

СТЕНОГРАММА

**научно-практической конференции Комитета Государственной Думы
по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству на тему:
"Жилищный кодекс Российской Федерации: правоприменительная
практика, законодательные перспективы"**

**Город Москва. Круглый зал Дома Союзов.
18 февраля 2020 года. 16 часов.**

Председательствует Г.П.Хованская, председатель Комитета по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству

Председательствующий. Я предлагаю начать нашу работу. Желающих выступить очень много, времени не так много, поэтому позвольте мне открыть сегодняшнюю конференцию.

Я очень признательна всем, кто пришёл, приехал, я вижу, Санкт-Петербург тут, другие регионы представлены. И это очень хорошо, потому что тема эта волнует и, как мне сегодня сказали на рабочей группе по поправкам к Конституции – это проблема номер один. Если будет вопрос ко мне, я расскажу, какие я поправки предлагаю к Конституции, и которые поддержаны уже нашей подгруппой.

Но пока всё-таки к нашей теме вернёмся. 15 лет прошло, пора действительно подводить итоги и посмотреть, каким образом нормы Жилищного кодекса влияют и каково на сегодняшний день правоприменение в жилищной сфере, что мы должны с вами сделать, в чём «вина» норм Жилищного кодекса, в чём вина тех, кто должен исполнять закон. И вот эти моменты надо чётко акцентировать и представлять себе.

Здесь присутствуют авторы, те, кто участвовал в разработке Жилищного кодекса. Я тоже принимала в этом участие У нас есть участники,

которые будут выступать и которые непосредственно писали текст этого кодекса.

Жилищный кодекс Российской Федерации вступил в силу в марте 2005 года. Давайте анализировать. У меня очень много того, что хотелось бы вам сказать, но я не буду каждое негативное последствие как-то разъяснять, вы все в курсе всех этих вопросов.

Возникла сразу первая проблема. В соответствии с Жилищным кодексом у нас социальное жильё стали предоставлять малоимущим гражданам, если речь идёт об органах местного самоуправления. Изъятия есть, но они определяются отдельным федеральным законом или указом президента.

Что в итоге возникло? А возникла очень серьёзная ситуация. У нас практически перестали оказывать помощь гражданам, которые имеют невысокий уровень дохода, которые не могут претендовать на ипотеку, потому что у них даже денег на первоначальный взнос нет, но тем не менее они не относятся к категории малоимущих. Это первое последствие, которое мы с вами смогли только в 2014 году на уровне Жилищного кодекса урегулировать, а до этого, в соответствии с 600-м указом Президента Российской Федерации. Речь идёт о найме в жилищном фонде социального использования. Документ проходил очень сложно, очень тяжело, несколько лет, и только после поддержки президента мы сумели сдвинуть с мёртвой точки этот раздел в Жилищном кодексе.

Какая практика на сегодняшний день? Недорабатывают ни законодатели, ни органы исполнительной власти, потому что только энтузиасты в лице отдельных губернаторов или руководителей крупных предприятий наёмные дома создают, строят и предоставляют. По разным сведениям, там от 15 до 25, у меня такая цифра, по разным субъектам Российской Федерации. Всё-таки после того, как мы с Минстроем эту

проблему обсуждали с учетом последнего поручения президента о том, что должны быть такие дома, должно быть такое жильё для граждан с невысоким уровнем дохода. Как правило, это бюджетная сфера, это социальные работники, и так далее, это всё вы сами прекрасно знаете. Сейчас, по крайней мере, в Минстрое началась работа, после бурного обсуждения на нашем комитете, по созданию соответствующей подпрограммы, по разработке такой подпрограммы. У нас тут представитель Минстроя, статс-секретарь, есть, так что она, может быть, более свежую информацию нам даст. Но, по крайней мере, это та информация, которой я владею. То есть об этом стали серьезно задумываться. А стали задумываться серьезно еще и потому, что мы очень увлеклись передачей в собственность жилых помещений. Мы впереди планеты всей. Давайте честно говорить, у нас осталось чуть больше, может быть, 10 процентов жилищного фонда социального использования.

Я сошлюсь на опыт европейских стран. У них процент этого жилищного фонда от 30 до 46. Если мы берем Францию, Австрию, некоторые скандинавские страны, и они считают, что этого недостаточно для того, чтобы муниципалитеты могли решать проблемы граждан, проблемы обеспечения их жильем. Этому было посвящено последнее пленарное заседание нашего профильного Комитета ООН по градостроительству, земельным отношениям и жилищной политике, то есть на самом высоком уровне эта проблема обсуждалась. Более того, при выступлении представителя Франции он сказал, что приняли закон о социальном жилье. Они штрафуют муниципалитеты, которые не поднимают этот уровень до того, чтобы обеспечить потребность в жилье граждан Франции. А мы почему на планке в 10 процентов застряли?

Я еще раз обращаюсь к Минстрою. Эту работу надо ускорить, надо подпрограмму принимать. То, что касается законодателей, то, что касается налоговых льгот и субсидирования, я думаю, что мы эту проблему решим,

тем более что этот вид жилищного фонда гораздо меньше нагружает бюджет муниципального образования, чем жилищный фонд социального использования, где жилье предоставляется по договору социального найма. Здесь он практически в стадии эксплуатации на самоокупаемости. И, конечно, небольшие средства надо выделять на погашение тех кредитов, которые, может быть, даже и в льготном режиме будет предоставлять государство. Обращаю внимание, с 2014 года, прошло уже 6 лет.

Еще одна проблема, которая возникла с принятием Жилищного кодекса и, честно говоря, с недобросовестным поведением чиновников, которые делали вид, что не знают или не понимают, но начали массово снимать с учета очередников на социальное жилье, которые встали до 2005 года, радостно, с энтузиазмом, с подъемом. И посыпались, естественно, жалобы. То есть господа не хотели видеть закон о введении в действие Жилищного кодекса. А там четко сказано, что все обязательства сохраняются по обеспечению социальным жильем тех граждан, которые встали на учет до 2005 года. Кроме того, закон обратной силы не имеет, это в самом Жилищном кодексе есть.

Пришлось вмешиваться, пришлось обращаться в суды. О судах я скажу отдельно, потому что Верховный Суд и Конституционный Суд – это, я считаю, наши главные помощники в защите жилищных прав граждан.

Дальше что произошло? Тоже во вводимом законе есть норма о передаче бывших государственных и муниципальных общежитий в ведение муниципалитетов. Что началось? А началось следующее. Здесь грубейшие были нарушения, были отказы в оформлении договора социального найма. Пока этой проблемой не занялся Верховный Суд, было массовое количество жалоб, поступающих в адрес комитета. Отказывали в оформлении договора социального найма.

В общежитиях, которые относятся к так называемой коридорной системе, снимали с учёта простоявших по 20-25 лет жителей и даже не по причине того, что они не являются малоимущими, хотя эту общую площадь тоже считали, что они стали теперь вдруг имущими, потому что жилое помещение они теперь занимают на основании права пользования и договор социального найма им не положен. Навязывались договоры коммерческого найма. В Москве эта ситуация сводилась к тому, что целыми домами граждан снимали с очереди. К сожалению, пришлось вмешиваться и спасибо Верховному Суду в первую очередь, который очень четко следил за этой ситуацией и давал разъяснения и пленум Верховного Суда, и президиум Верховного Суда.

Еще одно последствие – был ликвидирован институт первоочередного предоставления жилья, который был у нас в старом Жилищном кодексе РСФСР. Вы все помните, что там были льготные категории: многодетные семьи, одинокие женщины и так далее. Что происходило, какое правоприменение мы наблюдали? А мы наблюдали, что их в лучшем случае переводили в общую очередь, проверив, что они по-прежнему относятся к категории малоимущих, причем не учитывали год постановки на учет, первоначальной постановки на учет. Вы понимаете, что делали? На самом деле это чистое было издевательство над этими семьями, которые этого не заслуживали. Тоже только через суд. Какое отношение к людям у местной власти, которые на тот момент избирались. Это – без комментариев.

В 2012 году у нас появился раздел, у нас появились статьи по капитальному ремонту жилищного фонда в Жилищном кодексе, хотя мне представлялось, что нужно было делать отдельный закон по финансированию капитального ремонта жилищного фонда, потому что большинство норм, которые сейчас находятся в Жилищном кодексе, это не

жилищные правоотношения, это финансовые, это банковские нормы. Но, тем не менее, они сейчас сидят, и мы мучаемся с ними в Жилищном кодексе.

Приняли закон, ввели в действие, по мере того, как в регионах принимали свои программы, нормы вступали в силу. К 2014 году весь этот процесс завершили, в том числе и Москва, которая у нас впереди планеты всей и самый высокий взнос на капитальный ремонт – 19 рублей за квадратный метр. Что произошло? У муниципалитетов денег нет, понять их, с одной стороны, можно, но так как они стали поступать, это не выдерживает никакой критики. Они стали включать размер взноса на капитальный ремонт в плату за социальный наем. И муниципалитеты принимали решения, где было сказано, что в связи с введением взноса на капитальный ремонт мы включаем в плату, увеличиваем плату за социальный наем. Нам удалось на первом этапе это безобразие остановить. Но потом они стали хитрее. Одну методику мы отменили с помощью Председателя Правительства, с помощью обращения в прокуратуру. И, кстати, прокуратура, есть здесь представители, я очень признательна за то, что вы тогда поняли эту ситуацию и вносили представления, отменяли эти решения муниципалитетов.

