

О проблемах национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» размышляет депутат Государственной думы Галина ХОВАНСКАЯ.

Галина Петровна, восточная поговорка гласит: «Сколько ни кричи «халва» - во рту слаще не станет». Напрашивается аналогия: сколько ни говори «доступное жилье», доступнее оно не становится. Вы согласны?

Жилье становится все более недоступным - это правда. К сожалению, эйфория, вызванная названием проекта, уже проходит. Сегодня очевидно: говорить о доступности жилья можно лишь в отношении имущих граждан России. С какой стороны ни зайди, выходит, что именно им власть решила помочь в приобретении жилья.

Я за то, чтобы увеличивалось финансирование таких важнейших направлений, как образование, здравоохранение, сельское хозяйство. Но, на мой взгляд, проект «Доступное жилье» - важнейший. Девяносто процентов обращений граждан - это различные аспекты жилищной проблемы: платежи и перепланировки, аварийность и ветхость, капремонт и управление жилищным фондом - к стати, проблема, которая поставила на уши всю Россию; здесь и ТСЖ, и приватизация, и деприватизация, и очередники.

Загляните в любые опросы, и вы поймете, что жилье - это проблема № 2. Ставлю жилищную проблему на второе место потому, что она вытекает из проблемы доходов, и в отрыве их решить невозможно. Так что проблема № 1 - доходы граждан. Позволяют доходы играть в предложенную правительством игру «Доступное жилье» с помощью ипотечного кредита - проблемы нет: эта игра для вас. И тогда, как говорят в известной рекламе, мы идем к вам. Но хочу напомнить: у нас в стране разрыв в доходах между десяти процентами самых бедных и десяти процентами самых богатых, по минимальным оценкам, достиг уже пятнадцати раз! Как известно, нестабильность в обществе возникает при коэффициенте десять. Мы вошли в зону социальной нестабильности.

Считаю, что государство, от-



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

пустив жилищную проблему на рынок жилья, обязано было подумать о тех, кто без его помощи решить свой жилищный вопрос вообще не может. Напоминаю: у нас все еще действует 7-я статья Конституции, гласящая, что Российская Федерация - социальное государство. Но проект «Доступное жилье», базирующийся на программе «Жилище», упустил из виду эту статью: в нем отсутствует решение как минимум трех проблем.

- Каких именно?

Назову прежде всего обязательства перед очередниками. Основная часть обязательств возложена на муниципалитеты... без соответствующего финансирования! Эта политика мне кажется не только ошибочной, но и опасной. Поясню. Строительство жилья отдано на откуп коммерческим застрой-

щикам. При этом муниципальная власть, как правило, оговаривает свою долю - 30 процентов. В результате, когда эта доля берется квартирами, в дом заселяют богатых и бедных. Возникает конфликт интересов. Создаются неблагоприятные условия для создания ТСЖ. Появляется проблема с обязательными платежами: нет точного определения понятия, но оно исполняется. При этом говорится, что решение общего собрания обязательно для всех собственников. Следовательно, переселенные из хрущоб тридцать процентов собственников должны выполнять решение семидесяти процентов соседей, купивших квартиры за свои деньги и согласно Жилищному кодексу имеющих право диктовать свою волю. Не платишь - плевать, что нищий, на тебя подаю в суд о

зыскании долга. Принимает решение власть, а наказан бедный собственник.

Возможен и другой случай - когда власть вселяет в этот дом нанимателей... и оказывается в очень пикантной ситуации. По тому же ЖК за нанимателя надо доплачивать до аппетитов большинства собственников. Задаю вопрос: из каких ставок власть будет рассчитывать субсидии, льготы и доплаты? Вопрос не решен. Допустим, власть пожелает исходить из городских ставок - но согласно закону она не имеет на это права. Сплошные вопросы из-за отсутствия норм!

счета ветхих строений. Больше 83 тысяч строений - аварийное жилье. Если власть не опомнится, то часть аварийных домов грозит стать будущими братскими могилами. Случай в Выборге - тому свидетельство: ветхий дом стал могилой для шести человек... В ответ на мои поправки к ЖК г-н Кудрин пишет: нет денег, потому не может быть принято. И опять - скупой платит дважды. Он не политик - бухгалтер, если такие вещи не поддерживает, тогда даже бухгалтер должен считать не только те затраты, которые его ждут в текущем году, но и прикидывать, что

Их нет. Но люди-то об этом не знают. И требуют от местной власти решения своих проблем. В конечном итоге такое положение приведет к потере всяческого доверия и уважения народа к местному самоуправлению. Этого ли хотели, когда писали национальный проект?..

