

В жилищном законодательстве до сих пор существует множество противоречивых нюансов, которые можно толковать по-разному. Скажем, Илья ФЕЛЬДМАН, председатель Экспертного совета по методологии бухгалтерского учета, профессор Института профессиональных бухгалтеров и аудиторов России, сконцентрировался на таком понятии, как услуга. Казалось бы, что тут хитрого? Тем не менее... Жилищно-

Конечно, это нелегкое бремя, но нести его придется - только 13 процентов домохозяйств получают на это субсидии от государства. Но даже если это количество увеличится - из-за повышения оплаты, все равно не будет такой ситуации, чтобы все поголовно получали вспомоществование из бюджета. Впрочем, большинство работающих граждан вполне способны нести расходы по оплате жилищно-коммунальных услуг. И они делают это.

Обзор последних решений федеральной власти подтверждает, что органы местного самоуправления обязаны финансировать капитальный ремонт домов. Никто вроде бы и не отказывается от старых долгов перед населением. Но почему в таком случае эти решения выполняются слишком вяло? Да потому, что местные бюджеты не имеют на это средств. Не выполняются даже соответствующие постановления судов.

Вот почему было принято решение о создании Фонда содействия реформированию ЖКХ. Это положительный вектор движения реформы ЖКХ: государство выработывает новые правила финансирования капитального ремонта. Кстати, необходимо внести поправку в Жилищный кодекс. Дело в том, что сейчас субсидии на проведение капремонта перечисляются

жилого фонда вообще еще не оборудовано цивилизованными системами жизнеобеспечения. В благоустроенных квартирах проживает более 40 млн. человек.

Понимая важность проблем, федеральные власти в последнее время взялись за их решение. Президент РФ В. Путин в своем послании Федеральному собранию провозгласил приоритет национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России». Важно, чтобы ожидания наших соотечественников в очередной раз не оказались отложенными на неопределенный срок.

Правда, реализация этого национального проекта пока не вызывает оптимизма. На заседании российской трехсторонней комиссии в январе этого года нам были представлены материалы, из которых следовало, что дела идут успешно. Например, за 2006 год было построено 50,2 млн. кв. метров жилья: это на 15 процентов больше, чем в 2005 году. На реализацию национального проекта было потрачено 34 млрд. рублей. Субсидии граждан, объединенных в ТСЖ, достигли 18 млрд. рублей, а объем ипотечного жилищного кредитования превысил 220 млрд. рублей.

Казалось бы, чего беспокоиться, если все движется такими темпами? Но наш анализ вызывает именно беспокойство. Дело в том, что за этими блестящими цифрами потерялся человек. На той трехсторонней комиссии никто из госчиновников не смог ответить на очень важные вопросы. Например, сколько же граждан за весь период

лице» с 2005 по 2010 год должно быть построено 350 млн. кв. метров - 22 процента от общего числа площадей, необходимых для удовлетворения жилищных нужд граждан. И это по установленным сегодня заниженным социальным нормам.

Вновь создаваемый Фонд содействия реформированию ЖКХ общими усилиями соберет около 400 млрд. рублей. Вроде бы внушительная цифра. Однако обязательства государства по капремонту, сносу ветхого и аварийного жилья, по разным оценкам, требуют от 3 до 10 трлн. рублей.

Увеличение доли создаваемых ТСЖ является одним из условий получения средств из Фонда содействия. Но создание товариществ искусственно сдерживается низовым и средним звеньями чиновничества. Впрочем, будь они даже горой за ТСЖ, эффективно управлять ими некому - всего 10-15 процентов товариществ располагают средствами для того, чтобы привлечь профессионального управляющего. Их, кстати, катастрофически не хватает. Наш профсоюз разработал концепцию кадровой подготовки специалистов для этого направления ЖКХ. Но нужны средства...

