

ЖЖЖЖ 2013



актуальные
темы
горячей
проблемы



**Лидер Политической партии
СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ,
руководитель фракции СР
в Госдуме**

ЖКХ – ПОД КОНТРОЛЬ!

Многочисленные общественные опросы свидетельствуют, что большинство россиян главной проблемой России называют не преступность, не бедность, не алкоголизм и наркоманию, и даже не коррупцию. На первое место люди поставили жилищно-коммунальное хозяйство, наградив эту аббревиатуру такими эпитетами, как «ЖКХ-потрошитель», «жилищно-коммунальная удавка» и т.д.

Вот уже двадцать лет ЖКХ реформируют, оптимизируют, преобразуют, изобретают различные модели и схемы, создают специализированные фонды, в которые закачивают огромные средства. Но в этой «черной дыре» по-прежнему царят критический износ жилищного фонда, чудовищное воровство и коррупция, бюрократический беспредел, несовершенное законодательство...

Недавно президент страны призвал народ взять ЖКХ под свой контроль, то есть фактически признал, что государство бессильно навести порядок в этой сфере. В ЖКХ все, словно специально, сделано вопреки здравому смыслу. Там, где целесообразней монополии (теплоснабжение, энергетика), приняты решения о приватизации и об отмене всякого госконтроля. Там, где есть возможность конкуренции и выбора (обслуживание и ремонт домов, уборка территории), делается все возможное, чтобы придушить ростки малого бизнеса. С одной стороны, плодят массу липовых ТСЖ, с другой – изобретают изощренные препоны для тех ТСЖ, которые реально создают жильцами...

Что делать с этим хаосом? **СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ** уверена, что тарифы на услуги ЖКХ не должны превышать уровня инфляции. Это уже само по себе станет стимулом к наведению порядка, сокращению издержек и сильно затруднит воровство. Те составляющие ЖКХ, которые представляют собой естественные монополии, должны быть возвращены под контроль государства, вплоть до национализации. Что касается конкурентной среды, ее надо четко регламентировать на законодательном уровне и развивать на здоровых началах. В капитальном ремонте нуждается Жилищный кодекс РФ и некоторые другие законы. Нашей фракцией подготовлен большой пакет поправок в ЖК РФ, которые способны развязать многие противоречия и поставить заслоны для жуликов. Многие из них в свое время отвергла «Единая Россия». Продолжит ли парламентское большинство блокировать инициативы СР по политическим причинам или все-таки придет понимание, что в «квартирном вопросе» левой или правой политики не бывает?! Хотелось бы, ведь «барометр» общественного мнения указывает сегодня на ЖКХ как на горячую проблему неслучайно: люди интуитивно чувствуют, что ситуация подошла к критической черте!

С.М. Миронов

1. О НЕКОММЕРЧЕСКОМ НАЙМЕ ЖИЛЬЯ



Из истории вопроса:

О том, что стать собственником — это не единственный способ решить жилищную проблему, Галина Петровна Хованская говорит на протяжении многих лет. Она давно предлагала помимо социального и коммерческого фондов ввести в законодательство и некоммерческий. Еще в 2005 году, во время работы над нынешним Жилищным кодексом, предлагалось включить в него главу о некоммерческом фонде. Соответствующая инициатива вносилась Г.П. Хованской и С.М. Мироновым в Государственную Думу и в 2009 году, но вновь не нашла поддержки, хотя преимущества некоммерческого жилья очевидны для государства. И лишь после того, как в Послании Президента РФ от 12 декабря 2012 года прозвучало предложение «...значительно расширить возможности аренды жилья, доступного для работающего человека», в Госдуму вновь был внесен законопроект о «некоммерческом найме жилья», получивший положительное заключение Правительства РФ. Законопроект был принят в марте этого года в первом чтении, идет большая работа по подготовке ко второму.

Проблему можно решить!



В России более 80% жилищного фонда находится в частной собственности. В то время как во многих европейских странах до 45% жилья передается внаем. Однако у нас большинство граждан не могут не то что купить — снять, а иногда и оплатить содержание своего жилья.

После вступления нового ЖК в силу резко сократился круг лиц, имеющих право встать на учет как нуждающиеся в предоставлении социального жилья. Такое право осталось только у граждан, которых власть официально признает малоимущими. Но далеко не всем по карману не то что ипотека, а и обычный коммерческий наем жилья по рыночным ценам. Это огромная категория граждан, которых нельзя отнести ни к малоимущим, ни к «богатым». Именно эти люди оказались «между двух стульев», и для них государственный или муниципальный некоммерческий жилищный фонд станет решением проблемы.

Преимущества очевидны

В отличие от социального жилья некоммерческое будет самокупаемым, но плата за него будет в два-три раза ниже, чем за коммерческое. Плата должна компенсировать все расходы по содержанию, эксплуатации и ремонту некоммерческого жилья. Еще одно отличие от социального — некоммерческое жилье нельзя приватизировать. Оно предоставляется на определенный срок, с преимущественным правом на продление. Основанием для выселения будут являться, как и в социальном жилье, неплатежи в течение шести месяцев. Власть решает при этом социальную проблему — она этот фонд не теряет. Так живут во

многих государствах Европы. Этот вид жилья мог бы стать основным, решая проблему российского «среднего класса».

