



## ТОВАРИЩЕСТВА КРИЧАТ SOS

**Анатолий ИВАНОВ**, член координационного совета по развитию самоуправления в жилищной сфере при правительстве Москвы, председатель правления ТСЖ «Чертаново-17»

Развитию жилищного самоуправления правительство Москвы в последнее время уделяет значительное внимание. В округах составлены планы по организации товариществ собственников жилья (ТСЖ), созданию их необходимых условий для деятельности.

Но это инициатива «сверху». Самоуправление же предполагает инициативу «снизу» - желание самих жителей взять на себя заботу о собственном доме. А как им эту инициативу брать, когда она тормозится чисто бюрократическими препонами? В частности, сегодня практически невозможно зарегистрировать ТСЖ или внести изменения в его устав. Дело в том, что ТСЖ на уровне федерального закона прирав-

няли к некоммерческим организациям. И теперь представители товариществ должны, заполняя документы, отвечать на вопросы «сколько у вас филиалов за границей», «сколько валюты на счетах»... Добро бы только эти вопросы!

По большому счету, приравняв ТСЖ к некоммерческим организациям, государство фактически поставило крест на развитии института, которому отводится роль чуть ли не главного двигателя реформы ЖКХ. Судите по фактам.

Зарегистрировать какую-нибудь коммерческую фирму сегодня гораздо легче, чем ТСЖ. Раньше товарищества регистрировались в налоговых органах в течение пяти дней по упрощенной процедуре. Теперь процесс

рассмотрения заявок, поданных в Росрегистрацию, занимает не менее двух месяцев. При этом почти сто процентов заявок возвращается учредителям ТСЖ с отказом: собственники жилья, мол, не выполнили все требования, предъявляемые к оформлению документов новым законодательством.

Даже внесение изменений в уже зарегистрированный устав практически превратилось в неразрешимую проблему. Некоторое время назад, например, наше ТСЖ «Чертаново-17» законопослушно попыталось внести изменения в свой устав в соответствии с новым Жилищным кодексом и зарегистрировать их в территориальном управлении Росрегистрации по Москве. И что же? У нас затребовали протокол со всеми вопросами повестки дня. Зачем, спрашивается, регистрирующим органам знать, сколько лопат мы собираемся купить в следующем году?

Кроме того, оказывается, ТСЖ как некоммерческая организация должна представить в Росрегистрацию нотариально

заверенные копии правоустанавливающих документов на каждую квартиру. Да это же практически невозможно! Если в доме, допустим, 150-200 квартир, на это, учитывая, что кто-то из собственников хронически отсутствует (находится в длительной командировке, проживает в другом месте, сдает жилье и т.д.), могут уйти месяцы, если не годы. Помимо всего прочего в документах на регистрацию надо указывать подробные сведения о всех собственниках помещений. Зачем, если соответствующие сведения есть в «одном окне» самих регистрирующих органов?

На эти вопросы в Росрегистрации ответа не дают.

Отсутствие какой бы то ни было логики в действиях органов, принявших решение о включении ТСЖ в перечень некоммерческих организаций, тем более очевидно, если учесть, что на другие объединения собственников жилья и управляющие жилищным фондом организации (ЖСК, РЭУ, ДЕЗы и др.) это решение не распространяется. Они по-прежнему регист-

рируются налоговой службой как обычные юридические лица. Ну не полнейший ли абсурд?! Между тем абсурд далеко не безобидный. Он, например, привел к усложнению процедуры отчетности для товариществ. Чтобы заполнить огромное количество требуемых документов, ТСЖ теперь нужно создавать целый отдел квалифицированных сотрудников.

Правда, когда речь заходит о налогообложении, отношение к ТСЖ со стороны государства кардинально меняется. Никаких льгот как некоммерческие организации товарищества не получают. Скорее, наоборот: помимо налогов на землю, общее имущество дома, добавленную стоимость с ТСЖ, как с обычной коммерческой структуры, взимаются налог на прибыль! Налогом на прибыль облагаются и целевые взносы жильцов на капитальный ремонт, на благоустройство дома.