Потом приняли методику, это второй был заход исполнительной власти. Мы, надеясь на их доброжелательное отношение к гражданам, которые живут и не приватизируют жилое помещение, именно потому что они понимают, что им потом надо будет платить и взнос на капитальный ремонт, и налог, который сейчас уже подходит к верхней планке, уже всякие коэффициенты исчезают. К рыночной стоимости приближаемся. И страховать свое жилье надо. То есть люди сознательно, может быть, не будучи малоимущими и не имея права на субсидию, но где-то на грани, особенно в регионах, где эта субсидия начисляется, начиная с 22 процентов. Надо отдать сначала 22, а потом уже только вам помогут.

Мы намерены поменять формулировку в ЖК, чтобы не позволяли по нынешней методике, где приравнивали и социальный наем, и так называемый некоммерческий наем в жилищном фонде социального использования. Они отличаются по плате. Одинаковая методика. Это что такое? Я обращаю внимание Минстроя, этого не может быть, потому что не может быть никогда. Это противоречит Жилищному кодексу.

Теперь с капитальным ремонтом, коллеги. Нам с трудом удалось тогда, когда проходили поправки в Жилищный кодекс по капитальному ремонту, включить при расчете субсидий этот взнос. Но я хочу сказать вам, опять же напомнить, что где-то 22 процента отдай, а в Москве только 10. Но здесь ещё одна подножка у граждан, особенно у одиноких. Если у вас расчет идет по нормативной площади, а она, кстати, разная, субъекты ее устанавливают сами, и по нормативам предоставления коммунальных услуг. А здесь идет игра такая, в этом случае на понижение этого норматива, как в Москве, например. Москвичи, наверное, знают, какой норматив на электроэнергию у нас, и как он отличается от других субъектов. Когда-то мне представитель правительства сказала: ну да, маловат у нас, конечно, норматив. Но, тем не менее, по этому нормативу идет расчет субсидии.

У нас чем беднее регион, тем хуже живут там люди, тем ниже уровень адресной защиты. Поэтому мы хотим, чтобы этот так называемый стандарт, для межбюджетных отношений он сейчас используется, 22 процента, чтобы этот стандарт был по всей стране один. Но не выше 15 процентов. Наша фракция предлагала 10, но 10, мы уже поняли, что у нас не пройдет. Но 15 поддержал в свое время Медведев Дмитрий Анатольевич. Расчёты показали, что цифра, которую мы дали, 35 миллиардов, она была завышенной, там 29,7 по расчёту. Деньги по сравнению с цифрами, которыми сейчас, сегодня даже оперировала Государственная Дума, мне кажется, если президент у нас говорит, что нужно усиливать адресную защиту, так надо её усиливать. Это

на самом деле на сегодняшний день единственный эффективно работающий механизм. Его дефекты я вам назвала: норматив, квартира – 31 метр, 33 метра или 38. За пять метров, кстати, человек платит и полный взнос на капитальный ремонт. И в итоге вылезают такие квитанции, что мне избирателям нечего сказать по этому поводу.

Но здесь мы добьёмся всё-таки, чтобы это было поддержано, и чтобы эта норма существовала на федеральном уровне. Меньше – пожалуйста. Возможности у субъектов, конечно, разные, и это тоже неправильно, потому что у нас за выравнивание финансово-экономической обеспеченности отвечает Правительство Российской Федерации. И только несколько лет назад, наконец, создали комиссию по межбюджетным отношениям, поняв, что муниципалитетам не под силу та нагрузка, которая перекладывается на их плечи. Сейчас не буду эту тему развивать, тут у нас есть представители, которые прекрасно эту проблему знают.

Жилищный кодекс у нас – это не первый документ. У нас был федеральный закон "Основы федеральной жилищной политики", совсем неплохой для того времени закон, но он утратил силу.

У нас был закон о товариществе собственников жилья. К сожалению, не о кондоминиуме. Потом те, кто выбросили это понятие, а оно, кстати, международное понятие, везде понимают, что такое кондоминиум, совместное владение. А в итоге нам начали объяснять, в том числе, и в Конституционном Суде, что это общественная организация, ТСЖ, и что там можно быть членом, а можно и не быть членом ТСЖ. Можно вступить, а можно и не вступать. В итоге – масса конфликтных ситуаций. Правоприменение хромает на обе ножки. А человек говорит, не хочу вступать, но он не понимает, что он всё равно должен договор заключить и всё равно он должен платить. Он просто лишает себя возможности влиять на принятие решений.

А теперь про принятие решений. Мы не можем никак провести поправки в Жилищный кодекс, касающиеся проведения конференций. Те, кто живёт в доме ЖСК или те, кто знают практику ЖСК, прекрасно знают, как хорошо работает этот институт. Если в уставе ЖСК написано "проведение конференции", значит, представитель идёт от тех, кто ему доверяет, идёт и голосует. Мы провели даже первое чтение и всё, точка.

В итоге провести общее собрание в доме, где 500-600 квартир, а таких домов у нас в крупных региональных центрах очень много, невозможно. А это единственный наш способ выяснить мнение собственников по принимаемому проекту, представленному на общем собрании. Кто может, помогите, пожалуйста, потому что это уже крик нашего комитета и всех его членов, независимо от фракционной принадлежности. Это надо проводить.

Если собственник не согласен с этим решением. Он всегда может прийти на собрание и его голоса будут учитываться за вычетом тех голосов, которыми владеет представитель на конференции. Чего проще? Зачем изобретать велосипед? А нам говорят: будет плохое правоприменение. Оно уже есть, оно десятилетиями есть.

Еще одна проблема - подделка протоколов.

Что мы сделали? Мы придаем статус официального документа в Жилищном кодексе протоколу общего собрания, решению. Сделали? Да. Какое правоприменение?

Управление внутренних дел говорит: ничего не видим, ничего не знаем. С Колокольцевым я сейчас переписываюсь постоянно, чтобы он мне привел примеры практики хотя бы, потому что Жилнадзор у нас не может проверить достоверность этих подписей, у них таких полномочий нет. Значит, это только суд, только экспертиза, и так далее.

Должны возбуждать уголовные дела. У нас единственный прецедент по Московской области был, когда уголовное дело возбудили за подделку

протокола общего собрания. Тема очень серьезная, если учитывать то, что сказала в начале нашей встречи о том, что у нас 90 процентов жилищного фонда в частной собственности, а в многоквартирных домах подавляющая часть из этих 90 процентов.

Проблема – общее имущество: подвалы, чердаки. Мы с этой проблемой боремся, я лично уже более 10 лет. Были первые победы, в Ростове-на-Дону удалось помочь ТСЖ вернуть общее имущество - подвал, технический подвал, в котором засели коммерсанты и никуда не хотели уходить, а там все коммуникации. Таким домом нормально управлять невозможно, так как нельзя войти в технический подвал, потому что висит замок.

Я благодарна арбитражному, там было совместное решение Верховного и Арбитражного судов, но смысл какой был? Были разъяснения такие, что с момента первой приватизированной квартиры два собственника появились и возникло общее имущество, вот с этого момент всё, спросите у собственников. Если до этого это была государственная собственность, как правило, муниципальная у нас возникла позже, то тогда тут уже ничего не сделаешь.

Была история в Санкт-Петербурге, когда отменили распоряжение господина Яковлева, в то время губернатора, который разрешил использовать чердачные помещения и там строить все, что хочешь, нарушая строительные нормы и правила.

Объем этих нарушений сократился, но не исчез. Мы до сих пор видим, как в листе продажи выставляется на аукцион подвальное помещение, в том числе и в Москве до сих пор это есть, и в Санкт-Петербурге.

В свое время, когда мэром был покойный Юрий Михайлович Лужков, вечная ему память, было принято распоряжение о том, что в добровольном порядке власть отказывается, но все равно нужно пойти в суд, потому что это право может быть зарегистрировано, но представитель города соглашался с

требованием истца, то есть собственников дома. И проблема решаться стала более быстрыми темпами.

Коллеги, еще одна тема во вводном законе. Вы, наверное, все помните, вмешивался и Конституционный Суд, норму приняли о том, что земельный участок и, если он не сформирован до принятия ЖК, надо было принимать решение общим собранием. Потом Конституционный Суд сказал: не надо общих собраний. Достаточно обращения одного собственника для того, чтобы запустить процесс формирования и постановки на кадастровый учет земельного участка вокруг вашего дома.

Мы сейчас внесли проект закона. Этот проект именно по формированию земельного участка и о том, что нельзя принимать решение о переселении из аварийного дома, если этот земельный участок не поставлен на кадастровый учет. Мне говорят – это дорого. А то, что на самом деле обворовывают собственников, которые в этом доме приватизировали жилое помещение еще до того, как дом был признан аварийным, это без комментариев. Я не могу себе позволить такой комментарий. Но вы сами понимаете, как воспринимают люди эту ситуацию.

Мы проект закона внесли с комитетом Крашенинникова совместно. Мы провели в Казани обсуждение. На Совете при Президенте по совершенствованию гражданского законодательства. Там было заседание. Все нас единодушно поддержали. Что вы думаете, мы не можем провести проект. Нам, правда, прежнее правительство дало отрицательный отзыв. Сейчас у нас не так пугливы стали депутаты, когда Государственную Думу возглавил Вячеслав Викторович Володин. Я никогда такой не была, но у нас были товарищи, которые говорили: "Отрицательный отзыв правительства – катастрофа". У меня даже был эпизод, когда мой бывший первый заместитель говорил: "Если отрицательный отзыв, я даже на комитете не могу рассматривать ваш законопроект".

Коллеги, сейчас немножко ситуация поменялась в лучшую сторону. Так что будем надеяться, что правительство в новом составе будет более решительно защищать жилищные права граждан, особенно когда речь идет о таком болезненном процессе, как переселение из аварийного жилищного фонда.