Это госслужащие, муниципальные работники, военнослужащие, молодые семьи, желающие жить самостоятельно. Их не ставят больше на учет на социальное жилье, и они не могут воспользоваться ипотекой. Остро нуждаясь в улучшении жилищных условий, они не относятся к категории малоимущих. Это, прежде всего, работники бюджетной сферы – врачи, учителя и т.д. Вот для них необходим государственный или муниципальный некоммерческий фонд. Он не был бы при эксплуатации нагрузкой для бюджета. Государство или местная власть выступает заказчиком строительства жилья, которое потом сдается внаем не по рыночным, а по умеренным ценам. Застройщику предлагаются налоговые и иные льготы. Это не социальное жилье для малоимущих, но и не наем жилья на рынке у частника или в доходном доме.

У некоммерческого жилья есть еще одно преимущество – решается вопрос перемещения трудовых ресурсов по стране. При социальном жилье человек привязан к своей квартире «вечным» договором и редко решается оставить ее.

А представьте, что некоммерческое жилье введено на всей территории РФ. Тогда люди могли бы перемещаться свободно: есть работа в другом городе – ему там предоставляется некоммерческое жилье. Окупится такое жилье небыстро, лет за 20–25. И все равно строить его государству выгодно!

Все в наших руках

Время запуска механизма предоставления жилья на условиях некоммерческого найма по всей стране будет зависеть от экономической ситуации в России в целом и в регионах в частности. Также значительную роль в этом должна сыграть активность губернаторов и их возможность находить в бюджете необходимые для реализации проекта средства. Срок договора найма планируется установить на период от трех до десяти лет, с возможностью заключения краткосрочного договора на период до одного года. Для российского законодательства ин-

ститут некоммерческого найма – это действительно новация, и нам необходимо учитывать нашу российскую специфику, предусмотреть изменения не только в Жилищный кодекс, но и в Земельный, Градостроительный, Налоговый с тем, чтобы застройщик почувствовал интерес, начал создавать некоммерческое жилье.

2. ПРОБЛЕМА СДЕРЖИВАНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ ТАРИФОВ



Из истории вопроса:

Минимальные и максимальные рамки для стоимости коммунальных услуг действовали до 1 января 2012 года. Они помогли сдерживать рост тарифов. Но потом было решено передать регулирование тарифов на коммунальные услуги с федерального на региональный уровень власти, и произошел взрывной рост. Это вызвало волну законного общественного недовольства, и в марте 2013 года Минрегионразвития и Минэкономразвития выступили с предложениями по сдерживанию роста платежей за коммунальные услуги.

Чтобы остановить рост платежей, предлагают передать полномочия по определению нормативов потребления воды на уровень Федерации, отменить понятие «общедомовые нужды» (ОДН) и обязать управляющие организации (УО) равномерно выставлять счета за потребление тепла в течение года.

Галина Хованская

О подсчетах и счетчиках

Кто спорит – ограничения для УО по расчетам за ОДН, а также на платеж за содержание дома нужны. А вот иници-



атива по передаче полномочий по определению нормативов потребления на федеральный уровень вызывает много вопросов. Достаточно было бы единой методики, по которой сами регионы высчитывали нормативы и тарифы. Страна у нас большая, и много региональных особенностей, которые нужно учитывать. Что касается народного возмущения, тут наложились прошлогоднее повышение тарифов и введение новых пра-

вил расчета потребления. Вообще, новые правила хорошо работают только тогда, когда имеется общедомовой счетчик, отсекающий аппетиты ресурсоснабжающих организаций. Ресурсники же при отсутствии счетчика считают по своим древним методикам, округляя все в большую сторону, по максимуму. А иногда и управляющая организация, вместо того чтобы выделить из тарифа домовую составляющую, дополнительно ее приплюсовывает. Фактически берет два раза. Предложение Минэкономразвития о регулировании общедомовых расходов также может оказаться невыполнимым, поскольку требует существенных затрат на установку и обслуживание счетчиков. А общедомовые счетчики на горячую и холодную воду с контрактом на их обслуживание стоят в разных регионах от 100 до 300 тыс. рублей.

Главное – тарифы, и прежде всего, на газ

Но даже если вопросы по утверждению тарифов поднимут до уровня федеральных властей, прозрачности рынку ЖКХ один только этот факт не добавит. Красноречивым примером тому может служить тарифная политика «Газпрома»: на стоимость коммунальных услуг прямо влияет повышение расценок на газ и электроэнергию, устанавливаемых государством. Если

«Газпрому» разрешили поднимать тарифы, то стоимость услуг растёт по всей цепочке коммунальных услуг. При индексации «Газпромом» цен на газ на 15%, тепло одномоментно дорожает на 40–50%, это самая дорогая коммунальная услуга. Без сдерживания тарифа на газ выполнить поручение Путина невозможно, сдерживать этот тариф может только сам Президент. Но управлять ресурсоснабжающими организациями-монополистами вполне реально, особенно если учесть, что большинство из них имеют значительную долю госфинансирования. И сдерживать их аппетиты может антимонопольное законодательство.

Общественный контроль

Что касается необходимости ввести законодательные стандарты деятельности управляющих многоквартирными домами организаций и контролировать их с привлечением общественности, то надзорных органов в сфере ЖКХ достаточно. У нас есть несколько общественных организаций, которые могли бы и должны курировать этот вопрос. Взять хотя бы Союз защиты прав потребителей, другие организации. Общество стало активнее вмешиваться в этот процесс. Если раньше человек заплатил копейки и забыл, то теперь, при значительном росте платежей, граждане законно хотят знать, на что идут их деньги и как они расходуются.