Диапазон выступающих на конференции был на диво широк. Представители регионов рассказывали о нюансах реформирования ЖКХ на местах, причем даже москвичи кое-что из этого опыта брали на заметку. Например, Людмила СИМОНОВА, директор ЖЭУ «Апрель» из г. Кирова, рассказала о том, что

личные аспекты реформы ЖКХ. Один из них вела депутат Госдумы РФ Галина Хованская. Она, как и во время пленарного заседания, сделала обширный и детальный обзор ныне действующего жилищного законодательства, в частности ЖК РФ. В нем существует множество пробелов, неясностей и очевидных противоречий. Был разработан объемистый пакет поправок и изменений в этот кодекс, призванный существенно улучшить его действенность и приблизить к реалиям времени.

Таких уточнений добрая сотня. Вот лишь некоторые из них. Предлагается снять ограничения на деприватизацию жилья - люди должны быть свободны в своем выборе. Жителям должна быть предоставлена компенсация за непредвиденный капитальный ремонт при аварийном сносе дома. Собственник в этом случае должен получить такую же площадь в новом типовом доме. В Москве, кстати, так и делают.

После введения в действие ЖК РФ социальное жилье предоставляется только малоимущим. Но в кодексе отсутствуют критерии определения данной категории граждан. Это отнесено к ведению регионов. В результате планка опущена донельзя. Кое-где дошло до того, что нормой сделали не полезную жилплощадь, а общую. Выявилась целая прослойка людей, которые могут оплачивать свои «квад-

ВОПРОС ИЗ ЗАЛА:

- У многих председателей ТСЖ, ЖСК и ЖК квалификация для эффективного управления домом недостаточна. Существует ли в ассоциации «Жилищная стратегия» программа обучения таких управленцев?

Галина ХОВАНСКАЯ:

- Это одно из главных направлений нашей работы. Мы организуем комитет просветительской деятельности, при котором будем обучать председателей жилищных объединений, сотрудников управляющих компаний. Без грамотных управленцев никакой конкурентной среды на рынке жилищно-коммунальных услуг не создать.

коммунальная услуга - дело тонкое, вызывающее зачастую весьма горячие споры, а порой и далеко идущие последствия. Например, налоговые. Налоговики, ссылаясь на то, что ТСЖ как управляющая компания оказывает коммунальные услуги, следовательно, осуществляет коммерческую деятельность, пытаются обложить товарищества налогами на добавленную стоимость, на прибыль и т.д.

Некоторую путаницу вносит тут и ЖК РФ. Так, в ст. 161 ч. 2 говорится, что ТСЖ, ЖСК, управляющие организации призваны ОБЕСПЕЧИВАТЬ предоставление услуг, что достигается заключением соответствующих договоров о надлежащем содержании общего имущества. В то же время в ст. 162, ч. 2 читаем, что по договору управления многоквартирным домом управляющая организация (а ею может быть и ТСЖ) обязуется ПРЕДОСТАВЛЯТЬ коммунальные услуги.

Для ТСЖ путаница в терминах обрывается боком. Например, в постановлении правительства № 307 появляется термин «коммунальные ресурсы». Но ресурс - это то, что можно накапливать, а потом производить из него какой-то товар. Но что накапливает ТСЖ или управляющая организация? Воду, газ, электричество, тепло? Это же абсурд! Платежи жителей идут транзитом на счета ресурсоснабжающих организаций. Вот и все. Никакой экономической выгоды для ТСЖ тут усмотреть невозможно.

Словом, подзаконные акты такого уровня, как постановление № 307, считает профессор, следовало бы подвергнуть более тщательной научной экспертизе, прежде чем они обрушатся на головы жителей и их объединений.

К тонкостям жилищно-законодательной терминологии обратился и Дмитрий ГОРДЕЕВ, ведущий юрист консульта фонда «Институт экономики города».

- Люди говорят о плате за жилое помещение, но на деле-то они платят за содержание и ремонт общего имущества, - заметил он. - А значит, пора откататься от тотального регулирования размера такой оплаты. Сегодня собственники помещений вправе определять на общем собрании тот или иной перечень услуг и устанавливать за это приемлемую, на их взгляд, оплату. Хотя, конечно, нельзя сказать, что органы местного самоуправления вообще не имеют никаких полномочий по определению размеров платы за содержание и ремонт общего имущества. Согласно ЖК РФ и постановлению Правительства РФ № 491 они устанавливают размер такой оплаты по результатам проведенного конкурса. Это в случае, когда собственники не смогли выбрать способ управления.