Что мы хотим? Мы хотим еще возродить жилищно-строительные кооперативы в их изначальном понимании, где есть право пользования и в собственности пай. Помогите, пожалуйста, чтобы этот проект, о котором сейчас, Надежда Борисовна, может быть, скажет более подробно, мы провели. Не будем усложнять, особенно на первом этапе. Все уже давно известно, все давно есть, мы очень любим на Западную Европу ссылаться. Это позволит нам приблизиться, в том числе, к западноевропейским стандартам в части доли жилья, находящегося в собственности муниципалитетов с учетом последнего поручения президента. У нас президент сказал, 5 миллионов нуждающихся в год улучшать должны жилищные условия. Но это как раз не те, кто может пойти и взять ипотеку, даже под 2 процента. У нас по опросам 30 процентов могут взять ипотеку. А что делать остальным? Вопрос повисает в воздухе.

Я вам расскажу только об одной своей поправке, которую я внесла, и которая была поддержана нашей подгруппой. Она касается ровно того, о чем мы сейчас говорим. О том, что не могут приниматься законы федеральные, субъекта, нормативно-правовые акты муниципалитетов, отменяющие ранее взятые на себя государством социальные обязательства. Эта поправка была поддержана.

Отписка уже идет со стороны финансистов, которые говорят: да мы каждый год чего-то приостанавливаем. У нас сейчас немножко не та ситуация, которая была 10 и 15 лет назад. Мы можем себе позволить позаботиться о своих гражданах, и они нам скажут за это спасибо.

Я благодарна вам за внимание, и на любые вопросы потом отвечу.

А сейчас я предоставляю слово судье Верховного Суда Юрию Павловичу Москаленко.

Пожалуйста, Юрий Павлович.

Москаленко Ю.П. Спасибо.

Уважаемая Галина Петровна! Уважаемые участники конференции!

Сначала небольшое вступление, а потом я расскажу кратко о работе Верховного Суда в данной сфере.

Все вы знаете, что Конституция Российской Федерации провозглашает право каждого гражданина на жилище, которое относится к основным правам человека и обеспечивается государством путём создания условий для стабильного, постоянного пользования жилыми помещениями лицами, занимающими его на законных основаниях, предоставление жилища из государственного муниципального и других жилищных фондов малоимущим и иным, указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилье, оказания содействия гражданам в улучшении своих жилищных условий, а также в виде гарантированной его неприкосновенности, исключение произвольного лишения жилища.

Основные принципы и механизмы реализации данного конституционного права, важнейшая часть правового регулирования жилищных отношений определены, конечно же, в Жилищном кодексе Российской Федерации, с момента которого, как уже отмечала Галина Петровна, минуло почти 15 лет.

Данный документ является результатом работы законодателя по кодификации жилищного права, образует чёткую систему законодательства, регулируя правовое положение как собственников, так и нанимателей, наймодателей жилых помещений, органов государственной власти и местного самоуправления, определяя их основные права и обязанности в

данной сфере правоотношений. Также основным закон нашего государства гарантирует каждому судебную защиту его прав и свобод.

В статье 11 Жилищного кодекса Российской Федерации установлен приоритет судебной защиты прав, вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством. Именно на судебных органах, являющихся на сегодня самым востребованным средством защиты прав и законных интересов граждан и юридических лиц, лежит обязанность в разрешении таких споров в чётком соответствии с законом обеспечения эффективности судопроизводства по каждому конкретному делу.

При этом споры, вытекающие из жилищных правоотношений, являются самой большой категорией среди всех рассматриваемых гражданских дел. Так за 2019 год судами Российской Федерации всего было рассмотрено 19 миллионов 600 тысяч гражданских дел, из них 8 миллионов дел касаются споров, вытекающих из жилищных правоотношений, что составляет около 40 процентов от общего количества гражданских дел.

Кроме того, необходимо отметить, что с момента вступления в силу Жилищного кодекса Российской Федерации количество жилищных споров год от года неуклонно растёт. Если на начальном этапе эта цифра составляла около одного миллиона дел в год, то к 2020 году количество таких дел выросло в 8 раз, уже 8 миллионов.

Из них, конечно, большую часть составляют споры о взыскании платы за жилую площадь, коммунальные платежи, тепло, электроэнергию. Так за 2019 год по таким делам удовлетворено требование на сумму более ста миллиардов рублей.

Актуальными с точки зрения социальной значимости с момента вступления в силу Жилищного кодекса Российской Федерации и по сей день являются споры о реализации установленных государством мер поддержки отдельным категориям граждан, не имеющим жилища или нуждающимся в

улучшении жилищных условий, для которых приобретение жилья исключительно за счёт собственных, либо заёмных кредитных средств оказывается затруднительным, либо невозможным.

Споры о правах собственников и нанимателей жилых помещений в доме признаны в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, а также споры, связанные с исполнением договоров участия в долевом строительстве.

Верховный Суд, являясь высшим судебным органом по гражданским и другим делам, осуществляет в предусмотренной законом процессуальной форме судебный надзор за деятельностью судов. И в целях обеспечения единообразного применения законодательства даёт судам разъяснение по вопросам судебной практики на основе её изучения и обобщения.

За прошедшие 15 лет приняты два постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, прямо посвящённые вопросам применения Жилищного кодекса Российской Федерации, это, конечно же, постановление от 2 июля 2009 года номер 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" и постановление от 27 июня 2017 года номер 22 "О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности".

В девяти других постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации затронуты отдельные вопросы, касающиеся применения ряда положений Жилищного кодекса Российской Федерации при разрешении гражданских, административных дел, дел по экономическим спорам и даже уголовных дел. Верховным Судом Российской Федерации, помимо непосредственного разрешения жилищных споров, постоянно осуществляется анализ и обобщение судебной практики по разрешению

таких дел, при этом особое внимание уделяется спорам о соблюдении жилищных прав социально незащищённых категорий населения.

Президиумом Верховного Суда Российской Федерации утверждены обзоры судебной практики, я их перечислю. По рассмотрению судами дел, связанных с обеспечением жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа, обзор имел место в 2013 году, я потом позже скажу об этом ещё. Далее обзор по делам, связанным с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. По делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

По делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей. По искам государственных органов и органов местного самоуправления. По делам, связанным с реализацией гражданами, лишившимися жилого помещения в результате чрезвычайной ситуации права на получение государственного жилищного сертификата. По спорам, связанным с обеспечением права малоимущих граждан состоять на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма из муниципального жилищного фонда. По делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал, и целый ряд других тематических обзоров.

Такая работа ведётся постоянно. В 2020 году Верховный Суд Российской Федерации приступит к новому обобщению судебной практики рассмотрения судами дел, связанных с обеспечением жилыми помещениями детей-сирот, по результатам которого в дальнейшем будет утверждён соответствующий обзор судебной практики. Мы держим этот вопрос на контроле, как и все другие дела, касающиеся социально незащищённых

категорий населения. Актуальность этого обзора уже с учётом новых реалий, она не вызывает сомнений.

Подводя итог моему краткому выступлению, смею утверждать, что за время действия Жилищного кодекса Российской Федерации по жилищным спорам сформировалась устойчивая единообразная судебная практика, анализ которой показывает, что суды Российской Федерации применяли действующее законодательство в области жилищных правоотношений так, как это и предусмотрел законодатель. Спасибо за внимание.

Председательствующий. Спасибо большое, Юрий Павлович.

О сиротах я не сказала, потому что из Жилищного кодекса эту норму исключили. Что, лучше стало с проблемой, с решением проблемы детей-сирот? Кто-нибудь может сказать? Кроме Москвы и нескольких регионов. Да, тяжёлая ситуация. Я была тогда категорически против исключения этой нормы, но мне сказали, что, будет отдельный закон. Но в итоге он ушёл из нашего комитета, и мы сейчас работаем только как комитет-соисполнитель по детям-сиротам, но эту ситуацию я не упускаю, и мои коллеги меня поддерживают в этом плане. Очень бурное было обсуждение на одном из заседаний нашего комитета на эту тему.

Я сейчас хочу предоставить слово заместителю руководителя Федеральной антимонопольной службы Королеву Виталию Геннадьевичу. Тоже наши помощники, но немножко в такой, более узкой сфере, но, тем не менее, очень важной, и по которой часто, как вы совершенно верно сказали, обращаются и доходят до Верховного Суда. Пожалуйста, вам слово.

Королев В.Г. Спасибо большое, Галина Петровна.

Я хотел бы в первую очередь выразить благодарность за то, что подняли такую актуальную тему, которая, с одной стороны, узко лежит в плоскости юридических правоотношений, с другой стороны, совершенно очевидно, что Жилищный кодекс, как такой фундаментальный акт

кодифицированного права, охватывает такие значимые социальные сферы правоотношений, которые касаются не только всех граждан, но и всех, уважаемые коллеги, нас с вами тоже, безусловно, и в нашей повседневной жизни.

Хотел бы сказать, что у нас в самом начале года был принят Федеральный закон номер 4-ФЗ "О внесении изменений в статьи 161 и 163 Жилищного кодекса Российской Федерации", я хотел бы поблагодарить за это Федеральное Собрание и Государственную Думу отдельно, этот закон был разработан во исполнение "дорожной карты" по развитию конкуренции, и он позволил исключить вопросы неоднозначного толкования и соответственно неоднозначную судебную антимонопольную практику в вопросах отбора управляющих компаний для управления домами, все помещения в которых принадлежат государству.

Раньше была норма, которая толковалась там довольно двусмысленно, и она не позволяла соответствующие конкурсы на выбор управляющей компании. И очевидно, что жильцы, проживающие в этих домах, могли получить недостаточно качественную услугу по довольно дорогой цене.

Сейчас, очевидно, что согласно этим изменениям отбор проходит на конкурсах, организатором которых выступает муниципалитет. Хочу сказать, что действительно это такой, вроде казалось бы, частный вопрос, но он касался очень большого количества жилья, в том числе ведомственного и целого ряда категорий. Мы этим довольно долго занимались, много было с этим проблем. Они начали разрешаться благодаря принятию этого закона в самом начале 2020 года.