Все, о чем я говорю - мои поправки к ЖК. Для меня сейчас самое важное - прохождение этих поправок. Скажем, порядок финансирования капитального ремонта должно определить правительство. Из кодекса нужно убрать формулировку, гласящую, что местная власть «мо-

ПОКА ПЛАТИТЕ -

- Федеральная власть оставила за собой только обязательства перед военнослужащими, инвалидами и еще некоторыми категориями граждан. Остальные переложены на муниципалитеты. А те вопиют: какое жилье? Нам детей-сирот куда после школы селить...

Выход, на мой взгляд, один: строить социальное жилье по муниципальному и государственному заказу, привлекая в том числе средства стабилизационного фонда. Мое предложение в штыки воспринимается «крутыми либералами»: дескать, это вызовет резкий рост инфляции. Но вложения в недвижимость в такой инфляции не приводят. Дом никому не убежит - это овеществленный капитал. И - решение социальной проблемы. Причем строить такое жилье нужно не из бракованных материалов и плохого цемента, а стандартное, типовое, хорошего качества. Потому что потом той же власти нужно будет эксплуатировать его и капитально отремонтировать - она вносит за нанимателей средства на капитальный ремонт. Поэтому качество жилья должно быть под государственным контролем. Ибо скупой платит дважды.

Другая проблема - переселение из ветхого и аварийного жилья. Она была в прежней программе «Жилище», но теперь сказано: переселять будем по завершении программы. Хочу напомнить, что в России 971 ты-

случится в следующем, через год, через пять. Хороший бухгалтер знает, что услуги Министерства по чрезвычайным ситуациям стоят дороже...

Следующее направление - модернизация и капитальный ремонт. Это чрезвычайная проблема: в капитальном ремонте нуждается не менее 60 процентов жилищного фонда России. Более миллиона строений остро требует капитального ремонта. Они на грани перехода в категорию аварийных. Известно, что введенное новое жилье не компенсирует объем ветхих домов, переходящих в аварийное состояние.

Я назвала эту проблему чрезвычайной еще и потому, что в массе писем, которые мне приходят, не редкость такие жалобы: после вступления в силу ЖК чиновники местных администраций отвечают людям - теперь за свой дом вы отвечаете сами. Иначе говоря, приватизировал квартиру - ну и дурак! А теперь представим, что завтра этот несчастный, высмеянный властью собственник деприватизирует свое жилье. Тогда глава администрации, который обязан финансировать капитальный ремонт социального жилья, получит горькую пилюлю - сам дурак...

- Подытожим: очередники, текущий и капитальный ремонт, снос аварийного жилья - все это обязанности местных властей. А где деньги?

жет» выделить деньги на капитальный ремонт. Ведь «может» и не выделить! Это коррупционная норма. Разве я требую чего-то особенного?..

Проблема многогранна. О каком комфортном жилье можно говорить тем, кто проживает в ветхом и аварийном фонде? Более миллиона строений. Поможете на количество проживающих - и поймете, каковы масштабы проблемы: десятки миллионов людей...

- 31 января в Минрегионразвития прошло заседание межведомственной рабочей группы по приоритетному национальному проекту «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» Совета при Президенте Российской Федерации по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике. В повестке дня значилось: «О задачах по реализации решений президиума Государственного совета Российской Федерации по реформированию жилищно-коммунального хозяйства и строительству доступного жилья с учетом интересов малоимущих групп населения». Журналистов на это заседание не пустили. Как вы думаете, почему?

Это заседание для меня новость! Но, думаю, такова реакция на заседание президиума Государственного совета, который прошел 19 января в Казани. Там, как вы помните, обсуждалась работа органов государст-

Собрание жильцов дома, созданное по случаю приезда журналиста, состоялось на лестничной площадке одного из подъездов. Участники расположились на ступеньках лестницы своеобразным амфитеатром. Народ в основном подошел пожилой - время рабочее, так что «широкую общественность» представляли главным образом пенсионеры. Хотя были люди и помоложе - из тех, кто на этот момент оказался свободен.

Надо заметить, что собрались они буквально за 15-20 минут, и все не потому, что в доме всего 3 подъезда: такая оперативность вызвана тем, что обсуждаемый вопрос касался каждого обитателя дома, настоящего и будущего бытия их семей. Речь шла о выборе способа управления домом и управляющей компании.

Кто сказал, что москвичи совершенно не осведомлены о ходе жилищной реформы, что не видят, куда движется дело? Да знают они вполне достаточно, тем более дотошные пенсионеры, у которых есть время для чтения районных, окружных, городских и центральных газет. Может быть, издания еще маловато, порой от случая к случаю, пишут о подводных рифах реформы ЖКХ, но сложить общую картину из мозаики газетных статей ушлый наш народ вполне в состоянии.