Сегодня есть все, чтобы общественный контроль был, но есть конфликт интересов при принятии решения органами местного самоуправления – именно на этом уровне монополизирована сфера управления жилищным фондом и душится конкуренция.

3. ЗАКОН О ВЫСЕЛЕНИИ СОБСТВЕННИКОВ ЗА ДОЛГИ ПО КОММУНАЛЬНЫМ ПЛАТЕЖАМ



Из истории вопроса:

В апреле на сайте Минрегиона был опубликован проект федерального закона, согласно которому управляющие организации могут получить право выселять собственников и их семьи из единственного жилья за долги по коммунальным платежам, услугам ЖКХ и взносам на капитальный ремонт. Закон предлагает взыскивать долги через продажу жилья, если собственник не имеет других источников для выплаты долга при условии, если долги превышают 5% от рыночной стоимости жилья, а выставлять жилье на торги разрешат с начальной ценой в 80% от рыночной стоимости. В случае если человеку после этого нигде будет жить, он получит жилье по найму из так называемого маневренного фонда.

Галина Хованская

Законы – для людей!

Предложенные меры по выселению должников я считаю драконовскими. Нельзя людей, и так живущих в стесненных условиях, переселять в маневренный фонд, который тем паче существует лишь теоретически. Процедуры по выселению можно запускать, если должник не платит непрерывно не менее шести месяцев. Кроме того, в Гражданском процессуальном кодексе

запрещается обращать взыскание на единственное жилье собственника. Словом, в тексте законопроекта масса недостатков и противоречий. При этом, необходимость определить границы имущественного иммунитета, безусловно, существует,



так считает и Конституционный суд. Ведь ситуации возникают очень разные. Например, когда есть большой дом, существенно превышающий всякие нормы предоставления. Человек выиграл суд у собственника этого большого дома, а выселить его не могут, так как это его единственное жилье. А больше никакого имущества у него как бы нет. Если действительно большое жилье и долг покрывается реализацией части дома так, чтобы не пострадали другие члены семьи – там же могут быть и дети, и престарелые родители, – то это вариант. То есть, чтобы должник мог поменять или приобрести другое жилье по нормам города, района, чтобы не были нарушены жилищные права членов его семьи. Скорее всего, Минюст подготовит такую инициативу по имущественному иммунитету. Спор идет о введении норм на размер площади жилья на человека. Однако опасаясь, что может быть введена норма в 6 кв. метров жилой площади на человека, тогда как я предлагаю норму в 18 кв. метров общей площади на человека, чтобы люди не пострадали. А излишние метры помогли бы погасить задолженность. Но я буду против, если закон предложит обращать взыскание по небольшому долгу на единственное жилье, площадь которого находится в пределах нормы предоставления.

4. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ



Из истории вопроса:

Широкую дискуссию и массу протестов вызвал проект Федерального закона № 623780-5 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации (о саморегулировании в сфере управления многоквартирными домами)», принятый в первом чтении 25 мая 2012 года и предусматривающий введение обязательного саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами (СРО), в том числе в ТСЖ и ЖСК.

Многочисленные жилищные объединения ТСЖ и ЖСК подписали обращение на имя Президента и Председателя Правительства России «О недопустимости введения обязательного саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами». Что возмутило людей? Закон приведет к увеличению финансового бремени собственников помещений в многоквартирных домах без изменения качества услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту домов; создаст барьеры для реализации права собственников объединиться для совместного управления своим имуществом. Кроме того, закон направлен против действующих ТСЖ и ЖСК, устанавливая финансовые требования для допуска объединений собственников к управлению своими многоквартирными домами.

Галина Петровна Хованская отстаивает позицию о необходимости отклонения законопроекта, обосновывая ее возмож-

ными негативными последствиями для собственников помещений в многоквартирных домах, а также изменением понимания и правоприменения гражданского и жилищного права.

Галина Хованская

Не допустим поражения в правах

Во-первых, членство ТСЖ, ЖК, ЖСК в саморегулируемой организации должно быть исключено, так как они являются некоммерческими организациями и под действие закона не попадают. Нарушается право собственника выбрать УО, которая не является членом СРО. Это, по сути, запрет на профессию. И если в строительстве введение обязательного саморегулирования было связано с отменой лицензирования, то в сфере управления недвижимостью это связано только с желанием некоторых представителей властей. Кроме того, нельзя, реализуя новый закон, разрушать то, что уже сегодня нормально работает, — например, ТСЖ в нескольких домах, объединенных одной территорией и инфраструктурой. Процесс образования СРО в том виде, в каком он представлен в законопроекте, приведет к «выдавливанию» индивидуальных предпринимателей, мелких организаций за счет монополизации рынка услугами управляющими организациями, лишит собственников ТСЖ и ЖСК, осмелившихся не вступить в СРО, права управлять собственным домом.

За наш с вами счет

Наибольшую обеспокоенность вызывает норма об обязательных вступительных, членских, целевых взносах, взносах в компенсационный фонд в размере от 50 тысяч рублей до двух миллионов, плюс страхование гражданской ответственности — все эти расходы могут лечь на плечи собственников жилья. Ведь из-за отсутствия какого-либо дополнительного финансирования управляющие организации просто будут вынуждены либо сокращать расходы на реализацию своих прямых обязанностей

по оказанию услуг, либо перекладывать плату за членство в СРО на граждан. В результате жильцам либо не предоставят какую-то услугу, либо предоставят ее не полностью, либо придется платить дополнительно. И если взносы на капитальный ремонт нам удалось включить в расчет субсидий, адресную помощь, то эти поборы, идущие на содержание СРО и Национального объединения, лягут на конечного потребителя, то есть на нас с вами.

