

венной власти субъектов Федерации по реформированию ЖКХ и строительству доступного жилья, в том числе для малообеспеченных слоев населения. В Казани наш президент Владимир Путин сказал много замечательных слов. Прочитую: «Объемы ввода нового жилья не компенсируют общее старение жилищного фонда. Резко обострилась и ситуация с его капитальным ремонтом... Копившиеся здесь годами долги и проблемы фактически легли на плечи муниципалитетов, которые так и не получили достаточных ресур-

деву. И вот в январе 2007-го услышала о тех же проблемах на Госсовете из уст первого лица, мэра Москвы Юрия Лужкова, губернатора Петербурга Валентины Матвиенко и президента Татарстана Минтимера Шаймиева. Теперь могу сказать, что мне легче: подобрались приличная команда единомышленников... Кстати, после Госсовета я разговаривала с руководителем Минрегионразвития Владимиром Яковлевым - он тоже очень доволен выступлением президента. Толчок есть. Я все-таки надеюсь на здравый смысл...

Какое жилье мы сегодня имеем? С одной стороны - коммерческое для имущих. С другой - социальное для малоимущих. Между ними - пустота. Москва первой нашла способ заполнить эту пустоту - разработала и реализует жилищную программу для молодых семей. Правда, начали с того, что предоставляли жилье помещению на условиях коммерческого найма. Но очень скоро молодые сказали: мы не можем выплачивать долями стоимость квартиры и оплачивать коммерческий наем. Дорого! Тогда первый заместитель мэра в правительстве столицы Людмила Швецова сказала: будем предоставлять жилье на щадящих условиях оплаты. Это и есть то, что я называю жилищным фондом некоммерческого использования. Такой фонд должен быть не только у столицы, Питера, но и во всех крупных городах России.

**- Пожалуй, подробнее...**  
Жилищный фонд некоммерческого использования - это такой фонд, который даст людям возможность снять квартиру не на частном рынке, а у города. В чем его отличие от коммерческого фонда? В последнем случае город получает доход. От некоммерческого фонда город прибыль не имеет. Мне возражает Павел Крашенинников: социальный фонд тоже некоммерческий. Я отвечаю: да, но, предоставляя человеку социальное жилье, город платит за капитальный ремонт - это огромные расходы. В социальном фонде город берет символическую плату за наем и, по сути, частично оплачивает содержание жилья за нанимателя. В жилищном фонде некоммерческого использования плата за наем будет полностью покрывать издержки города по обслуживанию и капитальному ремонту жилья. Город не будет дотировать это жилье. Оно будет оплачено жильцом...

**- Что это даст людям?**  
Допустим, вы не малоимущий - вас на учет для получения социального жилья не поставят. Но вы и не настолько богаты, чтобы купить жилье или снять его за 500-1000 долларов в месяц. После оплаты

жилья у вас должен остаться еще и прожиточный минимум. Таких людей, с доходом 20-25 тысяч рублей, сегодня много. Но этих денег хватит на то, чтобы либо снимать жилье и питаться святым духом, либо питаться нормально, но снимать жилье где-то в Московской области и ездить на работу в город по 2-3 часа.

Выход в создании нормальной структуры жилищного фонда, где будет место и малоимущим, про которых сказано в Конституции, и «иным», про которых сказано там же. Почему мы решили, что у нас все, кто стоит в очереди, малоимущие? Среди них есть люди, которые могут оплатить наем в некоммерческом фонде.

**- Это не средний класс...**  
Да, не средний. Но их не поставишь и на социалку. Огромный процент нашего населения - не средний класс, который может купить квартиру на рынке или снять за 1000 долларов в месяц - а те, кто нуждается в жилье, имея при этом достаточный для некоммерческого найма доход. Я оцениваю этот пласт населения в 40 процентов. Сегодня они оказались в дыре. Им ничего не могут предложить. Москва доказала, что эту проблему решить можно. Только здесь его не называют жилищным фондом некоммерческого использования, а применяют эвфемизм: квартиры на более льготных, чем коммерческие, условиях. Но сути это не меняет...

**- Эта идея была бы понятна многим людям...**  
Все, кто слышит, говорят: правильно. И структура понятна. И строить можно. Но вот проблема: в кодексе такого фонда пока нет. Зато есть масса очередников, которые согласны на наем в некоммерческом фонде. Живи и плати. И это не исключает покупку квартиры по ипотеке при изменении доходов семьи. В этом фонде в отличие от социального договор заключается на определенный срок, но продлять его можно до бесконечности. Фактически вы в этой квартире живете, пока платите...

Беседовал  
**Леонид ГОВЗМАН**

## КОДЕКС - КАК ЖИВОЙ!

Председатель Комитета Государственной думы Российской Федерации по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству Павел КРАШЕНИННИКОВ провел пресс-конференцию на тему: «Новый Жилищный кодекс: итоги и перспективы».

