

САМОУПРАВЛЕНИЕ НА ТОРМОЗАХ

Галина ХОВАНСКАЯ, член комитета Государственной думы РФ по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству:

Хотела бы начать с того, о чем многие москвичи и жители других городов России не услышали или не узнали. Напомню: 22 ноября прошлого года гражданам пообещали, что на год им будет дана отсрочка в принятии решения о выборе способа управления своим домом, так что есть время подумать и все взвесить. Но получилось иначе. Нам с вами, собственникам жилых помещений, срок не был продлен: кто успел до 1 января 2007 года выбрать способ управления, тот успел. Кто не успел, может думать и дальше, – пожалуйста. Но если власть к этому моменту успеет провести конкурс по отбору организаций по управлению многоквартирными домами, мы опоздаем. Право проведения конкурсов определено периодом с 1 января 2007 г. по 1 мая 2008 года.

Таким образом, теперь реализация наших прав на выбор способа управления будет зависеть от того, как быстро проведут конкурс. Я хочу, чтобы этот момент был всеми четко осознан: здесь мы зависим от чужой воли – местной власти. Формулировка такая: конкурсы проводятся в зависимости от готовности муниципалитетов. Период начала и завершения конкурсов будет определяться законодательным органом субъекта Федерации. Думаю, что в Москве власть начнет проводить их через год. Потому мы сейчас и поговорим о готовности той или иной стороны к этой процедуре.

Хочу обратить внимание на самый интересный момент в этой истории. Вначале было немало разговоров о необходимости продлить срок выбора способа управления на год. Потом начали говорить о том, что этого не следует делать, поскольку жители все равно не готовы сделать выбор, они и через год ничего не решат. И вообще люди у нас ни к чему не готовы. Я задавала вопрос: кто не готов – люди или власть? И утверждаю, что сама власть не готова к этой серьез-



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС:

Если не скорректировать Жилищный кодекс РФ и сопутствующие его исполнению нормативно-правовые акты, проблемы граждан, пожелавших взвалить на свои плечи бремя управления жильем, будут только множиться – к такому выводу пришли участники круглого стола, состоявшегося в Центральном доме журналиста. Тема формулировалась кратко: проблемы ТСЖ. Впрочем, рамки разговора, который вели депутаты и юристы, оказались гораздо шире.

ретателя тоже надо уважать. Чтобы повернуть ситуацию, надо, во-первых, выиграть суд и, во-вторых, найти в муниципальном бюджете деньги на компенсацию.

Но это еще не все. Более миллиона строений по России находится в ветхом или аварийном состоянии. И люди задают вопрос: кто будет делать капитальный ремонт? Я обратила внимание, что по строительным нормам, утвержденным Госстроем в 80-х годах и до сих пор действующим, самый большой срок службы у самой надежной части дома составляет 25 лет. А у нас дома не ремонтировались по 30 – 40 лет. Значит, сейчас законодатель должен зафиксировать эти обязательства властей и определить порядок компенсации постановлением правительства. На эту тему у меня тоже поправка есть. Цена вопроса немалая – два федеральных бюджета, больше 10 триллионов рублей.

Наши граждане очень терпеливы, они не требуют, чтобы уже завтра им отдали эти деньги. Они готовы подождать, но им нужна определенность. Прежде чем создавать ТСЖ в старом жилищном фонде, люди должны знать, что их не бросят. А в Жилищном кодексе РФ формулировка такая: деньги за капитальный ремонт местными властями могут быть выделены товариществам, ЖСК и т.д. Но это означает, что они могут и не выделяться. То есть это абсолютно коррупционная норма.

Кому же дали отсрочку? • ТСЖ прижмут налогом • Конфликт интересов неизбежен • Более миллиона строений в России находится в ветхом и аварийном состоянии • Отдаст ли государство долг за ремонт?



Г. ХОВАНСКАЯ: «Кто не готов – люди или власть?»

нейшей общероссийской акции, которая куда более значима, чем принятие известного всем 122-го закона о льготах.

Начнем с самого малого, но самого главного. Ваша земля под домом оформлена в собственность? Перечень общего имущества – подвалы, чердаки и т.д. – озвучен и где-то зафиксирован? Очень сложно его фиксировать, потому что большинство технических подвалов сейчас активно оформляется в собственность теми же властями. И мы об этом узнаем только тогда, когда решаемся на такую авантюру, как, например, создание ТСЖ в старом доме. Так вот, я утверждаю, что власть не готова именно потому, что не оформлен имущественный комплекс и нет перечня общего имущества. И поэтому сразу возникает вопрос: что мы передаем в управление? Что власть должна передать ТСЖ или частным управляющим компаниям? И вообще, чем они управляли до сих пор, если контуры нашего общего имущества настолько расплывчатые?

В некоторых городах не только незаконно оформили в муниципальную собственность общее имущество, но и успели продать его добросовестным приобретателям. А добросовестного приоб-

квартир, будет уже сложно каждому собственнику заключать отдельный договор. Так вот, здесь еще один налог возникает – НДС. Налоговая инспекция объясняет, что созданное нами ТСЖ становится перепродавцом коммунальных услуг нам же с вами.

Когда я об этом рассказываю, меня спрашивают, не являюсь ли я противником ТСЖ. Нет, я самый горячий сторонник ТСЖ. Товарищества – не панацея от всех наших бед, но это хотя бы какой-то компромисс, промежуточная форма. Почему промежуточная? Да потому, что в других странах, в Европе и Америке, население в домах однородно по доходам. А у нас – огромный разброс.