Кроме того, законопроект противоречит мнению главы государства о том, что ежегодное увеличение платежей должно ограничиваться 6%. Это труднодостижимо само по себе, а закон о СРО, напротив, увеличит платежи граждан. Более того, это свяжет руки собственникам в управлении их недвижимостью.

В связи с тем, что по данному законопроекту поступило и продолжает поступать очень много обращений граждан, в него предложено внести ряд поправок. Но дело не в поправках, а в общей концепции, которая заложена в этом законе, – надо понимать, какие будут последствия. Все помнят волну общественного недовольства, которую вызвала ситуация с капитальным ремонтом. В данном же случае заплатят все: и те, кто ремонтирует дома, и те, кто не ремонтирует. Пусть по 50 рублей с квартиры, но заплатят. И речь не об обеспеченных гражданах, а о тех, кто на сегодняшний день получает адресную помощь (субсидии) на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Аргументы и факты СПРАВЕДЛИВОЙ РОССИИ

Партия голосовала против принятия закона о СРО в первом чтении в мае 2012 года, понимая, к каким неблагоприятным социально-экономическим последствиям для граждан страны это приведет:

1. Потребитель (собственник помещения в многоквартирном доме) лишается права самостоятельного определения исполнителя услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, и тем самым нарушаются нормы Гражданского кодекса Российской Федерации, предоставляющие собственнику право свободного управления своим имуществом.



2. У управляющих организаций в связи с вступлением в СРО появляются финансовые обязательства в виде вступительных, членских и целевых взносов, взносов в компенсационный фонд, страхования гражданской ответственности. При этом минимальный размер взноса в компенсационный фонд будет варьироваться от 50 тысяч рублей до двух миллионов рублей.

Представляется весьма сомнительным, что все указанные выше финансовые обязательства не будут отражаться на собственниках и пользователях квартир. У жилищных объединений, как, впрочем, и у управляющих организаций, единственным источником финансирования являются средства, вносимые собственниками помещений в многоквартирном доме.

Соответственно, либо эти денежные средства возьмут у граждан, либо какая-нибудь услуга не будет дополучена жителями домов.

В условиях роста платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, введения обязательной платы за капитальный ремонт, данные действия отразятся на гражданах.

3. Ограничение жилищных объединений (ТСЖ, ЖК, ЖСК)

в управлении и обслуживании жилищного фонда в корне меняет подход жилищного законодательства к формированию и развитию института самоуправления граждан в жилищной сфере.

Введение института саморегулирования блокирует деятельность жилищных объединений, предлагая два варианта обслуживания своей недвижимости: вступление в саморегулируемую организацию либо заключение договора управления с управляющей организацией, являющейся членом саморегулируемой организации.

Фактически деятельность жилищных объединений по управлению и обслуживанию жилищного фонда ограничивается членством в саморегулируемых организациях, что не согласуется со статьями 30, 35 Конституции Российской Федерации, статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Обязательное членство жилищных объединений в СРО приведет к их ликвидации, так как финансовые обязательства в СРО являются для некоммерческой организации непосильными.

4. СРО должно самостоятельно следить за добросовестностью своих членов. В связи с этим государство должно ослабить соответствующий контроль со своей стороны. Вместе с тем в настоящее время контроль со стороны государства не только не уменьшается, но и имеет достаточно высокую тенденцию роста. Применение в одной отрасли двух регуляторов (СРО и государственный контроль) отрицательно скажется на состоянии сферы управления жилищным фондом.

Позиция партии **СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ** исходит из того, что проблема, связанная с управлением многоквартирными домами, может быть решена другим путем, в частности, путем введения обязательной системы страхования гражданской ответственности управляющих организаций за причинение ущерба третьим лицам и за неисполнение договора управления многоквартирным домом, а также путем обязательной системы профессиональной подготовки и повышения уровня квалификации работников управляющих организаций.

5. ФОРМИРОВАНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫХ ФОНДОВ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ



Из истории вопроса:

В конце 2012 года президент РФ Владимир Путин одобрил законопроект о создании системы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов (МКД). Закон претерпел существенные изменения, главное из которых – возможность аккумулирования средств собственников на капремонт не только по принципу «общего котла», но и на счете конкретного многоквартирного дома, то есть собственники жилья могут открыть коллективный счет в банке на собственный дом.

Законопроект, благодаря которому с июля 2014 года в платежках за ЖКУ каждого жителя России появится строчка по оплате капитального ремонта, был принят Госдумой в первом чтении 8 июня 2012 года, после чего законодатели в течение полугода дорабатывали текст документа. В результате все-таки удалось добиться того, что в федеральном законе теперь представлены две равноправные схемы: наряду с «общим котлом» появился и альтернативный вариант, который Галина Петровна Хованская условно называет «Я ремонтирую свой дом».

Перед регионами – сложная задача

В соответствии с этим законом весь 2013 год отводится на то, чтобы разработать методические рекомендации и создать нормативную базу.

Регионы должны принять совершенно конкретные законы о капитальном ремонте жилых домов на их территории. В этом же законе должен быть определен минимальный взнос, который может дифференцироваться по муниципальным образованиям.