Вместе с тем законодатель не устанавливает абсолютной свободы собственников. Могут возникнуть и уже возникают ситуации, когда они, стремясь уменьшить размер платы, не заказывают самого необходимого перечня работ, не думая о том, что станет с домом завтра. Дом начнет ветшать и в конце концов придет в аварийное состояние. Потому законодательство и требует, что собственники должны устанавливать размер оплаты в таком объеме, чтобы была возможность поддерживать общее имущество в нормальном состоянии.

На то и существует законодательство, чтобы люди могли ориентироваться на общие правила, могли по закону разбираться в своих экономических взаимоотношениях. Скажем, кто должен делать ремонт крыши? Тот, кто живет на последнем этаже? На первом вроде не каплет...

Собственники должны понять, что расходы на общее имущество придется нести сообща. Если я живу в 1-м подъезде, а ремонт проводят в 4-м, то надо трезво осознавать, что меня это тоже касается - доля в общем имуществе принадлежит и мне, и я ее только приумножаю, когда у соседей обновляют подъезд.



только нанимателям социального жилья, но никак не собственникам, которых у нас почти 80 процентов. Эту несправедливость надо исправить.

Когда в ходе пленарного заседания конференции слово предоставили Александру ВАСИЛЕВСКОМУ, председателю ЦК профсоюза жизнеобеспечения, члену президиума совета ФНПР, кто-то недоуменно хмыкнул: а при чем тут профсоюзы? Видимо, Александр Дмитриевич предчувствовал этот вопрос, а потому сразу разрешил сомнения: в отрасли ЖКХ занято около 4 млн. работников. Вот почему профсоюзы принимают непосредственное участие, в реформировании всего этого хлопотного хозяйства.

- Еще до принятия программы «Жилище», - говорил А. Василевский, - наш профсоюз предлагал необходимые изменения и поправки в ЖК РФ по разработке отдельных подпрограмм по социальному жилью, принятию комплекса мер по капитальному ремонту жилого фонда, переселению граждан из аварийного и ветхого жилья, кадровому обеспечению реформ. К сожалению, тогда к нам не прислушались, и только полтора года спустя на заседании Госсовета РФ в Казани эти предложения получили поддержку, а некоторые из них даже легли в основу поручений Президента России...

Сегодня две трети россиян хотели бы улучшить свои жилищные условия, около 1,5 млн. граждан ждут жилья в порядке выполнения государством своих обязательств. Еще 4,5 млн. россиян томатся в очереди десятилетиями. Каждая четвертая семья обитает в жилье, которое находится в плохом или очень плохом состоянии. Около 11 процентов всего жилого фонда нуждается просто-таки в неотложном капитальном ремонте. Около 20 процентов

реализации национального проекта смогли улучшить свои жилищные условия? Какое количество построенных или модернизированных объектов ЖКХ сдано в эксплуатацию? Каково число участков, обеспеченных коммунальной инфраструктурой, подготовлено для жилищного строительства? Стало ли жилье доступнее по сравнению с прошлым годом? Ответа не было.

Не случайно 60 процентов вновь построенных площадей принадлежит индивидуальным застройщикам, которые подняли строительство за счет собственных или заемных средств. Основная масса этих людей вряд ли что-то знает о национальном проекте, да это им и неинтересно. Количество жилищных очередников не стало меньше.

Если взять по России, то за год на одного человека прибавилось... 35 кв. сантиметров. По этому показателю наша страна оказалась последней среди развитых

расчеты тарифов они ведут не только по каждому дому, но и по каждой квартире. В свой тариф закладываем статью по аварийно-восстановительному фонду - в процессе эксплуатации дома всякое может случиться. Но используются эти средства только с разрешения председателя правления ТСЖ или общего собрания жителей.

