, как тут же появится налоговая инспекция: будьте добры заплатить земельный налог! Неорганизованные же собственники пока его не платят, потому что налоговикам даже рассылка квитанций дороже обойдется, овчинка выделки не стоит. А вот товариществу этот налог придется платить.

Люди понимают, что создавать ТСЖ невыгодно и нецелесообразно, если нет возможности использовать нежилые помещения. Исполнительная власть считает своей прерогативой сдачу их в аренду или даже продажу. И частенко

четных центров. Начальник ЕИРЦ Зеленоградского округа Виталий ФАРБИРОВИЧ произнес едва ли не революционную для нашего ЖКХ фразу: «Мы положили конец презумпции виновности жителя!»

Что ж, народ наш действительно чуть ли не генетически привык чувствовать себя заранее виноватым перед любой чиновничьей конторкой. Виталий Абрамович сказал, что раньше человек должен был доказывать свою правоту хождением по множеству кабинетов, вызовом различных комиссий, сбором кучи справок и других бумаг. Отныне в Зеленограде человек ничего не должен доказывать. Достаточно заявить в ЕИРЦ о том, что не получал качественную жилищно-коммунальную услугу в течение такого-то времени. Например, не работал лифт. ЕИРЦ делает перерасчет - и теперь уже поставщики ресурсов, услуг, управляющая компания должны доказывать неправоту заявителя.

В Зеленограде работают по системе: «Единый центр - единая база - единая квитанция - единое окно». Начинили они еще в 1998 году, в Москве были первыми и, как все первопроходцы, встретили и преодолели множество препятствий. Исходили из идеологического посыла, который взяли за основу своей деятельности: если один документ противоречит другому, все сомнения решаются в пользу жителя, поскольку ст. 2 Конституции РФ отдает приоритет личности, а не государству.

Центр решает вопросы начисления, оплаты жилищно-коммунальных услуг,

РУБИКОН

вовсе не потому, что не знает законодательства, а потому, что так ей выгодно. К тому же власть имущие запросто находят общий язык с БТИ, которое ни за что, по сути, не отвечает и зачастую дает недостоверную информацию. Так и уходят «налево» подвалы, в которых расположены коммуникации. Как создавать ТСЖ в доме, где членам товарищества перекрыт доступ в такие помещения?

Сейчас норма кодекса гласит, что вы вправе организовать ТСЖ, если на общем собрании присутствует 50 процентов (плюс один) обладателей голосов.

Надо эту планку подвигать хотя бы до двух третей голосов, считает Г. Хованская. Почему? В практике уже есть случаи, когда, например, на Волоколамском шоссе в районе Сокол создаются ТСЖ с помощью так называемого административного ресурса. Возникло ТСЖ, в котором не оказалось... ни одного собственника жилья. Как это стало возможно? А так: там было процентов 35-40 нанимателей, голосами которых распоряжается город, кроме того, присоединился голос собственника большого магазина на первом этаже. Так и была создана эта контора типа «Рога и копыта». А поскольку в доме можно создать только одно ТСЖ, то ликвидировать прежде можно только через суд. Но попробуйте-ка это сделать! На памяти Галины Петровны есть уже несколько примеров создания таких ТСЖ без единого собственника жилья. Словом, и тут нужны соответствующие поправки в законодательстве.

Говорила депутат Госдумы об изменениях в законодательстве, касающихся отмены ограничений на выкуп комнат, освободившихся в коммунальных квартирах, а также о приватизации помещений в общежитиях. Всего накопилось 147 поправок. Практически речь идет о новой редакции Жилищного кодекса. Их необходимо принять до конца этого года. Сделать это будет не просто - уже появились контрпоправки, внесенные в интересах чиновничества и коммерческих структур, а что-то наверняка блокируют оппоненты. Так что Рубикон еще не перейден, но он уже все ближе.

КОНЕЦ ПРЕЗУМПЦИИ ВИНОВНОСТИ

Одним из немногих достижений реформирования ЖКХ является создание системы единых информационно-рас-

числения субсидий и льгот (ЕИРЦ здесь является территориальным отделением городского центра жилищных субсидий), готов проинформировать жителя по всем возникшим у него проблемам. Полностью избавились от очередей, уже много лет нет долгов перед поставщиками ресурсов.

Для полного информирования населения используются не только СМИ, но и обратная сторона квитанции, которая дает прекрасную возможность для диалога с жителями. На этой стороне рассказывается о новшествах, происходящих в ЖКХ, о том, что патель-

ВОПРОС ИЗ ЗАЛА:

- Нынче, перед выбором способа управления, жители заняли выжидательную позицию. Правильно ли это?

Константин КОССОЙ:

- На мой взгляд, пока такая позиция абсолютно верна. Вызвать на себя огонь, приняв управление домом, можно, но чревато последствиями. А вот если власти сами назначат вам управляющую компанию, они и будут нести ответственность за результаты ее деятельности. И это не лишает жителей возможности в течение года создать общее собрание и выбрать другую управляющую компанию.

ВОПРОС ИЗ ЗАЛА:

- В какие сроки жители реально смогут выбрать управляющую компанию?

Константин КОССОЙ:

- Сегодня большинство жителей абсолютно к этому не готово. Через 2-3 года, когда управляющие компании на рынке недвижимости зарекомендуют себя, люди смогут сделать между ними обоснованный выбор.

предоставляется по нормам, установленным в конкретном регионе. Все понятно, все просто. Такую же поправку Г. Хованская предлагает внести в Жилищный кодекс. А то, например, пришло ей письмо из Саратова. Семья из 4 человек проживает на 12 кв. метрах, причем один ребенок - инвалид. И вот из коммуналки ее снова переселяют... в коммуналку. А ведь они очередники, значит, через 2 - 3 года им снова предстоит переселение. Разве это дело? Просто издевательство над людьми, «освященное» новым ЖК...

- Собственнику жилого помещения при сносе дома сейчас в основном предлагается денежная компенсация -