Да понимает ли вообще федеральная власть, что при таком отношении к ТСЖ ни о какой реформе в ЖКХ в сколько-нибудь обозримом времени даже говорить не приходится?! Жители просто-напросто отказываются

брать ответственность за содержание дома на себя при таком законе, как сейчас. Стоит ли после сказанного удивляться тому, что если с 2000 по 2006 год правоустанавливающие документы смогли получить порядка 1400 столичных ТСЖ, то сейчас процесс регистрации фактически застыл?

В результате имеем следующее. Власть агитирует за жилищное самоуправление. Реальной же помощи те, кто на свой страх и риск решил взвалить на себя ответственность за это самое самоуправление, не получают. А ведь чтобы система жилищного самоуправления работала, надо создавать благоприятные условия для ее развития. Хотя бы вернуться к старому порядку регистрации ТСЖ в налоговых органах, а также снизить для них бремя налоговой нагрузки. За это, кстати, ругают и мэр Москвы. Увы, пока такой вариант развития ситуации представляется маловероятным. Куда более возможно продолжение нынешнего абсурда - капитан с мостика кричит: «Полный вперед!», а корабль не может сдвинуться с места, потому что не убрали швартовы.

О несовершенстве российского потребительского кредитования говорится немало. Увы, ситуация не меняется к лучшему. По очень простой причине: законодательство несовершенно. В частности, должна быть серьезная корректировка Федерального закона «О потребительском кредите».

Сейчас этим активно занимается рабочая группа, созданная по инициативе Госдумы РФ. Недавно состоялось ее очередное заседание. Предложен ряд важных уточнений к закону, которые, на наш взгляд, должны навести порядок в потребительском кредитовании. В ближайшее время соответствующий законопроект должен поступить на рассмотрение Правительства РФ.

Что же, собственно, предлагается? Прежде всего то, что нам вообще полезно сверить свои часы с часами признанных грандов европейского рынка кредитования физических лиц. Хотя бы в трех наиболее важных моментах.

Прежде всего речь идет о таком концептуальном понятии, как «общие условия сделок». В европейском гражданском законодательстве данное понятие - ключевое при регулировании потребительского кредитования. В отличие от Европы в Гражданском кодексе РФ это понятие не исползуется. Внесут его в закон - банки, которые выдают потребительские кредиты, должны будут предоставлять клиентам широкий перечень информации о кредите. Плюс у заемщика появится право в течение двух недель отказаться от взятого кредита без каких-либо штрафных санкций.



## ЖИЗНЬ В КРЕДИТ ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ

**Анатолий АКСАКОВ**, член Комитета Государственной думы РФ по кредитным организациям и финансовым рынкам, президент ассоциации региональных банков «Россия»

С другой стороны, более защищены в информационном отношении будут и банки. Сейчас ЦБ РФ и Роспотребнадзор могут наказывать кредитора за любой информационный провал, в том числе и за отсутствие информации, фактически не относящейся к условиям кредита. Какими это чревато злоупотреблениями, вряд ли надо объяснять. Предлагаемые уточнения к закону регламентируют определенный перечень информации. А все, что в этот перечень не входит, банки будут иметь право не раскрывать.

Кроме того, уточнения касаются еще двух принципиально важных сторон потребительского кредитования. Мы предлагаем распространить действие закона, во-первых, на операции по кредитным картам, во-вторых, на ипотеку, получающие довольно широкое распространение. В чем смысл этих нововведений?

Что касается кредитной карты, то сейчас ни в одном законе не прописано, что это такое, каков механизм ее рабо-

ты. Операции с кредитными регламентированы только инструкцией Центробанка. При этом возникает немало коллизий, неприемлемых для заемщиков. Клиент, например, узнает обо всех условиях кредитования только после снятия денег с карты.

Мы посчитали необходимым внести кредитки в закон (они ведь в основном используются именно при выдаче потребительских кредитов), четко прописать механизм их работы. Банкиры считают, что после внесения кредиток в закон «О потребительском кредите» операции с ними станут более «прозрачными» для клиентов. И благодаря этому объем таких операций существенно вырастет.