Важно понимать, что основная нагрузка в исполнении этого закона ляжет на субъекты Федерации и, что самое важное, на их бюджеты. Очень многое в этом вопросе зависит от региональных депутатов. Очевидно, что власти не смогут вовремя разработать методические рекомендации и модельные законы для регионов. Это серьезная работа, не в каждом регионе есть сильные юристы, компетентные в этой сложной сфере законодательства. По-хорошему надо было принять отдельный закон о системе финансирования капитального ремонта. Есть предложение отсрочить введение обязательного взноса с июня 2014 года на 2015 год, но тут кивают на «опыт» Башкортостана и Татарстана, где котлы уже созданы в добровольно-принудительном порядке, якобы по согласию собственников.

Что такое «общий котел»?

По этому сценарию все отчисления, которые будут поступать от собственников жилых помещений, аккумулируются в общем фонде. Фондом управляет региональный оператор, условия его работы должны быть прописаны в региональном законе. Этот оператор будет выбирать подрядчика и сам же будет контролировать исполнение договоров. Как выстраиваются отношения подрядчика и заказчика, мы прекрасно понимаем. Этот сценарий очень устраивает многих чиновников, поскольку, во-первых, в руки оператора попадает огромный финансовый ресурс, во-вторых, позволяет оператору подбирать подрядчиков по

своему усмотрению. И тут невооруженным глазом видна коррупционная составляющая, возможности для злоупотреблений и откатов.

Но самое печальное то, что граждане от этих денег отстранены, они не смогут проконтролировать их расходование. На практике это означает, что на деньги одного собственника будут ремонтировать дом другого собственника, который может быть расположен даже в другом городе, если это региональный «общий котел». Но, согласно норме Гражданского кодекса, собственник несет бремя содержания своего имущества, а не имущества соседа! Мы постоянно говорим о том, что мы должны воспитать ответственного собственника, но принимаем законы, отстраняющие собственника от его денег!

Альтернатива – «Я ремонтирую свой дом»

По этой схеме собственники жилья должны провести общее собрание и принять решение, что они сами ремонтируют свой дом. Далее надо открыть свой специальный счет, с которого можно будет снимать деньги только на работы, связанные с капитальным ремонтом.

Очень важно, что известны суммы всех, кто вносит на него средства. В этой схеме нет ничего принципиально нового, она давно и успешно практикуется кооперативами. Мы собираем некую сумму, на первый взнос, декларируя тем самым серьезность своих намерений, и получаем в банке кредит. Не под залог имущества, как иногда говорят противники этой схемы, а в счет будущих платежей. Вы будете гасить этот кредит ежемесячными взносами. Преимущество этой схемы — в ее прозрачности: вы видите, как идет ремонт и куда идут средства. Однако активные собственники, кто выбирает самостоятельный путь, должны учесть два момента. Первый: чтобы не только принять решение, но и пройти всю процедуру вплоть до открытия счета, дается только два месяца. Мы предлагаем дать не два, а шесть месяцев, чтобы у граждан было время на принятие соответствующего решения. Второй момент: если вы не успели оформить

в установленный законом срок решение о капитальном ремонте, то вы попадете в «общий котел» и с вашего счета спишут эти деньги, а региональный оператор будет проводить работы в вашем доме по своему закрытому перечню и со своими подрядчиками.

Государство на страже своих интересов

Согласно закону, за бывшим собственником — государством — сохраняется обязанность произвести капитальный ремонт домов, который не был произведен на момент начала приватизации жилья. По этому поводу во многих регионах выиграно огромное количество исков, ибо статью 16 Федерального закона «О приватизации жилищного фонда в РФ» никто не отменял. Верховный суд подтвердил: старые обязательства по капремонту государство должно выполнять! Такой вывод Верховный суд сделал исходя из системного толкования статьи 16 закона о приватизации, статьи 158 ЖК РФ и статьи 210 Гражданского кодекса. Однако, когда суды начали удовлетворять иски собственников приватизированного жилья, возникла законодательная инициатива об исключении из закона 16 статьи. Поправка эта не прошла, зато прошла норма, что стоимость капитального ремонта определяется на момент **первой** приватизации. Независимо от того, когда вы приватизировали квартиру — в 1993 или в 2013 году, стоимость капитального ремонта будет определяться по минимуму. СР попытается привести эту норму в соответствии со статьей 16 закона о приватизации. В таком случае сумма компенсации будет больше.

Думайте сами, решайте сами

В законе сказано, что субъект Федерации может оказывать помощь в проведении капитального ремонта, если на эти цели есть средства в региональном бюджете. Предположим, что в бюджете субъекта нет денег на софинансирование капитального ремонта, при этом «общий котел» наполняется. Теперь вспомним запись в законе о том, что в первоочередном порядке

производится капитальный ремонт домов, по которым у государства есть старые обязательства. Кто будет выполнять эти обязательства государства, если в бюджете субъекта деньги не предусмотрены? Правильно: собственники других домов! Но не по своему дому, а по чужому, который когда-то не отремонтировало государство. И чем беднее регион, тем вероятнее подобный сценарий.

К сведению:

В странах Европы со схожими с Россией условиями состояния жилищного фонда подобные модели софинансирования капремонта работают давно. Например, в Словацкой Республике, Венгрии, Польше и Эстонии, где большинство населения проживает в многоквартирных домах, собственники накапливают свои средства в специальных фондах. Формирование такого фонда является обязанностью собственников квартир. Под эти накопления товариществам собственников жилья или управляющим организациям банки предоставляют кредиты на льготных условиях на капремонт. Государство осуществляет управление рисками через институты развития, которые предоставляют коммерческим банкам частичные гарантии по кредитам на капремонт. В российском законопроекте о капремонте жилых домов нет ни слова об институтах развития.