Есть также ещё проблемные вопросы. Мы сегодня действительно много говорим о том, что удалось сделать, но что ещё и предстоит сделать, конечно, нам. Нам предстоит поработать с вопросами, связанными с порядком отбора управляющих организаций и дальнейшего управления

домами в таких многофункциональных комплексах... многоквартирных домах как многофункциональные комплексы, лофты и апартаменты, то есть надо, конечно, давать определение этим понятиям. Вероятно, нам от этого никуда, скорее всего, не деться. Потому что действительно жизнь на месте не стоит. Такие комплексы объективно появляются. Многие жильцы таких комплексов покупают их не оттого, что они очень хотят, а оттого, что зачастую цена квадратного метра там ниже, чем на комплексы, где классические квартиры продаются. И, безусловно, здесь тоже вопросы управления этими домами стоят и выходят на передний план. Все мы с вами знаем примеры, и в Москве это, конечно, довольно очевидно, где есть комплекс апартаментов, в которых никак невозможно поменять управляющую компанию. И стоит эта управляющая компания со своими услугами крайне дорого, а подчас даже необъяснимо, и иногда даже запретительные практически тарифы для проживания в таких домах возникают. К нам целый ряд обращений по этому поводу поступает. Хотя мы формально не совсем та служба, куда надо с этим обращаться. Но тем не менее у людей крик души. Мы уже тоже пытаемся подключаться к этому вопросу.

У нас этой "дорожной картой", которую я упомянул, по развитию конкуренции предусмотрен отдельный порученческий пункт для устранения этих проблем. И ответственным ведомствам поручено разработать соответствующие нормативные акты. Мы в этом направлении постепенно движемся.

Также законодательного вмешательства требует деятельность отдельных лиц по формированию и выставлению платежных документов за жилое помещение и коммунальные услуги. История эта с платежами, она давняя, как мы знаем. Мы много раз ее обсуждали, и на комитетах в том числе, и на "круглых столах" в Государственной Думе. История актуальная. Она связана

с тем, что есть управляющие компании, которые могут задерживать платежи, есть расчетные центры, которые могут задерживать платежи в своих интересах и целях, и есть вопросы, связанные с тем, а как справедливо и пропорционально распределяют соответствующие платежи между ресурсоснабжающими организациями. Очевидно, наилучшей практикой было бы здесь, чтобы ресурсники получали свои платежи достаточно автоматически, а чтобы потребитель мог, используя QR-коды или каким-то иным образом напрямую провести оплату, для того чтобы эти средства нигде не застревали и поступали сразу в ресурсоснабжающие организации.

Там есть вопросы, конечно же, связанные с тем, что если житель хочет оплатить не в полном объеме ресурс, ещё что-то, это надо также отрабатывать. И мы в правительстве тоже много часов провели за обсуждением этих всех вопросов. Но вопросы так и не решены.

Поэтому нужно в эту сторону двигаться. У нас есть хорошие примеры, когда есть оплата, когда использование QR-кодов в налоговой системе, например. Здесь можно по похожей схеме пробовать двигаться. Это позволит снять напряжение, связанное с тем, что мы считаем, что появляются у нас недобросовестные управляющие компании, ещё что-то. И, конечно, ресурсники смогут получить деньги, и неплатежи у нас могли бы сократиться.

Также для обеспечения комфортных условий потребления коммунальных услуг целесообразно пересмотреть сложившийся механизм сложившихся правоотношений, начиная от изменения институтов управления МКД до порядка предоставления услуг. Мы также видим вот эту проблему, которую Галина Петровна подробно описала, связанную с голосованием на общих собраниях. То, что мы слышали по поводу возможности использования конференциального способа голосования, я, честно говоря, мы точно, я не подписывал такого рода отзыв отрицательный.

Мы как служба не видим здесь никакой проблемы, честно говоря. Нам кажется, что это в явном виде просто представительство, которое может быть реализовано, в общем-то, и сейчас. Только сейчас это ничего прямо не предусмотрено, но, с точки зрения юриспруденции, это, в общем, ничего им не мешает.

Председательствующий. Под подозрением Министерство по экономическому развитию, сейчас там, правда, руководство поменялось, может быть, это нам должно внушать умеренный оптимизм.

Королев В.Г. Спросим у них обязательно, спросим.

И, на наш взгляд, целесообразно также упростить правила предоставления коммунальных услуг, предусмотрев четкие стандарты управления, также минимальную вариативность в принятии тех или иных решений и упростить формулы расчетов, чтобы потребители могли это более легко всё контролировать без специального обращения в Госжилинспекцию, которая, конечно, не в состоянии просто переварить этот огромный объем обращений подчас. У нас тем более сейчас новый жилинспектор самый главный, надеемся, что ситуация пойдет на лад.

И есть проблемы, связанные с нормативами потребления коммунальных услуг и механизмов их контроля со стороны ВИЖИ. И мы знаем, что нормативы у нас, кто в лес, кто по дрова по субъектам, где-то большие, где-то маленькие, где-то необоснованно большие, где-то слишком заниженные. И главное, что это такой интересный инструмент, которым нужно срочно воспользоваться в течение там периода регулирования для того, чтобы у нас, мы все привыкли к тому, что у нас там изменяется платежка с июля, но вот у нас есть регионы, которые говорят, а вот у нас с января. Мы говорим, да как у вас это получилось? Они говорят, да нормативы же мы пересмотрели, поэтому платежка изменилась. То есть мы своих граждан приучаем к этой нестабильности, а может быть, это, конечно,

и не совсем хорошо и совсем нехорошо. Я бы сказал, что это июльское повышение, мы уже как-то с ним свыклись, никто не рад, безусловно, этому, но, тем не менее, оно есть, в рамках соцэкономпрогноза ниже инфляции и так далее, и мы стараемся это все поддерживать. Но там повторные изменения, в том числе и норматив, это, конечно, проблема. Я бы предложил продолжить работу в этом направлении, тем более что мы неоднократно в правительстве выступали с инициативой того, чтобы установить федеральный некий норматив, а субъект мог бы от него отклоняться, но на некую величину, но она должна быть разумная, обоснованная, наверное. То есть невозможно там, чтобы были большие очень перекосы в этой части.

Хотел бы также еще несколько слов сказать о том, что наш Жилищный кодекс ввел в статье 157.1 такой институт как "индекс платы граждан", выше которого у нас не могут расти коммунальные платежи. Отмечу, что сейчас это единственный в сфере тарифного регулирования механизм, который, в общем-то, ограничивает рост платы граждан по соответствующим услугам, то есть внутри у нас никакой специальной дифференциации федерального уровня или регулирования федерального уровня не предусмотрено, все отдано на откуп субъектам и есть только 400-е постановление, которое этот индекс, собственно, определяет.

Отмечу, что довольно много внимания мы уделяем мониторингу на соблюдение этого индекса. У нас, в общем, достаточно убедительно субъекты его соблюдают. Индекс составил 2,2 процента соответственно в этом году, 83 субъекта, за исключением Крыма и Севастополя, для которых такие индексы не утверждались, эти индексы там соблюдают. И у нас, в общем, здесь больших проблем не возникает в этой ситуации.

Отмечу, что были сложности, связанные с тем, что у нас имелась возможность до 1 июля этого года (2019-го теперь уже в прошлом) была возможность превышать эти индексы там по широкому спектру оснований,

сейчас это существенным образом ограничено и превышение этого индекса там происходит по согласованию с Федеральной антимонопольной службой. Результаты не заставили себя ждать. Отмечу, что статистика такая: превышение, в 2015 году было превышение по 1126 муниципальным образованиям, в 2016 году – 1483, в 2017-м – 852, в 2018-м – 543, в 2019-м – 646, а на 2020 год заявлено всего 55. То есть фактически согласовано, собственно, всего 55 муниципальных образований, при этом там нет нигде ростов каких-то очень заоблачных. Там, может быть, буквально один субъект там прирост заметно двухзначным темпом, остальные все, в общем, достаточно разумным образом там. И главное, это очень точно, только какие-то небольшие муниципальные образования, где реально реализуются либо концессии, либо существенная инвестпрограмма, либо какие-то программы ПКР реализуются, то есть всегда с обоснованием, всегда представляются документы, и мы, конечно, как служба очень строго на это смотрим. Вот видите, в десять раз снизилось количество, то есть очевидно, что мы теперь гораздо меньше проблем будем получать, когда мы все с вами с трепетом ждем прямой линии президента, когда кто-нибудь скажет, что вы обещали нам три процента, а у нас тут 33. Таких случаев резко сократилось. И хочу сказать, что, в общем, здесь мы, я считаю, что очень большой шаг сделали навстречу нашим гражданам, которые, наконец-то, более уверенно могут ожидать платежку и не ждать, что в ней что-то неожиданно произойдет.

Есть вопросы, связанные с регулированием ТКО. Отмечу, что здесь, конечно, у нас большая тоже работа проводится, но совсем телеграфно скажу, что мы за прошлый год, нам удалось средний показатель стоимости услуг на человека в месяц снизить с 92 рублей до практически 86-ти. Это в общем, такой довольно значимый показатель, который, конечно же,

показывает, что правительству и нам, и вместе с Минприроды удастся эту работу проводить в том направлении, котором нам было обозначено.

Есть еще очень много проблем. Хотел бы сказать, что, наверное, мы по итогам сегодняшнего заседания должны были бы подготовить некий там, как протокол, которым поручать, в том числе и нам, как органу подчиняющийся правительству определенные действия совершить. Если будет такая возможность и нам удастся посмотреть на него предварительно и дать какие-то свои советы и комментарии, что туда включить, мы были бы очень признательны, Галина Петровна. Спасибо вам большое за предоставленное слово.