И конечно же, надо включить в закон «О потребительском кредите» и ипотеку. Ситуация с ипотечными кредитами, безусловно, нуждается в законодательном оформлении.

Проблема только в том, что в экономическом блоке Правительства РФ не

разделяют нашей позиции. Минфин, в частности, специально оговаривает, что законопроект не распространяется на ипотечные кредиты. Почему? Он посчитал, видимо, что эти кредиты должны регулироваться законом «Об ипотеке». Мы, однако, так не считаем.

Одна из причин - опыт США, который показывает, что ипотеку тоже надо сюда включать, поскольку, столкнувшись с проблемами на этом рынке, американцы сейчас рассматривают законопроект, направленный на предотвращение хищнического кредитования. То есть намеренного вовлечения в долговые сети населения при выдаче ипотечных кредитов. В результате создаются социальные проблемы, семейные и многие другие.

Так обстоят дела и в других странах. Не случайно в настоящее время в ЕС готовится ко второму чтению новая редакция европейской директивы о потребительском кредите, в которой сфера его действия существенно расширена. В большинстве европейских юрисдикций действие законодательства распространяется на ипотечные кредиты и кредиты, выданные на приобретение недвижимости.

Видя, что такие проблемы возникают во многих странах, мы посчитали необходимым также включить ипотечный вопрос в закон «О потребительском кредите». Мы, в частности, считаем, что, к примеру, в договоре, который подписывает продавец квартиры и покупатель,

надо, чтобы все комиссионные платежи были четко прописаны. Получатель кредита должен знать, сколько он реально заплатит за этот кредит. Часто бывает так, что заемщик ориентируется на одну стоимость кредита, а она оказывается другой. И когда приходит время платить по кредиту, он оказывается в весьма сложной ситуации. Приходится платить намного больше. А может также возникнуть ситуация, когда заемщик просто будет неплатежеспособен. Какой же выход? Должны быть четко указаны реальная эффективная ставка, все комиссии, все сборы.

Подобных неурегулированных ситуаций - при регистрации договора по ипотеке, при начислении процентов по ипотечному кредиту и т.д. - возникает немало. В результате создаются проблемы то для одной, то для другой договорной стороны. Все эти проблемы и предстоит регулировать предлагаемым нами изменениями в закон «О потребительском кредите».

Иное дело, наряду с ними требуется одновременное внесение поправок во многие другие законодательные акты - Гражданский процессуальный кодекс, законы об исполнительном производстве и о рекламе, в Уголовный кодекс, наконец, в банковское законодательство. Но важен именно первый шаг - обновленный закон «О потребительском кредите», который учитывал бы требования жизни.



## С ЕВРОПЕЙСКИМИ ПРАГМАТИКАМИ БУДЕТ ПРОЩЕ

**Алексей ГРОМЫКО**, заместитель директора Института Европы РАН, доктор политических наук

Вряде западноевропейских стран грядет или уже произошла смена лидеров. И сейчас много говорят о том, что с новым французским президентом или новым главой британского кабинета России придется нелегко. Так ли это на самом деле?

Я бы не стал утверждать, что смена лидеров во Франции и Великобритании (как это уже случилось в Германии) внесет какие-то кардинальные изменения в отношения между нашими странами. Ибо в предыдущие годы отношения эти строились на довольно фундаментальных параметрах. Здесь от политической конъюнктуры уже не так много зависит.

Если все-таки сравнивать, то больших изменений, скорее всего, можно ожидать от смены ру-

ководства во Франции, нежели в Великобритании. В Париже к власти пришел политик, который построил всю свою предвыборную кампанию на разрыве с прошлым, на лозунгах модернизации страны, что может сказаться и на внешней политике. В Великобритании же новым премьером будет член той же лейбористской партии, в которой состоит и Тони Блэр. Это министр финансов Гордон Браун - человек, особо не искушенный во внешней политике, которой все время занимался сугубо внутренними вопросами.