Провести такую встречу - самое время. Два года назад, 1 марта 2005 г., вступил в действие новый Жилищный кодекс РФ, который сразу же вызвал вал эмоций, острейшей критики, требований незамедлительных поправок. Иначе и быть не могло. Павел Крашенинников признался, что слово «революционный» ему не по душе, однако иного эпитета к новому своду жилищных законов подобрать не смог. Действительно, многие положения этого документа сформулированы поистине революционно.

Взять, скажем, право на землю, которым отныне наделены собственники жилья в многоквартирных домах. Чиновников, ранее безраздельно владевших городскими территориями, это привело в ужас. Теперь не так-то просто «посадить» на придомовой территории какой-нибудь гараж или высотное жилое здание. Права собственников защищает ЖК, хотя примеры чиновничьего волонтеризма еще случаются. Однако сейчас жители, ссылаясь на нормы кодекса, вправе пригласить их в суд!

Оптимизму Павла Крашенинникова можно только позавидовать. Вспомним пикеты и уличные собрания жителей в последнее время, когда люди протестовали против какого-то неожиданного строительства в их дворах, пресловутой «точной» застройки, которая отгораживала не только от солнца, но и от самого неба. И что же? Строительство все же разворачивалось, несмотря на яростные протесты, а суды выносили двусмысленные решения - благо услужливые эксперты выдавали нужные чиновникам заключения.

Вокруг ЖК РФ, заметил П. Крашенинников, уже возникло множество мифов. Например, такой: из-за кодекса выросли тарифы на услуги и ресурсы. Но устанавливает их никак не этот закон, а местная власть. Еще утверждает, что кодекс предписывает выселение жителей за неплату жилья и жилищно-коммунальных услуг. Но такое правило предусматривал еще в начале 90-х годов Закон об основах федеральной жилищной политики. Так что эта норма просто воспроизведена в ЖК РФ. Она предписывает ответственность за невыполнение договорных обязательств. И это в основном касается только социального найма жилплощади. Так что большинство рассуждений вокруг этого П. Крашенинников отнес к разряду политических спекуляций.

Но надо отдать должное депутату Госдумы РФ - некоторые положения кодекса пришлось поправлять срочно. Так, комитет завалил жалобами жители общежитий - тех самых, которые в свое время из ведомственных превратились в муниципальные и где проживали сотни тысяч граждан. ЖК РФ их как бы не заметил. В итоге пришлось признать общаги социальным жильем фондом с правом его приватизации. В этом отношении Госдуму поддержал и Верховный суд РФ.

Были проблемы и с членами семей собственников жилых помещений. Сейчас эти вопросы постепенно урегулируются, тем более что и суды пытаются справедливо «разруливать» такие ситуации. Назревают поправки в Жилищный кодекс, связанные со строительством малоэтажного жилья. Правда, это потребует внесения целого пакета поправок в другие законодательные акты - в Земельный и Градостроительный кодексы. Стимулирование такого строительства

будет происходить за счет бесплатного предоставления земли, участка местных властей в прокладке инженерных коммуникаций. Росстрой подготовит набор архитектурных планов различного типа строений, из которых граждане смогут выбрать подходящий им дом или коттедж (не выше трех этажей). Это не потребует бесконечных хождений и согласований в различных инстанциях.

В кооператив малоэтажного строительства можно будет включать от 20 до 100 домов. Внесение первого взноса - это примерно 20-25 процентов стоимости строительства, затем выплаты продолжаются в течение 20-25 лет. После полной оплаты первого взноса можно либо стать собственником, либо остаться пользователем - с правом передавать дом по наследству, дарить и т.д.

Преимуществом на вступление в такие кооперативы должны в первую очередь пользоваться очередники. Впрочем, эти объединения могут создаваться муниципалитетами и по профессиональному признаку - из учителей, врачей, журналистов, художников и т.д. Думается, кредитные организации пойдут навстречу таким объединениям, тем более что у них в залоге - в качестве гарантии - будут недвижимость и земля.

Немало вопросов у журналистов возникло по поводу выбора способа управления домом и управляющей компании. П. Крашенинников рассудил философски:

Управляющую компанию ведь пока можно и не выбирать - оставить этот выбор на усмотрение местных властей, которые обязаны провести соответствующий конкурс. А если уж вы сами решились найти управляющую компанию - пригласите к тому, что любой выбор чреват последствиями: если возникает право, то обязательно появляется и ответственность. Поэтому следует тщательно все взвесить и, как говорится, семикратно отмерить. Договор с управляющей компанией должен быть грамотно проработан, тщательно прописаны права и обязанности сторон. А главное, надо удостовериться в репутации компании, в ее деловой и финансовой состоятельности.

Корреспондент «МС» задал вопрос:

Сейчас идет разговор об акционировании ДЕЗов. Они, по сути, станут коммерческими предприятиями. Но ведь их материальная база создавалась за счет платежей населения, налогов москвичей и т.д. Выходит, мы все - акционеры?