6. О СИТУАЦИИ С 354-М ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ



Из истории вопроса:

С трудностями применения новых правил предоставления коммунальных услуг – пресловутое постановление Правительства РФ № 354 – с сентября 2012 года столкнулись 64 российских региона. Скачок цен – где на 40%, а где и в два с половиной раза – вызвал крупные акции во многих городах против произвола в коммунальной сфере. Главным камнем преткновения стало непонятное для граждан определение оплаты ресурсов, потребленных на общедомовые нужды (ОДН), или, проще говоря, за места общего пользования, к которым относятся подвалы, чердаки, лестничные площадки, придомовая территория. Согласно 354-му постановлению распределение общедомовых нужд производится между всеми без исключения жильцами (307-е постановление избавляло от этого бремени тех, у кого имелись приборы учета). Именно в новых правилах большинство россиян видит причины безудержного роста квартплаты и «раздутые» суммы в строчках «ОДН».

Расчеты, установленные на основании постановления № 354, противоречат Конституции Российской Федерации и Федеральному закону Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей». Так, например, при выставлении счетов за общедомовое потребление при отсут-

ствии в доме коллективного прибора учета, в расчет берутся все площади многоквартирного дома, независимо от фактического оказания в них коммунальных услуг. При расчете за теплоснабжение в него попадают чердачные и подвальные помещения, где не предусмотрено отопление в принципе. Такая же ошибка содержится и в правилах расчета общедомовых нормативов, согласно которым в учет принимается вся площадь дома, независимо от наличия в помещениях возможности расходования коммунальных ресурсов. В феврале в Правительстве РФ прошло совещание, посвященное обсуждению предложений, касающихся изменения постановления № 354. И в апреле правительством было издано постановление № 344, частично исправившее эту проблему.

Галина Хованская

Обоснованное возмущение

Волна народных протестов, связанная с упомянутым постановлением, была вызвана резким ростом платежей за коммунальные услуги на общедомовые нужды. Причина, в первую очередь, в отсутствии механизма контроля за установлением и определением нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды. Они зачастую устанавливались с нарушением правил.

В вашей платежке за коммунальные услуги плата за тепло очень и очень ощутима. Новые правила предоставили право субъекту РФ определять, с какой регулярностью граждане платят за тепло – либо они платят только в течение отопительного сезона, либо платят равномерно в течение года. Может быть, в этом есть определенный смысл – платить за тепло именно тогда, когда оно поступает в дома, но зарплату людям платят ежемесячно и не повышают во время отопительного сезона.

Счетчики не по карману

16 апреля было принято постановление правительства, которое вносит изменения в правила предоставления коммунальных

услуг. Они действуют с 1 июня 2013 года. А изменения расчета нормативов, которые послужили во многих регионах причиной недовольства граждан, уже вступили в силу в апреле. Многие дефекты, присутствующие в 354-м постановлении, были скорректированы. Теперь не придется каждый месяц бегать сдавать показания счетчиков – это гораздо удобнее. Прекращается расчет нормативов на общедомовые нужды по теплоснабжению, что тоже вызывало недовольство граждан. Что касается требований по установке счетчиков. Они не выполняются по объективным причинам: большая часть людей, проживающих в регионах, не могут позволить себе дорогостоящую установку счетчиков, здесь нужна адресная помощь со стороны местных властей. При этом нормативы предоставления коммунальных услуг в регионах зачастую не занижены, а завышены, поэтому повышающие коэффициенты, которые будут вводиться для тех, кто не установил счетчики, будут способствовать необоснованному обогащению ресурсоснабжающих организаций за счет потребителей.

Повод для оптимизма

Александр Бурков: Достучались до небес!

Интересный опыт по наведению порядка в жилищной сфере накоплен в Екатеринбурге. Там по инициативе лидера уральских эсеров, депутата фракции СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ в Госдуме Александра Буркова в 2010 году возникла сеть общественных приемных «За Справедливое ЖКХ». В народе это общественное движение тут же окрестили «Комитетом защиты граждан от коммунального беспредела», «Курсами коммунальной самообороны».

22 января Александр Бурков обратился к президенту с трибуны федерального парламента с требованием наложить мораторий на взимание платежей по ОДН до тех пор, пока установленные нормативы не будут жестко регламентированы, а весь жилфонд – оснащен общедомовыми счетчиками воды и тепла. Все думские фракции поддержали обращение парламентария.



А в феврале в Екатеринбурге прошла Общегородская коммунальная конференция, на которой обсуждались огрехи правительственного постановления № 354, и было объявлено о сборе подписей за введение моратория на ОДН.

На тот момент «благодаря» 354-му постановлению плата граждан за ОДН стала превышать плату за потребленные ресурсы в собственных квартирах! Депутат привел пример, как в приемную «За справедливое ЖКХ» обратилась женщина, которой за расход воды, света и тепла в квартире начислили 800 рублей. А за общедомовое потребление — 3250 рублей! Причем самой затратной статьёй по «общедомовке» почему-то оказалась услуга по водоотведению. Она «потянула» на 1750 рублей! И таких случаев по городу десятки тысяч! Почему такое стало возможным? По мнению А. Буркова, это происходит от бесконтрольного принятия нормативов на общедомовые нужды региональными энергетическими комиссиями. От отсутствия списка общедомового имущества, на который должны начисляться коммунальные платежи. От безалаберности местных органов власти и безнаказанности недобросовестных управляющих организаций.