Однако он технократ лишь до определенной степени. Например, если бы в 2002-2003 годах премьером был Браун, а не Блэр, наверняка и при нем Британия вместе с США вступила бы в войну в Ираке. Но Браун не так

идеологизирован в некоторых вопросах. Он прагматик хотя бы по роду своей деятельности. Если Блэр - чистой воды политик, то Браун в первую очередь экономист, финансист, а потом уже политик. Как эти его качества проявятся на новом месте, сказать трудно. Посты министра финансов и премьера очень разные и по задачам, и по стилю. Поэтому у Гордона Брауна могут проявиться еще самые разные качества и свойства, которые были не востребованы и скрыты на предыдущей работе.

На последних всеобщих выборах в 2005 году лейбористы во главе с Тони Блэром выиграли. Но каждый год в Англии проводятся и местные выборы, в том числе муниципальные. А в этом году были проведены и региональные выборы в шотландский парламент, а также в ассамблею Уэльса. Здесь лейбористы выступили из рук вон плохо.

Дело, однако, в том, что в Великобритании на местных выборах правящая партия, как правило, всегда проигрывает. Есть такая традиция в британской партийно-политической системе. И

потому судить о перспективах той или иной партии только по результатам местных выборов нельзя. Нынешнее поражение лейбористов все-таки не значит, что они гарантированно проигрывают на следующих всеобщих выборах.

Чтобы на всеобщих выборах власть перешла от одной партии к другой, нужен очень серьезный и глубокий сдвиг в воззрениях населения. Сдвиг этот в Соединенном Королевстве в какой-то степени уже произошел. Но все равно у лейбористов в парламенте на 60 мест больше, чем у других фракций вместе взятых. По британским меркам это много. Хотя и в несколько раз меньше, чем было у лейбористов в 1997-м и 2001-м. В 2005-м они потеряли немало избирателей, но большинство в 60 голосов у них пока сохраняется. Потому потерять им надо очень много, чтобы не набрать хотя бы небольшого рабочего большинства, предположим, в несколько голосов, на следующих выборах. К тому же у них в запасе всегда есть возможность пойти на коалицию с либеральными демократами в

том случае, если их фракция будет самой многочисленной по результатам выборов, но не наберет рабочего большинства. Тогда они могут предложить тактический союз либерал-демократам и все равно сформировать правительство, где они будут ведущей силой. Поэтому здесь есть несколько вариантов развития событий.

Я все-таки думаю, что России с более прагматичными европейскими политиками будет легче, чем с менее прагматичными. К примеру, и Шредер, и Меркель в Германии проявили себя как лидеры прагматичные. Если помните, в свое время ходило много разговоров о том, что при новой бундесканцлерин наши отношения с Германией охладятся. Но хотя Меркель и представляет правый политический спектр (в отличие от социал-демократа Шредера), этого не произошло.

Во Франции к власти пришел представитель той же политической силы, к которой принадлежал и Жак Ширак. Из того, что Никола Саркози уже заявлял о внешней политике, пока не сле-

дует, что он намеревается совершить какие-то резкие движения. Единственное, о чем можно сделать вывод, так это о том, что он хочет более тесных отношений с США. Во то же самое время это больше говорит о форме, а не о сути французской внешней политики. Я уверен, что Франция как при Шираке, так и при Саркози будет проводить независимую внешнюю политику. И повторюсь ситуация, похожая на иракскую, Франция, безусловно, выступит против применения военной силы.

Что касается Британии, то в отличие от Блэра Браун уж точно человек более прагматичный. Для него главную роль все-таки играют вопросы экономических взаимоотношений. И как так с Россией Великобритания намерена только наращивать экономическое сотрудничество, то и в политическом плане, конечно же, серьезных осложнений не будет.

Одним словом, я не вижу опасности существенного ухудшения отношений между Россией и ведущими западноевропейскими государствами в связи с приходом там к власти новых людей. Думаю, что мини-политические кризисы, которые в последнее время имели место, дело ограничится и впрямь.