Председательствующий. Спасибо, Виталий Геннадьевич.

Я со многим согласна, о чем вы говорили, но что касается апартamentов, почитайте, пожалуйста, постановление Государственной Думы, которое мы приняли по инициативе Председателя Государственной Думы, там все не очень однозначно, кто виноват. Потому что у нас похожая ситуация, сначала у нас обманутые дольщики плачут, потом мы причину и следствие все-таки меняем местами, чтобы у нас здесь тоже не получилось того, что либо бюджет чего-то недобрал, либо это в промзоне, либо еще какие-то ситуации. Не бывает на 20-25 процентов дешевле жилье в одном и том же районе, так что посмотрите, пожалуйста.

А сейчас я слово предоставляю Счётной палате, начальник инспекции экспертно-аналитической и контрольной деятельности за ходом реформирования и модернизации ЖКХ Глазачев Алексей Владимирович. Пожалуйста, вам слово.

Глазачев А.В. Уважаемая Галина Петровна, уважаемые коллеги, уважаемые участники научно-практической конференции. Благодарю вас за возможность выступить в сегодняшнем заседании.

Во-первых, я вначале хотел бы сказать, что Счётная палата, она не является у нас участников законодательного процесса, но в рамках своих полномочий Счётная палата в соответствии с законом осуществляет, в том числе экспертизу проекта федеральных законов и иных нормативно-правовых актов в части, касающейся расходных обязательств Российской Федерации, а также проводит экспертизу проектов федеральных законов, приводящих к изменению доходов федерального бюджета, бюджета государственных внебюджетных фондов, а также государственных программ Российской Федерации.

Второе. К документам, поступающим на экспертизу в Счётную палату, относятся, в том числе документы, имеющие отношение к жилищному законодательству, в том числе различные изменения в Жилищный кодекс. Так, в частности, за последние 3 года, то есть только за 2017-2020 годы в Счётную палату только из Государственной Думы поступило 48 законопроектов с предложениями по внесению различных изменений в действующий Жилищный кодекс Российской Федерации. Поскольку значительная часть законопроектов, как я уже сказал, не содержит вопросов, касающихся изменений расходных обязательств Российской Федерации, то по ним, соответственно, принималось решение о подготовке, о нецелесообразности заключения Счётная палата.

В то же время по ряду законопроектов, имеющих важное социально-экономическое значение или правоприменение которых затрагивает интересы значительного количества российских граждан, Счётной палатой готовились заключения, которые были направлены в установленном порядке в Государственную Думу.

Так, в частности, Счётная палата подготовила законопроект, то есть уже Галина Петровна говорила, тема очень важная, касающаяся вопросов переселения граждан из аварийного жилищного фонда, то есть закон был

разработан правительством, несколько лет он не был, как бы разработан, только в 2019 году внесен и принято внесение изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в Федеральный закон "О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства", в части переселения граждан из аварийного жилищного фонда, который определял, так называемые новые механизмы переселения граждан из аварийного фонда, помимо ранее действующих программ 2014-2017 годов.

По итогам рассмотрения было высказано ряд замечаний, в частности, определение в законопроекте понятия "ветхое жилье" и отнесение критерия указанных домов к данной категории, несмотря на наличие соответствующих поручений Правительства Российской Федерации и президента, а также порядка и разработки на основании указанных критериев мероприятий по осуществлению текущего контроля за состоянием таких домов.

Причины наступления аварийного состояния многоквартирных домов в основном были обусловлены тем, что не проводился их капитальный ремонт бывшим наймодателем, вопросы по целевому назначению земельных участков, на которых расположены подлежащие сносу аварийные дома, а также непосредственно отсутствие в законопроекте или в предполагаемых к принятию к нему нормативно-правовых актах механизма распределения и учёта расходов федерального бюджета, который планируется на переселение граждан из аварийного жилищного фонда, по новым направлениям их использования, то есть так называемым новым механизмом расселения по реализации мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. Напомню, что у нас как бы до 2024 года подлежит переселению около миллиона человек из аварийного жилищного фонда, то есть расселить 10 миллионов квадратных метров аварийного жилья.

Кроме того, Счётная палата также проводит анализ правоприменительной практики уже принятых нормативно-правовых актов,

в том числе изменений, внесённых в Жилищный кодекс, при проведении различных контрольных и экспертно-аналитических мероприятий. Так, в частности, в 2019 году было проведено мероприятие по ходу анализа реализации региональных программ капитального ремонта, то есть о чём уже говорила Галина Петровна.

Как показал проведённый анализ, установление региональными органами государственной власти минимального взноса на капремонт, как правило, кратно несоответствующего экономически обоснованному, привело к образованию в большинстве регионов проблемы финансовой устойчивости региональных программ капремонта. При этом при принятии федерального закона от 25 декабря 2012 года номер 271-ФЗ, который ввёл в Жилищный кодекс обязанность собственников помещений в многоквартирных домах по уплате взноса на капитальный ремонт, по мнению Счётной палаты, не была проведена надлежащая оценка долгосрочных финансовых последствий принятия указанного законопроекта.

Так, как следовало из пояснительной записки к указанному законопроекту, его целью являлось формирование необходимых правовых основ для создания в субъектах Российской Федерации эффективных и устойчивых механизмов финансирования капитального ремонта многоквартирных домов за счёт организационного обеспечения процесса планирования и проведения капремонта домов и вовлечения в его финансирование собственников помещений в многоквартирных домах.

При этом законопроектом предлагалось, что порядок установления размера платы за капитальный ремонт, порядок определения минимального и максимального размера платы за капитальный ремонт должен был определяться Правительством Российской Федерации, а к полномочиям органом государственной власти субъектов Российской Федерации предполагалось отнести определение максимального и минимального

размера такой платы, к полномочиям органов местного самоуправления – установление размера такой платы в соответствии с законом субъекта.

Вместе с тем в принятой редакции как бы всё оказалось с точностью до наоборот, то есть фактически органы государственной власти устанавливали минимальный размер взноса на капремонт, в соответствии с методикой, то есть, ну, фактически рекомендуемым нормативно-правовым актом, который был утверждён Минстроем России. При этом большинство регионов в анализируемом периоде во избежание роста социальной напряжённости было вынуждено устанавливать минимальный размер взноса на капремонт с учётом его доступности для граждан при существующем у них уровне дохода.

В результате по нашей оценке, с учётом оценки, проведённой фондом ЖКХ, по состоянию на 1 января 2019 года по Российской Федерации в целом обеспечение региональных программ капремонта составило только 54 процента, то есть при общем бюджете действующих программ, рассчитанных на 30-летний период в размере 5,5 триллиона рублей, прогнозная стоимость всех подлежащих выполнению работ составляет порядка 10 триллионов рублей. То есть дефицит средств больше 4,5 триллиона рублей.

При этом обеспечение краткосрочных обязательств регионального оператора на период 2019-2021 годов составляет порядка 82 процентов, что содержит уже сейчас риски приостановления в ближайшее время реализации в отдельных субъектах Российской Федерации краткосрочных планов реализации капремонта или их выполнения не в полном объёме ввиду ограниченности финансовых ресурсов.

Соответственно результаты мероприятий были доведены тоже до сведения правительства и Президента Российской Федерации, в частности нами было предложено дать поручение о том, чтобы ещё раз проанализировать возможности субъектов Российской Федерации, по

которой несут субсидиарную ответственность за выполнение указанных программ капремонта, на предмет возможности софинансирования ими... то есть имеющегося дефицита программ капремонта и соответственно проанализировать также возможность федерального бюджета оказания при необходимости финансовой поддержки отдельным регионам, как это уже имело место при реализации программ по переселению граждан из аварийного жилья в 2014-2017 годах. То есть президентом было дано соответствующее поручение, посмотрим, как оно будет выполнено от правительства. То есть мы дальше будем вести это на контроле.

Просто пример, указанный пример наглядно показывает, насколько важно проводить финансовую оценку последствий принятия любого законопроекта. То есть любое принимаемое решение всегда должно быть тщательно просчитано, поскольку, в противном случае, любое благое начинание может, в конечном итоге, подрвать у граждан доверие к органам законодательной и исполнительной власти. Так же здесь, как мы отражали это в письме президенту, то есть это касается вопросов капремонта, поскольку уже сами граждане, они уже поверили в этот институт, о чем показывает уровень собираемости взносов на капремонт, который сейчас уже составляет порядка 96 процентов. То есть главное, в настоящий момент принять все необходимые меры, чтобы не подрвать у граждан доверие к этому институту.

Вот такое краткое выступление. То есть Счётная палата и я, как представитель Счётной палаты, естественно, по тем вопросам, которые касаются, а вопросы достаточно все актуальные, острые, в том числе и капремонт, и расселение граждан из аварийного жилья, естественно, мы продолжим мониторить и ситуацию в данной сфере путем проведения соответствующих контрольных и экспертно-аналитических мероприятий. Благодарю за внимание. Спасибо.

Председательствующий. Спасибо большое, Алексей Владимирович.

Я ваше руководство должна поблагодарить не только за то, что вы проверяете ситуацию по капитальному ремонту. Честно говоря, ощущение такое, что софинансирование, которое в Жилищном кодексе предусмотрено, оно существует только в Санкт-Петербурге. Может быть, кто-то мне еще какие-то примеры даст? Но даже в Москве софинансирование из бюджета отсутствует по капитальному ремонту, но зато присутствует самый большой по стране взнос. Можно подумать, что москвичи, пенсионеры купаются в этих пенсионных накоплениях или имеют такие доходы, что могут оплачивать превышающую нормативную площадь жилого помещения, эти взносы.