Невозможное возможно

И ведь добились того, что коммунальные платежи подешевели! В декабре 2012 года под давлением депутатов фракции СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ в региональном и федеральном

парламенте региональная энергетическая комиссия Свердловской области вынуждена была определить четкий перечень тех помещений дома, за которые взимается плата за ОДН. Из списка исключили чердаки, подвалы, фасады и газоны (!), которые управляющие организации успешно включали в формулы расчетов «общедомовки». До выработки четкого механизма взимания платы, которая не может и не должна превышать 10–15% от индивидуального потребления энергоресурсов гражданами, временные запреты на плату за ОДН были введены не только в Свердловской, но и в Ульяновской, Астраханской и Курганской областях.

После разгромного совещания по тарифам ЖКХ у главы государства Минрегион был просто вынужден отреагировать. В итоге появилось постановление № 344. Оно вступило в силу с 1 июня 2013 года. Абсурдная строка за общедомовое водоотведение отменена. А в регионах страны существенно снижены нормативы на общедомовые нужды!

«Справедливое ЖКХ» для всей страны

На недавней встрече Президента с представителями парламентских фракций в Сочи Александр Бурков предложил сделать движение «За справедливое ЖКХ» общероссийским. «Сверху мы не можем ничего изменить, так как чиновники “крышуют” управляющие и ресурсоснабжающие организации. Навести порядок можно путем общественного контроля снизу, через создание советов многоквартирных домов и объединение их в одну организацию», – заявил в своем докладе В. Путину А. Бурков.

Президент одобрил инициативу. В настоящее время для первых лиц страны готовится предложение о запуске национального проекта – Российского союза домовых советов. Предполагается, что туда войдут общественные организации наподобие движения «За справедливое ЖКХ» и аналогичные структуры из Волгограда, Воронежа и других городов России. По словам Александра Буркова, это будет не партийный, а общественный проект, который, как профсоюзы, будет действовать по всей стране.

7. ДЕПРИВАТИЗАЦИЯ ЖИЛЬЯ



Из истории вопроса:

Сроки окончания приватизации уже два раза переносили – с марта 2007-го на март 2010 года и с 2010-го на 2013-й из-за того, что многие россияне не успевали оформить жильё в собствен-

ность в силу разных не зависящих от них причин. Сейчас – третье продление бесплатной приватизации жилья до 1 марта 2015 года. Сроки приватизации были продлены по многочисленным просьбам граждан. Дело в том, что по вине государства многие просто не могут приватизировать свое жильё сейчас, так как являются очередниками. Примерно 9% населения РФ в настоящее время надеется на получение социального жилья. К нуждающимся в улучшении жилищных условий относятся и многие военнослужащие. Есть предложение, чтобы разрешение на приватизацию социального жилья действовало до момента его получения, ведь очередь на него исчисляется десятками лет. У детей-сирот, которым дают квартиры, также должно быть право в течение года с момента получения жилья принять решение о его приватизации.

В марте этого года Галина Хованская и другие депутаты фракции СР внесли еще один законопроект – о деприватизации, «обратном процессе», который позволяет собственникам вернуться в статус социального нанимателя. В пояснительной записке к законопроекту отмечается, что мотивацией для возврата квартиры государству может быть слишком высокая финансовая нагрузка по капитальному ремонту, страхованию и уплате налогов за свое жильё.

Законопроект предлагает установить порядок передачи приватизированных жилых помещений обратно в государственную или муниципальную собственность на основании соответствующего обращения граждан.

Галина Хованская

Бремя собственности

Процесс деприватизации – исключительно добровольный, люди будут принимать решение самостоятельно, никто подталкивать их к нему не собирается. Все дело в том, что бремя содержания собственного жилья вскоре может стать для малоимущих одиноких граждан неподъемным. Поясню, почему. В период с середины 2014 года по 2015 год в нашей стране планируется ввести *обязательный взнос на капитальный ремонт*. Этот закон действует уже с начала текущего года. Стоит задача определить минимальный размер данного платежа. Но подразумевается, что общее собрание собственников жилья сможет его увеличить. Будет также введен *налог на недвижимость*. Облагаться им будет не только земельный участок, но и стоящее на нем строение. Предполагается, что этот налог будет рассчитываться исходя из кадастровой стоимости, которая будет скорее ближе к рыночной стоимости. Почему на это надо обратить особое внимание? Сейчас налог на недвижимость тоже есть. Но он несущественен. И многие категории граждан от него освобождены. Например, 25% населения – пенсионерам – пока все равно, есть он или нет. Новый же налог будет вводиться по регионам в разное время. Где-то от 2014 до 2017 года. И вводиться будет для всех. А с учетом того, что более 90% муниципальных образований являются дотационными, я сильно сомневаюсь, что они предпочтут не «заткнуть дыру» в бюджете, а ввести налоговую льготу для тех же пенсионеров.

Если пенсионер живет в хорошей квартире в престижном районе, то ему придется платить налог в размере месячной, а то и двухмесячной пенсии. Да, этот платеж будет распределен в те-

чение года. Но если вдруг кто-то сейчас с трудом справляется со своими платежными обязанностями, то нововведение для них станет еще более тяжким бременем.