И последнее замечание по поводу пути, который не пройден законодательной, исполнительной и местной властью. Что такое обязательные платежи? Можно только догадываться, поскольку в Жилищном кодексе ничего об этом не сказано. Потому и возникает конфликт интересов, ведь в одном доме живут богатые и бедные. У них объективно разные интересы и разные запросы к состоянию дома, к уровню платежей. Поэтому сейчас, когда определение обязательных платежей в кодексе отсутствует, добровольно платят дополнительные средства тот, кто готов платить. Но ведь в Жилищном кодексе записано: если вы не выполните решения общего собрания, где большинство, естественно, за обеспеченными гражданами, то на вас подадут в суд. Пикантная ситуация возникает и для муниципальных властей, которые должны выплачивать субсидию социальным нанимателям, составляющим 25 – 30 процентов жильцов такого дома. Эту «дельту» в сравнении с городской

ставкой платежей нужно как-то компенсировать. Вот и скажите теперь, можно ли дальше двигаться без этих поправок? Еще один момент: нет реестра управляющих компаний. Когда к нам на прием приходит гражданин и спрашивает, из кого он должен выбирать управляющего для своего дома, депутат разводит руками и отвечает, что единственная альтернатива – это ТСЖ.

Поэтому еще раз задаю риторический вопрос: кто же не готов? С нынешним Жилищным кодексом большинство граждан РФ не живет, а выживает – так было бы правильнее сказать.

НЕ НАШИ СТАНДАРТЫ

Вячеслав ГЛАЗЫЧЕВ, председатель комиссии Общественной палаты по вопросам регионального развития и местного самоуправления:

Жилищный кодекс – порождение абсолютно бюрократической структуры. Разработчики внесли в него зарубежные стандарты, которые действуют, заметьте, не в отношении социального жилья, а на свободном рынке, устоявшемся там десятилетия назад. По логике получается так: вырезаем резиновую печать, оттискиваем ее на бумаге и входим в рыночную экономику. И всем будет хорошо, и будет вам счастье. Это железная позиция, которая, к сожалению, поддерживалась Министерством экономического развития и торговли и Министерством финансов. Давайте называть вещи своими именами, это принципиально важно. Если наши поправки будут отклонены, это будет означать моральную катастрофу Государственной думы по ключевому, жизненному вопросу, куда более значительному, чем принятие 122-го закона о монетизации льгот.



В. ГЛАЗЫЧЕВ: «Наши кодексы безобразно соотносены друг с другом»

Экспертное сообщество, представленное в том числе и в Общественном совете при Министерстве регионального развития, в течение лета провело большую работу, формулируя предложения по корректировке

законодательства. В этих наработках отражена позиция профессионалов, которые понимают это дело, как говорится, от сохи. Они знают и о подвалах, и о текущих трубах, и обо всем остальном. Да, есть и другая сторона – неготовность власти. Но было бы смешно говорить о том, что к таким переменам готовы сами люди. Такова ситуация даже в новых домах, где, как правило, живут люди почти с одинаковым уровнем доходов.

Кстати, я сам являюсь членом такого товарищества. Могу сказать, что 10 процентов жильцов понимают, что такое ответственность собственника. Еще примерно 40 процентов склонны разделить эту позицию. Есть еще 20 – 30 процентов колеблющихся, а также 10 процентов тех, кто абсолютно не желает ничего понимать, потому что установки на ответственность у них нет. И что первым делом происходит в таком доме? Разбалансировка системы отопления. Вот вам результат непонимания.

Но ведь надо работать! Нужны листовки, разъяснительные брошюры, написанные простым, доступным языком, с картинками-комиксами. Потому что люди многое не понимают или недооценивают, не осознают своей ответственности. Кстати, ответственность эта тоже внятно не пропи-

сана – данное обстоятельство тоже нельзя упускать из вида.

Есть и второй аспект, на который важно обратить внимание. Общественная палата и комиссия, которую я возглавляю, получают сотни писем. В них стон и скрежет зубовный по поводу того, что насильственно навязываются в качестве управляющих компаний ДЕЗы, РЗУ и ПРЗУ. С половиной Санкт-Петербурга такое произошло – это полное издевательство, полное нарушение процедуры. Тем не менее законность таких решений формально признается судом, опровергнуть их будет невероятно сложно. То есть все замечательно сделали жилищные органы Санкт-Петербурга. Вот только как это отразится на состоянии и без того на липочке висящего жилищного фонда? Впрочем, это легко представить.

Надо иметь в виду еще один важный момент. Наши Жилищный, Градостроительный, Бюджетный и Налоговый кодексы безобразно соотносены друг с другом. Необходимо огромное число поправок, и мы должны сделать все, чтобы они были приняты. Необходимо привлечь внимание к этой проблеме, поскольку ни общество, ни власть, принимающая решения, не осознают, какая мина может завтра взорваться.

Что касается задолженности государства по невыполненным ремонтным работам, по капитальному ремонту, то она должна быть законом оформлена в качестве внутреннего государственного долга. Существуют технологии выплаты такого долга – в рассрочку, посредством облигаций и т.д. У нас достаточно профессионалов, чтобы решить этот вопрос. Но долг надо признавать. Ведь если прощигать в сегодняшних ценах, можно убедиться, что сейчас мы несем более тяжелые потери, чем в 1991 году. Но тогда они хотя бы отчасти были морально оправданы в связи с драматической ситуацией, которая сложилась в стране. Сегодня же, при наличии стабилизационного фонда и гигантских валютных запасов, никакого морального оправдания быть не может.

БИТВА ЗА ТРИЛЛИОНЫ

Олег ШЕИН, заместитель председателя комитета Государственной думы РФ по труду и социальной политике:

Вопрос, который мы обсуждаем, в первую очередь связан с деньгами. Надо понимать, что в год население страны за жилищно-коммунальные услуги платит 2,5 – 3 триллиона рублей, то есть сумму, которая сопоставима с консолидированными бюджетами субъектов РФ.