На 5-й Парковой жители зашевелились еще два года назад. Начали советовать с юристами, побывали в Мосгордуме, даже у депутата Госдумы РФ Галины Петровны Хованской, знатка и одного из двигателей реформы ЖКХ, проконсультировались. По всему выходило, что создавать ТСЖ в небольшом доме нет резона - им в рыночном море одним не выплыть, если брать управле-

ДВОЙНАЯ ИГРА

Обычная девятиэтажка в Измайлово, каких в Москве пруд пруди. Отсюда в редакцию «МС» пришло письмо жителей дома 26 по улице 5-й Парковой. Оно, как говорится, и позвало в дорогу, да и не могло не позвать: ситуация в доме случилась самая типичная для нынешнего этапа реформы ЖКХ. В редакции скопилось уже немало обращений москвичей, в которых они сообщают о давлении ДЕЗов, настойчиво навязывающих свои услуги жителям в качестве управляющих компаний.

Тем более что нежилые помещения уже находились в аренде, а то и вовсе в собственности коммерсантов. Отвоевать же их было практически нереально. Чтобы затеять судебные тяжбы, нужны юристы, оплата их услуг требует серьезных средств, а где их найти, если добрых полдома пенсионеры?

Однако и сдаваться жильцы не собирались. Когда прошел слух, что начинается описание кондоминиумов - реестра общего имущества дома, они обратились в управу района. Это было в конце 2005-го. Но им ответили, что перечень домов на 2006 год уже составлен, средства бюджета на эти цели ограничены, но, может быть, в дальнейшем...

Когда появился новый Жилищный кодекс, стало ясно, что управляющую компанию выбирать все-таки придется. Жители дома еще больше забеспокоились и отправили в ДЕЗ «Измайлово» делегацию с просьбой показать им проект договора, который дирекция со-

гласно Жилищному кодексу должна заключить с каждым собственником приватизированной квартиры.

В ДЕЗе сослались на то, что у них нет образца такого документа. Тогда инициативная группа сама раздобыла текст договора, подготовленный экспертами «Школы собственников жилья», направили его в управу. Дирекция вынуждена была представить активистам проект договора, но без весьма существенных и необходимых приложений - о составе общего имущества дома, перечня обязательных коммунальных услуг, перечня услуг по техническому обслуживанию, сведений о жилищно-коммунальных организациях, которые могут нарваться на конкурс в конкурсе по выбору управляющей компании.

Все попытки получить смету расходов по содержанию нашего дома, а также документы на текущий и капитальный ремонт оказались безрезультатными, - рассказывали мне на встрече члены инициативной группы.

Директор ДЕЗа Е. Филаретова сообщила, что полный проект договора находится в стадии утверждения, а стоимость работ по техническому обслуживанию не определена, расценки тоже отсутствуют. Да и сведениями о других управляющих компаниях ДЕЗ не располагает. Впрочем, даже если бы дирекция и имела их адреса, вряд ли она их сообщила: кому нужны конкуренты? А потом собственники получили уведомление, что в качестве управляющей компании им предлагается ГУП ДЕЗ «Измайлово». В единственном числе.

Да мы и не возражаем - ДЕЗ так ДЕЗ, - наперебой говорили мне жильцы, - но пусть нам сообщат расценки, по которым придется платить за техническое обслуживание, эксплуатацию и ремонт дома. Как же можно покупать кот в мешке?

ДЕЗ под различными предложениями отказывался сообщать необходимые сведения. А потом вдруг выяснилось, что общее собрание жильцов уже проведено - в заочной форме. Стало по-

нятно, что ДЕЗ ведет двойную игру. Жители 3-го, самого упрямого, подъезда не были привлечены к опросу, а потому потребовали показать им протоколы общего собрания. Найти их в ДЕЗе не смогли...

Когда в декабре прошлого года собственники приватизированных квартир пришли к начальнику отдела инфраструктуры управы района Измайлово В. Сидоровой, чтобы все-таки разобраться с общим имуществом дома, ничего вразумительного от нее не услышали. Мало того, пишет жители в редакцию «МС», «она отказалась внести нас в списки домов, где было бы определено общее имущество нашего многоквартирного дома и доля в нем каждого собственника. Предлог очень странный: «Вы не ТСЖ». А в каком законе говорится, что собственники жилья должны обязательно входить в ТСЖ?»

Резонный вопрос. Жилищный кодекс вовсе не требует от собственников, чтобы они обязательно были членами какой-либо жилищного объединения. Главное - на общем собрании определиться со способом управления домом и выбрать управляющую компанию. Но вот этого-то им и не позволяют. Более того, в последнее время зазвучала и неприкрытая угроза: «Вот выставим ваш дом на конкурс, придет коммерческая организация, она вообще одберет вас как липку!»

Шантаж этот просто необъясним, ведь недавно Госдума РФ продлила срок выбора способа управления домом до весны 2008 года, а значит, и эксплуатирующая до этого времени организация (в данном случае - РЭУ-27) обязана обслуживать дом даже и без подписания договоров с собственниками квартир.