Ко всему прочему жилью надо еще и *страховать*, ведь нельзя забывать о возможных рисках его утраты.

Взвесить все «за» и «против»

Сложите воедино налог, взнос, страховку. Потянете ли вы эту нагрузку? Есть ли у вас наследники, которые готовы вам помочь с этими платежами, чтобы сохранить недвижимость для семьи? Или вам будет выгоднее деприватизировать, вернуть городу жилье, когда-то полученное от него в собственность, и стать социальным нанимателем этого жилья? Решать вам. Изначально мы запускали процесс деприватизации, чтобы защитить одиноких владельцев жилья от криминала, но сегодня на первый план выходят другие критерии – экономические. Напомню, что вновь приватизировать жилое помещение после его деприватизации нельзя. Об этом прямо сказано в Законе РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ». Деприватизировать можно только ту квартиру, которая была именно приватизирована, то есть перешла из государственной собственности в частную, а не куплена, не подарена, не получена по наследству.

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

О тарифах

Когда вы берете в руки свою платежку, вы должны четко понимать, кто и за что отвечает. И здесь, в первую очередь, главную роль играют правительственные документы, а не законы. Единственный закон, который приняла Дума, это закон о долгосрочных тарифах, но это больше касается инвесторов, которые должны понимать, когда они смогут вернуть свои деньги.

Растут тарифы или нормативы?

Вот, говорят, что у нас растут в сфере ЖКХ тарифы. Но если разбираться, то оказывается, что у нас не так тарифы увеличились, как нормативы.

Тариф – это что сколько стоит. А нормативы – это сколько мы потребили или не потребили, но нам «нарисовали» соответствующий объем различные организации, предоставляющие услуги.

Платежи за коммунальные услуги складываются из двух составных частей: цена вопроса и потребленный объем.

Точно так же как и при покупке, скажем, молока: сколько литров мы купили – один, два, три? Соответственно, мы умножаем стоимость одного литра на двойку, на тройку. С коммунальными платежами дело обстоит точно так же.

Платежи делятся ровно на две части: первая – это плата за жилищные услуги, вторая – плата за коммунальные услуги.

Что такое жилищные услуги

В Жилищном кодексе это расшифровывается как оплата за содержание и текущий ремонт дома.

Размер платы за жилищные услуги определяет общее собрание собственников, или, по крайней мере, именно там он должен определяться. Но если собственники не определились, тогда за них это сделает местная власть. Она устанавливает плату и для нанимателей жилых помещений, так как в их случае собственником является сам муниципалитет. Таким образом, решениями местной власти регулируются платежи двух категорий граждан – это и наниматели, и, скажем так, ленивые собственники.

Но если мы хотим, то на общем собрании можем принять решение, которое будет обязательно и для местных властей, представляющих нанимателей. Тут много тонкостей: мы можем регулировать этот процесс, но если что не так, то жаловаться придется только на самих себя, на свою лень и безразличие. Очень сильно занижать платежи решением общего собрания

тоже нельзя, так как жилищный инспектор будет штрафовать за ненадлежащее содержание дома.

О коммунальных услугах

Здесь единственным нашим защитником является, или должно являться, государство в лице федеральной службы по тарифам, если речь идет о газе и электричестве, и глав регионов. Во всех регионах существуют энергетические комиссии, которые и устанавливает тарифы на тепло и воду, а с некоторых пор и нормативы. Раньше они были частично в компетенции местных властей, и муниципалитеты подчас «играли» на нормативах, повышая их. Иногда в двух соседних городах разница в платежах составляла несколько раз. Теперь муниципалитеты исключены из этого процесса, и сейчас за все отвечает региональная власть, руководство субъекта Федерации, которое выпускает соответствующее постановление, действующее на территории всего субъекта. И поэтому решением общего собрания мы ничего поменять не можем. Единственная защита для граждан – это антимонопольное законодательство и федеральные законы.

Сейчас обсуждается вопрос о возвращении нормы законодательства об установлении предела повышения платежей. Ситуация не такая простая, как кажется, так как где-то уже запущены инвестиционные программы и нельзя вернуться назад. Но граждане должны понять, что здесь они абсолютно зависимы от государства. Таким образом, надо четко осознать: часть платежа мы можем регулировать сами, а часть – регулируется только государством.

СОДЕРЖАНИЕ

1. О некоммерческом найме жилья.....	3
2. Проблема сдерживания коммунальных тарифов	7
3. Закон о выселении собственников за долги по коммунальным платежам.....	10
4. Саморегулирование в сфере управления многоквартирными домами.....	12
5. Формирование региональных фондов капитального ремонта многоквартирных домов	17
6. О ситуации с 354-м постановлением Правительства РФ.....	22
7. Деприватизация жилья.....	27

Корректор *Е. Е. Баландюк*
Компьютерная верстка *В. В. Короткий*

Подписано в печать 18.06.2013
Формат 60x84/16. Усл. печ. л. 2
Тираж 45 000 экз.

Отпечатано в ППП «Типография «Наука»»
121099, Москва, Шубинский пер., 6

Эта брошюра — о проблемах ЖКХ, которые волнуют и затрагивают практически каждого: сдерживание коммунальных тарифов и нормативов, капитальный ремонт наших домов, создание некоммерческого фонда жилья, деприватизация и многое другое.



www.mironov.ru
www.spravedlivo.ru
www.spravedlivo-online.ru