Мы вас благодарим также за то, что вы включились в проблему обеспечения детей-сирот. После аварийного жилья это наш национальный позор, с которым надо заканчивать.

Глазачев А.В. Здесь Светлана Юрьевна – аудитор. Она очень активно принимает участие, поэтому можнотже сказать отдельно. Спасибо.

Председательствующий. Изначально Кудрин Алексей Леонидович это слышал. Мы сумели до него донести. Потом действительно Светлана Юрьевна включилась в эту проблему.

И по аварийному жилью, пожалуйста, не снижайте контроль. Несмотря на то, что вас забирают от нас, из Госдумы в Совет Федерации, мы против этого, но, видимо, будет принято такое решение. Вы не в курсе еще? Такие поправки обсуждаются. И я очень сожалею, что вы уходите из компетенции Государственной Думы или можете уйти, так скажем аккуратно. Потому что говорят, должна быть какая-то компенсация.

А причем здесь компенсация? Тут функционал, весь бюджет, он варится в Государственной Думе. Все поправки обсуждаются в Государственной Думе. В Совете Федерации говорят да, или нет. Со своей

стороны тоже выскажите свою позицию, потому что мы всегда считали, что Счётная палата – это орган Государственной Думы, и на этом всегда стояли.

Большое спасибо вам за выступление.

Косарева Надежда Борисовна – президент Фонда института экономики города, один из участников создания Жилищного кодекса. Выступление на тему "Управление жилищным фондом в условиях распределенной собственности". Пожалуйста, Надежда Борисовна.

Косарева Н.Б. Спасибо большое, Галина Петровна.

Хотелось бы поблагодарить, что вы организовали такое праздничное обсуждение, но, с другой стороны, с рабочей критикой Жилищного кодекса. 15 лет – срок большой, можно подводить какие-то итоги. И хотела начать с позитивной ноты, что в 2004 году, когда готовился новый Жилищный кодекс, он готовился в составе пакета законодательных предложений, состоящих из 26 законов, и в том числе Жилищный, Градостроительный и масса других, 214-й. И тогда в Госдуме шутили, что надо в Книгу рекордов Гиннесса занести количество страниц законов, которые были приняты. Они были подготовлены и приняты в связи с одной конкретной целью, а именно: в 2005 году был запущен национальный проект, который назывался "Доступное и комфортное жилье гражданам Российской Федерации". Может быть, кто-то не помнит, текста проекта не было, но как политический такой проект был. И если в 2004 году доступность вот этого жилья составляла 9 процентов, ипотека отсутствовала, то сегодня по итогам 2019 года ипотека уже, не знаю, приняла совершенно обычный вид на рынке. И позволить себе по доходу приобрести трехкомнатную квартиру может 48 процентов российских семей, 9 и 48, то есть ситуация изменилась кардинально. И можно сказать, что вот этот пакет законов, в том числе Жилищный кодекс, ради чего он принимался тогда, цель решена. Но сейчас встают новые цели и новые задачи и то, что Галина Петровна сказала, что вторые-то 50 процентов населения, про них

забыли, никто все эти годы даже не вспоминал и не только про малоимущих, про малоимущих тоже забыли. В очереди на жилье малоимущих всего 30 процентов и ждут они 20 лет и больше. Забыли, а уж не говоря про среднюю часть. В этой части темы мы договорились, у нас здесь два выступающих от института экономики города, Александр Сергеевич будет поднимать тему как раз других форм удовлетворения жилищной потребности вторых 50 процентов населения, которым ипотека, хоть нулевая пусть будет ставка, все равно будет недоступна, потому что у них уже остается после выплаты ипотеки такой размер, который ниже прожиточного минимума. Люди просто жить уже не смогут.

А я хочу кратко остановиться на второй теме, которая представляется сегодня продолжает рассматриваться в том тренде, который был 15 лет, а, на наш взгляд, требует совершенно другого осмысления, это управление жилищным фондом. Что такое распределенная собственность? Это то самое слово "кондоминиум", повеселю вас. Когда в 1995 году представили в Государственную Думу закон о кондоминиумах, он назывался, Галина Петровна, о кондоминиумах, и 95 процентов депутатов проголосовали против. Его правительство вынесло и внесло по-новой с новым названием – о товариществах собственников жилья, больше в этом законе не изменилось ни одного слова, и 95 процентов проголосовали за. Так что...

Председательствующий. Я не из их числа.

Косарева Н.Б. К сожалению, слово тоже имеет свой смысл. Но распределенная собственность в условиях кондоминиума, когда мы имеем в одном доме 200 и больше собственников, которые должны принимать совместные решения, это форма, которая практически не имеет хорошего решения. Поэтому все эти годы мы мучаемся, мы докрутили уже в Жилищном кодексе регулирование этого управления до того, что мы рассказываем народу, на какую створку двери объявление вешать, на левую

или на правую. Это уже не кодекс в этой части стал, это уже что-то, даже больше, чем методрекомендации. Не помогает и не поможет, потому что недаром в зарубежных странах кондоминиумы – это явление очень редкое и то в самых крупных городах максимум 5-10 процентов фонда ровно потому, что это очень сложная коллективная форма управления по своей сути. Это не то, что наш народ такой плохой, не то, что собственники безответственные, это по своей сути сложная форма. Поэтому идея создания домов с одним собственником, она лежит не только в части того, что надо наемное жилье создавать долгосрочное, чтобы у людей был доступ тем, кто не может купить, могли бы снимать, а и с той точки зрения, что там будет один собственник, и он будет принимать решение.

То же самое ЖСК, как Галина Петровна сказала, когда у человека не собственность на квартиру, а пай в юридическом лице, который дает ему право проживать, сдавать внаем эту квартиру, продавать пай, закладывать. Но управляет-то домом юридическое лицо. И поэтому это опять один собственник, который может управлять им.

А что мы имеем сегодня в конечном итоге? Вот одна из проблем – практически невозможно принять решение. В результате мы уже до такой степени эти управляющие компании зачмырили, и уже до такой степени не даем им ничего делать, что в конце концов Москва просто перешла к государственному управлению жилищным фондом. Ну потому что уже просто невозможно никак. И здесь единственный, на наш взгляд, вариант. И законопроект этот подготовлен уже года три, везде его показываем, рассказываем и так далее. Это повысить систему представительства в доме. Вот эти 300 человек, они никогда не будут принимать активного участия в принятии решения. Нужно создавать как в любом юридическом лице представительство. У вас есть более узкая группа собственников, которые готовы принимать решения. Эти решения делегируются им, снижается

кворум. Слушайте, мы Конституцию сейчас будем менять, больше 50 процентов населения страны. Почему мы в доме-то две третьих там рисуем по каким-то вопросам или 100 процентов. Это что? Если мы правила жизни страны менять, почему в доме не можем. Почему мы должны всё писать в Жилищный кодекс? Что, устав не могут принять собственники? Один раз принять устав свой, и все, а дальше сказать – а все остальное мы делегируем правлению.

Или вот эта вот тема, которую Галина Петровна тоже уже поднимала, это позиция Конституционного Суда. Ну, слушайте, она была-то когда уже? Сейчас с тех пор уже в Гражданский кодекс внесли случай, когда может быть законом предусмотрено обязательное членство в ассоциации. Может быть, надо всё-таки и второй раз вернуться к этой теме? В мире нет таких кондоминиумов, где собственники не являются по определению, там, может быть, слово "членами" не называется, там как бы по-другому, что они не образуют все ассоциацию. Нет таких примеров. Просто нет. Потому что это форма собственности, которая требует коллективного управления. Ты не можешь там быть просто собственником. Ты по определению, став там собственником, обязан принимать участие в принятии хотя бы одного решения. Устав хотя бы утверди.

Поэтому, например, эта же причина распределенной собственности не дает нам возможность проводить реновацию, преобразования. Неважно, какое слово мы здесь употребляем. Потому что будь у этого дома один собственник, он бы сам решил, снести его, новый построить и так далее. А вот закон о реновации, который внесли вы в Госдуму, ну дополненный, предположим. Мы считаем, что надо очень серьезно дополнить градостроительными, земельными, другими видами недвижимости, но без этого ничего дальше не пойдём. Преобразования городской среды не будет, к сожалению, в условиях такой распределенной собственности. Отсюда

аварийное жилье. Если бы у него был один собственник, он бы не довел его никогда до темы аварийности. А 200 собственников доведут, любой дом доведут. И государство опять будет вынуждено расселять эти аварийные дома.

Председательствующий. Надежда Борисовна, тут информация поступает, что не Минэконом, а Минюст противник. Единственное из всех министерств – Минюст блокирует.

Косарева Н.Б. Но это очень странно. Тема развития представительства в этих домах – это настолько очевидно. Без этого... и патернализм надо закончить в Жилищном кодексе не с точки зрения того, что там вот если в законе мы не напишем, на какой день надо опубликовать, за сколько дней, значит, все всё нарушат, а именно потому что нет представительства.

Сейчас уже сформировался за эти годы жилищный актив практически во всех домах. Но это не 100 процентов, и там не будет 100 процентов. Там надо просто дать возможность менять этот жилищный актив, если люди не удовлетворены. И делегировать им какие-то полномочия, если они удовлетворены.

И в конце я только два слова хотела сказать по поводу вот этой темы апартamentов, хостелов и так далее, и тому подобное. Вот я-то тоже сторонник того, что их надо обязательно не запретить, а отрегулировать. Но это другой вид жилищных отношений. Это, конечно, жилищные отношения, раз люди там живут, но это другой вид, это другой тип и он не может быть автоматически приравнен ко всему набору жилищных прав в многоквартирном доме.