Если говорить реально, то материальная база и помещения ДЕЗов и ЖЭКов - это теперь собственность муниципалитетов, города. Являемся ли мы, москвичи, собственниками? Я сомневаюсь... Если такое акционирование произойдет, то решать социальным жильем фондом с правом его приватизации. В этом отношении Госдуму поддержал и Верховный суд РФ.

Вот на такой «жизнерадостной» ноте закончил П. Крашенинников свою пресс-конференцию. Правда, обнадежил, что по самому болезненному вопросу - капитальному ремонту домов - сейчас готовятся поправки в Жилищный кодекс о том, что Правительство Российской Федерации должно ежегодно принимать программы, согласно которым в бюджете необходимо предусматривать средства на проведение капитальных ремонтов. Что ж, и на том спасибо.

**Виктор ШИРОКОВ**

## ЖИВИТЕ

сов для поддержания жилого фонда и инфраструктуры. Однако ответственность за его содержание на них уже переложена... Доступность жилья для так называемых малообеспеченных групп населения снижается. В том числе из-за вымывания с рынка недорогого жилья. При этом около 2 миллионов семей живет в ветхом и аварийном фонде. И для многих из них практическая перспектива решения жилищной проблемы, хочу подчеркнуть - практическая, почти полностью отсутствует сегодня... Все наши решения должны быть здесь как экономически эффективны, так и - это хочу подчеркнуть особо - социально ответственны. Государство не может себе позволить самоустраниться из жилищной сферы, несмотря на рыночные приоритеты. А это значит, оно должно активно формировать здесь цивилизованную рыночную среду...

Разве это не созвучно тому, о чем мы говорим? Потому, видимо, и не пустили журналистов, что публично анализировать сложившуюся ситуацию очень тяжело. Но меня радует, что вопрос качнулся в позитивную сторону. Похоже, информация о реальном положении на местах иногда доходит до «верха». Я ведь еще 30 апреля прошлого года написала письмо о положении с капитальным и ТСЖ г-ну Медведе-

**- А к какому смыслу отнесете решение московского правительства продавать квартиры москвичам по твердому установленной квоте - то ли в 50, то ли в 80 процентов от принадлежащих ему площадей?**

Если эта доля города будет направляться на льготную продажу очередникам - будет определенный смысл, поскольку на покупку жилья на льготных условиях в столице громадная очередь из «старых» очередников. Вот куда нужно смотреть, а не думать обо всех москвичах. Москвичи разные. Не перед всеми жителями столицы у городской власти есть обязательства, а только перед 200 тысячами семей, стоящих на очереди. Если мы из этой очереди вытаскиваем лишнюю тысячу - городу легче будет справиться с проблемой социального жилья. Люди купят - дайте им такую возмездную рыночную среду...

**- Галина Петровна, сейчас много говорят о доходах домов как об одном из эффективных способов решения жилищной проблемы. Что вы думаете об этом?**

Доходный дом предполагает доход - это жилищный фонд коммерческого использования. Я в своих поправках предлагаю иной тип жилья: жилищный фонд некоммерческого использования.



Конечно, ДЕЗу очень хочется на всякий случай застолбить за собой место управляющей компании. Но к чему тогда настраивать против себя жильцов этого дома на 5-й Парковой, вместо того чтобы четко разъяснить и обосновать предлагаемые тарифы на обслуживание, убедить, что они будут выгоднее коммерческих расценок сторонней управляющей организации. Тем более что сами-то жители отнюдь не возражают против ДЕЗа. Им просто нужна ясность и недвусмысленность, а между тем двойная игра дирекции их только настораживает и раздражает.

Единственное, чего хотят люди, - сесть с ДЕЗом за стол переговоров, объясниться наконец по поводу расценок на техническое обслуживание, вывоз мусора и уборку придомовой территории. Собрание инициативной группы по этому поводу решило направить уже повторное письмо в управу района. Примут ли там и в ДЕЗе это

приглашение к круглому столу с жителями строптивного, но выдвигающего справедливые требования дома - посмотрим...

**P.S.** Когда этот материал готовился к печати, от главы управы района Измайлово С.Е. Чеблакова пришел ответ жителям дома. В нем, в частности, говорится, что «...если собственники помещений на их общем собрании не приняли решения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то такой размер устанавливается органом государственной власти города Москвы».

С недоумением поднимаю ноябрьский

ответ жителям дома заместителя главы управы Е.В. Галкиной. Читаю: «В случае несогласия управляющей организации осуществлять управление домом по ставкам, установленным правительством Москвы, она вправе отказаться от управления указанным домом (постановление правительства Москвы от 17 января 2006 года № 9-ПП «Об организации управления многоквартирными домами в городе Москве»).

Выходит, теперь страшнее ДЕЗа зверя нет? Не согласятся жители с его ставками - и девозцы вправе бросить дом на произвол судьбы? Не верю!

**Виктор ШИРОКОВ**