Максим ДМИТРИЕВ из Екатеринбурга, генеральный директор компании «Базис-Про» уверен, что только ТСЖ и управляющие компании способны вывести сферу ЖКХ на нормальный режим обеспечения жителей России качественными жилищно-коммунальными услугами. Только они в состоянии привлечь новые технологии к улучшению содержания жилых домов. Один из нетрадиционных способов решения старых проблем стал применяться на Урале. Ежегодно во время весенних паводков из бюджетов разных уровней тратятся огромные средства на откачку воды из подвалов. Еще

большую угрозу представляют грунтовые воды. А это уже прямая угроза безопасности жильцов. Применявшаяся ранее битумная гидроизоляция давно нарушена, металлические конструкции и арматура подверглись коррозии. Уральцы стали применять для гидроизоляции особые материалы проникающего действия, позволяющие проводить восстановительные работы любой сложности без проведения трудоемкой подготовки. Это не только удешевляет процесс в 4 раза, но и резко повышает водонепроницаемость бетонных конструкций.

На конференции прошла серия круглых столов, участники которых обсудили раз-

раты» и услуги, но не в состоянии приобрести квартиру. Они нуждаются в улучшении жилищных условий, но на учет их не ставят - не положено. Таких почти 40 процентов населения страны. Поэтому должен быть организован фонд жилья некоммерческого использования. Видимо, эта идея станет предметом обсуждения Госдумы РФ следующего созыва. Некоммерческим фондом жилья смогут воспользоваться бюджетники, военнослужащие, государственные служащие, которые не воруют и получают свою честную зарплату и т.д.

Пора передать обществу, которые составляют около 5 процентов жилого фонда, в ведение муниципалитетов. Люди здесь живут в ужасающих условиях по 25 лет, уже родились дети, появились внуки, но они по-прежнему остаются бесправными, не могут ни продать, ни поменять, ни приватизировать, ни сдать это жилье, да еще при угрозе, что их могут выкинуть на улицу. Такой блок поправок в законодательных предложениях Г. Хованской есть, и важно, чтобы Госдума РФ сумела в окончательном чтении утвердить их.

Продолжается расслоение общества, разрыв в доходах, даже по официальным сведениям, достиг 15-16 раз. Неофициально - 25 раз. Законодательство должно сделать все, чтобы уменьшить эту составляющую, иначе не избежать острого социального напряжения.

- Мы бы не говорили об ипотеке как о несбыточной мечте, - с горечью добавила депутат ГД РФ, - если бы не было такого разрыва в доходах.

Необходимо в части субсидий и обязательств государства поднять размер их выплаты с муниципального уровня хотя бы до уровня субъекта Федерации. Словом, поправок в ЖК РФ предлагается множество, и все они продиктованы жизнью, которая показала, что кодекс явно несовершенно. Остается эти изменения утвердить в самое ближайшее время, ибо в противном случае реформирование ЖКХ так и будет тормозиться.

«Единая диспетчерская служба ЖКХ - фактор повышения активности системы управления многоквартирными домами» - так назывался круглый стол, который провели зеленоградцы - Владимир КИРЮХИН, заместитель префекта Зеленоградского административного округа Москвы, Виталий ФАРБИРОВИЧ, начальник ЕИРЦ ЗелАО и Владимир ЗАМКОВОЙ, директор ГУП «Диспетчерский центр Зеленоград». Об этом опыте «МС» неоднократно рассказывали, будем следить за экспериментом и впрямь.

Юрий АНДРЮХОВ, председатель домкома «Велозаводский» провел круглый стол на тему: «Территориально-общественное самоуправление и жилищно-коммунальная реформа. Состояние, проблемы, перспективы».

Виктор ШИРОКОВ

ВОПРОС ИЗ ЗАЛА:

- В настоящее время ГУП ДЕЗы акционируются. Смогут ли собственники приобрести пакет их акций?

Нелли ЛУКИНА:

- Извините за выражение, но губы не стоит раскатывать. На 100 процентов пакеты акций станут принадлежать городу Москве. Продавать акции он пока не будет, чтобы полностью сохранить контроль за этими организациями.

стран мира. Даже Китай строит больше 1 кв. метра на человека, а ведь населения там, как известно, побольше, чем у нас.

В стране ежегодно создается миллион молодых семей, но подавляющее большинство из них не в состоянии ни купить, ни получить квартиру. По программе «Жи-