Но как показывает опять международный опыт, тема многофункционального использования территорий и зданий – номер один в градостроительной и жилищной сфере. Номер один. И они стоят на 20-30 процентов дешевле ровно потому, что их строят у нас в тех зонах, где

запрещено жилищное строительство. Это даже не потому... конечно, потому что не надо строить поликлинику, школу, то-то, то-то, но самое главное, в тех зонах, где запрещено жилищное строительство, а это самые благоприятные для дорогого жилья зоны, общественно-деловые зоны с точки зрения правил землепользования и застройки.

И поэтому ввести какой-то новый институт многофункциональных зданий, где была возможность размещать их, например, в общественно-деловых зонах, в том числе, но не так же защищать... А сейчас мы даже, между прочим, у людей, у кого есть апартаменты, мы в очередь можем поставить. У них нет жилья, считается, что они нуждаются в улучшении жилищных условий. Поэтому, конечно, просто запрещать, мне кажется, это неправильно, что эта тема должна найти отражение, но какого-то продуманного. Спасибо большое за внимание.

Председательствующий. Спасибо.

Тут каждую тему можно обсуждать и посвящать ей отдельную конференцию.

Коллеги, я очень признательна всем выступающим, но я всё-таки прошу не повторяться.

И сейчас я с удовольствием предоставляю слово своему коллеге Михаилу Борисовичу Терентьеву. Он защищает права инвалидов и тема у него тоже такая, которая посвящена правовому регулированию – обеспечение доступности жилых помещений общего имущества в многоквартирном доме, определения которого до сих пор нет в Жилищном кодексе, для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения.

Михаил Борисович, чётко ваши замечания, предложения. Слушаем вас.

Терентьев М.Б. Да. Я понял, что здесь вопросы носят такого системного характера и без решения этих вопросов те вопросы, которые я

буду сейчас ставить, они не будут решены. При этом, как вы сказали, определения многоквартирного дома нет, но в постановлении правительства, которое регулирует пригодность, непригодность жилого помещения определение есть. Поэтому вопросы, связанные с реализацией прав на доступность общего имущества, наверное, они носят такой первостепенный характер особенно для тех, кому тяжело передвигаться.

Но сразу хочу сказать, что когда мы начинаем обсуждать, например, долго обсуждали, кто отвечает за создание доступной среды для инвалидов при капитальном ремонте, государство или собственник, если мы эту тему будем рассматривать, что мы создаём доступную среду для инвалидов, наверное, собственник. Но давайте договоримся так, мы все здания, все жилые здания будем строить так, чтобы они были доступны для инвалидов. Тогда это будет инклюзивная среда для всех, и всем будет удобно. Поэтому всё-таки доступная среда – это для всех маломобильных групп населения. А если их оценивать, как все группы маломобильные, конечно, это отвечают собственники. Поэтому этот вопрос по созданию доступной среды, предлагаю всё-таки его рассматривать именно так.

Далее хотелось бы сказать о том, что, конечно, есть постановление 649 о пригодности и непригодности, но даже при наличии ресурсов о приспособлении этого жилого помещения общего имущества не всегда муниципалитеты понимают, как эти планы реализовать.

Очень много писем приходит о том, что недоступно для кресел-колясок проживание в хрущёвках, нет типовых решений.

И самая сложная проблема - это признание жилого помещения непригодным для проживания. Что делать дальше? Механизма переселения нет, потому что он упирается в законодательные ограничения такие, как обязательность предоставления инвалиду приспособленного жилого

помещения упирается в статус его малоимущий он или не малоимущий. Первое.

И механизма передачи инвалиду, принадлежащего ему неприспособленного помещения в собственность от органа государственной власти или местного самоуправления, тоже такого механизма нет.

Механизмы мены, например, человек живет в социальном жилье, непригодном для проживания, самого механизма мены, чтобы ему дали такое же социальное жилье, пригодное с точки зрения доступности, тоже нет.

Особенности, ну, все эти особенности, конечно, упираются в то, что у нас вообще нет вопросов создания социального жилья, и пока мы тему арендного жилья дальше не запустим, она так и будет провисать.

Следующий вопрос - это реконструкция общего имущества многоквартирного дома при реализации вопросов доступности среды. Столкнулся с таким фактом.

В Алтайской Республике семья, в этой семье человек с онкологическим заболеванием. Собственники жилья принимают решение, чтобы этот человек себя комфортно дальше чувствовал, пристроить балкон, куда он может выходить и быть на воздухе.

Было принято решение управляющей компанией, было принято решение муниципальным образованием, сделали эту реконструкцию. Собственники многоквартирного дома приняли решение, что, да, это можно сделать. Но после того, как это было сделано, один из собственников жилья передумал. Обратился в суд, суд выиграл первой инстанции, второй инстанции. Сейчас это дело находится на рассмотрении Верховного Суда, дело Мельникова. При этом суд аргументирует это, опираясь на то, что в Жилищном кодексе у нас прописано, что все собственники жилья должны проголосовать.

Эту тему, конечно, мы можем разрешить, если вот, о чем мы обсуждали, будут все-таки принимать решение не все собственники, а какой-то орган управления, тогда мы бы изменили эту ситуацию. Но здесь мне непонятно, почему в Жилищном кодексе именно при реконструкции и увеличении имущества или уменьшении, принимают решение 100 процентов, а не две трети их, например.

Председательствующий. Только при уменьшении.

Терентьев М.Б. Хорошо, при уменьшении.

Эта же история упирается в то, когда делают пандус. Пандус выходит на землю или пандус, занимает площадь общего имущества. И с одной стороны, если даже есть ресурсы, есть средства на строительство пандуса и если уменьшается имущество, собственники должны единогласно, опять же, проголосовать.

И мне тогда вообще непонятна здесь логика двух законов, Жилищного кодекса, который регламентирует, чтобы все голосовали, и Закона "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" в части создания доступной среды. Все собственники, независимо от формы собственности, должны соблюдать законодательство о социальной защите инвалидов и среда должна быть доступная, то есть по Закону "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" дом, как агломерация собственников должны соблюдать это законодательство, а по Жилищному кодексу это невозможно сделать. Также касается это вопросов и создания парковочного пространства рядом с домом. Там тоже есть вопросы, связанные с решением собственников.

И давайте еще один вопрос – это все-таки по поводу взноса на капитальный ремонт. Мы пытались внести поправку, когда обсуждали вопросы использования этого взноса, и предлагали, что при капитальном ремонте, чтобы часть этого взноса могла все-таки быть использована на

создание доступной среды. Тогда нас не поддержали, потому что аргументировали это все-таки тем, что это касается только инвалидов. Но если, еще раз говорю, тему рассматривать более шире, что эта доступность среды касается не только людей с инвалидностью, но и тех, кто имеет ограничения по передвижению, это и пожилые граждане, и мамы с колясками, то тогда нужно все-таки проработать, чтобы взнос на капитальный ремонт в последующем при ремонте был в том числе израсходован на создание доступной среды. Вот такие предложения, не удалось всё сказать.

Председательствующий. Спасибо.

Я вам потом расскажу, но сейчас очень много основных выступающих, которые не прошли, а времени уже достаточно много. Раньше в законодательстве Москвы, по крайней мере, была норма, я не знаю, она сохранилась или нет, к Николаевой Елене Леонидовне вопрос о том, возможна ли замена помещения по медицинским показаниям, это как раз тот случай, он даже шире, чем просто, если это коляска, это могут быть и совершенно другие заболевания, которые требуют замены. Сердечно-сосудистые, после инфарктов, после инсультов и так далее. Но, к великому сожалению, наблюдаю то, что когда-то мне удалось сделать на уровне города... многие нормы перешли у нас в Жилищный кодекс, я там их узнаю, но, тем не менее, идет ухудшение, а не улучшение жилищного законодательства Москвы. Это очень жаль.

А то, что касается создания этой среды, здесь святое дело – софинансирование, потому что государство должно помогать тем, кто в этом нуждается. Это и вопросы адресной защиты, о которых я говорила, и те проблемы, которые вы поднимаете. Это святая обязанность государства и муниципалитета. Софинансируйте, потому что мы сейчас по домам-памятникам не можем найти эти деньги на капитальный ремонт, потому что

там другие деньги, это тоже ответственность уже публичной власти. Так что нам в этом направлении надо двигаться. А то, что сейчас существует, что только в Санкт-Петербурге софинансирование, это совершенно ненормально, хотя норма в Жилищном кодексе, обращаю ваше внимание, есть.

Передаю слово Пузанову Александру Сергеевичу, генеральный директор Фонда "Институт экономики города". Тема: "Развитие институтов найма и жилищного фонда, социального использования, сложившейся практики и ожидания".

Пузанов А.С. Спасибо, Галина Петровна.

Действительно я хочу поговорить о жилищном фонде социального использования, и, как вы, наверное, помните, 15 лет назад у нас был только один институт в этом жилищном фонде, а именно институт социального найма. Договор, регулирование этого договора и отношений составляло и составляет значительную часть норм Жилищного кодекса Российской Федерации. И предполагалось, я помню этот период обсуждений и принятия Жилищного кодекса, предполагалось, что это будет основной механизм решения жилищных проблем очередников, по-простому говоря, и что он будет адресным, что преимущественно это будет именно обеспечение жильем малоимущих граждан, тех, кто никаких иных возможностей участвовать в улучшении своих жилищных условий не имеет. И как исключение, может быть, в соответствии с федеральными законами, указами президента какие-то еще категории.

К сожалению, практика сложившаяся, которую мы наблюдаем за эти 15 лет, показывает, что эти ожидания не сбылись, и, иначе, как маргинализацией именно института социального найма в Жилищном фонде социального использования, я это назвать не могу. И приведу несколько примеров.

Но вначале ещё как бы одна важная мысль, чего не было сделано в Жилищном кодексе в момент его принятия. Как раз не было чётко сказано,

кто несёт обязательства по жилищному обеспечению граждан, стоявших в очереди на момент принятия Жилищного кодекса. И вот эти злоупотребления... Кто это? Муниципалитет, или это Федерация, или это все вместе? И злоупотребления, о которых Галина Петровна говорила, во многом связаны именно с этим вот несовершенством регулирования.

Председательствующий. И до сих пор идёт спор.

Пузанов А.С. Вот одна из моих главных мыслей, что этот спор надо заканчивать, принять решение. Забегая вперёд, скажу, что мы считаем, что это должна быть Российская Федерация, федеральный бюджет должен решить эту проблему. Несмотря на все вот эти злоупотребления, у нас в очереди по-прежнему, по нашим оценкам, не менее 1 миллиона семей стоят, которые ещё до принятия Жилищного кодекса...

Председательствующий. Больше даже.

Пузанов А.С. Ну, может быть, чуть больше. И эту проблему... и это тоже вот из серии национального позора, на мой взгляд.

С одной стороны, да, мы тоже здесь живём в другой стране спустя 15 лет по сравнению с 2004-2005 годами. Если тогда в очереди у нас стояло 10 процентов семей, то сейчас – немногим более 4 процентов. Но радоваться этому особо не стоит. Потому что очередь у нас уменьшается, потому что там всякие ограничения на постановку на учёт, правильные и неправильные, используются, а главное, что люди разочаровались в этом институте очереди, и все, кто имел хоть какую-то возможность решить свои жилищные проблемы иным способом, не дожидаясь, они эту очередь уже покинули. Там происходит концентрация вот именно неблагополучных семей, не имеющих возможности решить свои жилищные проблемы, что подтверждается такой цифрой, что если в 2005 году у нас чуть больше 40 процентов очередников стояли в очереди больше 10 лет, то сегодня это уже 52 процента, по данным за 2018 год.

Почему маргинализировалось? Предполагалось, что, в обозримой перспективе (в 2005 году виделось) будет принято решение об окончании бесплатной приватизации, и наш Жилищный фонд социального использования стабилизируется где-то на уровне 15 – 20 процентов, и это будет примерно соответствовать, скажем так, стандартам развитых стран. Да?

Этого не произошло в силу разных причин и в результате у нас... Если в 2005 году жилищный фонд, занимаемый по договору социального найма, составлял примерно 23 процента (это я вычел специализированный жилищный фонд), то сегодня уже не 10 процентов, а 6 процентов. Да? Весь государственный и муниципальный жилищный фонд – 7,5, а 1,5 процента примерно у нас специализированного жилья. В четыре, почти в четыре раза меньше. И он будет продолжать уменьшаться. Потому что опять же в 2018 году примерно (продолжается приватизация) 100 тысяч жилых помещений приватизировано, введено новых примерно 10 тысяч, не более 10 тысяч. Вот последние годы мы живём в такой тенденции. Можно посчитать, когда он исчезнет окончательно.

Что ещё? Надежда Борисовна сказала, что только 30 процентов на учёт принимается именно в качестве малоимущих. Но здесь можно сказать на самом деле, говоря о правоприменительной практике, что регионы и муниципалитеты у нас определяют эти вот пороговые значения, процедуры и само пороговое значение – муниципалитеты. Практика сложилась, что это примерно на уровне полутора-двух прожиточных минимумов, принимается этот порог. И у нас могут быть признаны малоимущими где-то порядка более 25 процентов семей. Они попадают под те критерии, которые установили регионы и муниципалитеты, но вот в очередь они особо даже, к сожалению, не стремятся.

Третья позиция – это то, что даже в жилищном обеспечении очередников, там, где мы им помогаем, по договору социального найма, это меньшая часть. Если в 2005 году 40 процентов тех, кто там получал (по терминологии Росстата) жилое помещение и улучшал жилищные условия, это было жильё по договору социального найма, то сегодня только 27 процентов. Всё остальное – это субсидии, которые получают очередники, социальная ипотека, продажа жилья в рассрочку. Только 27 процентов – это именно предоставление жилья по договору социального найма, 27 тысяч из 100, а в новостройках – это только 8 тысяч жилых помещений.

Жилищный фонд не строится, потому что у муниципалитетов, денег нет, раз. И они боятся, что на следующий день он будет приватизирован, уйдёт из публичной собственности. Ровно из этой ситуации, наверное, и родились эти обсуждения и, в том числе, поручение президента прошлого года о подготовке предложений о развитии жилищного фонда для граждан с невысокими доходами на условиях его сохранения в публичной собственности. И здесь мы вспоминаем ещё об одном институте в жилищном фонде социального использования, который появился в 2014 году, а именно наём жилого помещения и так далее в просторечье "некоммерческий наем". Уже более пяти лет этому институту, но он практически не развивается. Единичные примеры наёмных домов социального использования, Санкт-Петербург здесь был пионером и остаётся, и есть определённый опыт уже проживания в этих домах. Можно посмотреть социальную структуру граждан.

Наш вывод, что на этапе становления этого нового института, без существенной государственной бюджетной поддержки этот институт будет ещё очень долго, неприемлемо для нас долго, в таком положении. Поэтому всячески надо поддерживать идею как можно более скорого принятия специальной государственной программы по поддержке создания такого

жилищного фонда, и одной из особенностей которого как раз и является то, что жилые помещения там не могут быть приватизированы, остаются в публичной собственности. Что делать с существующим жилищным фондом по договору социального найма, который мы продолжаем, пусть в уменьшающихся объёмах, предоставлять, надо обсуждать и, наверное, уже в контексте совместного развития этих двух институтов.

Сегодня записано в Жилищном кодексе, что малоимущие граждане не могут претендовать на получение жилых помещений по договору найма, по некоммерческому найму. Может быть, эту норму надо пересмотреть, потому что особых стимулов в условиях сохранения бесплатной приватизации для органов публичной власти строить такое жильё нет. Может быть, этот жилищный фонд социального использования по некоммерческому найму может взять на себя часть тех функций, которые изначально при разработке Жилищного кодекса в части обеспечения жильём малоимущих предполагалось, что возьмёт на себя институт договора социального найма. Поэтому мне кажется, это очень актуальные вопросы именно сегодняшнего дня. Спасибо.

Председательствующий. Спасибо большое.

Александр Сергеевич, я с вами полностью согласна. Но как я уже говорила, в принципе мы услышаны исполнительной властью. Более того, президент об этом говорил, так что я думаю, что в мы всё-таки сдвинемся с мёртвой точки.

У нас главный оператор по переселению - это Фонд содействия реформированию ЖКХ, правда, название не соответствует функции, должен быть фонд по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

Директор правового департамента Адамович Геннадий Леонидович. Обеспечение жилищных прав собственников как раз в этих самых аварийных многоквартирных домах, совершенствование ЖК. Пожалуйста.

Адамович Г.Л. Уважаемые участники конференции! Уважаемая Галина Петровна!

Тема моего выступления - это обеспечение жилищных прав собственников помещений в признанных аварийными многоквартирных домах, проблемы соотношения норм Жилищного кодекса и федерального закона о Фонде содействия реформированию ЖКХ.

Принятие в 2007 году закона о Фонде содействия реформированию ЖКХ и создание одноимённой государственной корпорации запустило процесс масштабной реализации программ переселения граждан из аварийного жилищного фонда, что, в свою очередь, породило широкую практику применения правовых норм, регулирующих обеспечение прав граждан, собственников помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными. Данный федеральный закон изначально не являлся и, по крайней мере, не воспринимался в качестве акта жилищного законодательства, устанавливающего или изменяющего объём прав граждан.

Для такого вывода есть основания. Согласно статье 1 закона о фонде ЖКХ, он устанавливает правовые и организационные основы предоставления финансовой поддержки бюджетам субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, регулирует отношения между государственной корпорацией и органами публичной власти. Ни слова о правах граждан и возможности наделения данным законом граждан какими-либо правами нет. Финансовая поддержка представляется фондом на переселение граждан из аварийного жилищного фонда, но что считается переселением? Это выполнение мероприятий, принятие решений, предусмотренных Жилищным кодексом.

Таким образом, изначально соотношение норм Жилищного кодекса и закона "О Фонде содействия реформированию ЖКХ" выглядело следующим образом. Жилищный кодекс определяет права граждан-собственников

помещений и полномочия органов публичной власти в случае признания многоквартирного дома аварийным, а закон о фонде устанавливает механизм предоставления федеральной финансовой поддержки на реализацию указанных публичных полномочий. Однако данное представление, казавшееся очевидным, было существенно скорректировано Верховным Судом Российской Федерации.

Начиная с обзора судебной практики за третий квартал 2012 года, Верховный Суд последовательно формулировал, уточнял и конкретизировал следующую правовую позицию. Объем прав собственников помещений в многоквартирных домах, включенных в региональные адресные программы по переселению, принятые в соответствии с законом о фонде ЖКХ, и собственников помещений, переселяемых вне этих программ, различен.

Верховный Суд сделал вывод, что первые граждане, которые переселяются в рамках программ фонда, имеют право по своему выбору требовать предоставления им в собственность другого равнозначного жилого помещения или выплаты возмещения в денежной форме. А вторые, то есть переселяемые вне программ, как это предусмотрено буквой 32-й статьи Жилищного кодекса, имеют лишь право требовать денежное возмещение, а другое помещение им может быть предоставлено при наличии желания органа местного самоуправления с зачетом выкупной цены и по соглашению между гражданином и органом местного самоуправления.

Наличие у собственников, дома которых включены в региональные адресные программы переселения, указанного права выбора Верховный Суд неизменно обосновывал ссылками на пункт 3-й статьи 2-й и статью 16-ю федерального закона о фонде реформирования ЖКХ.

Однако при всём глубоком уважении к высшей судебной инстанции, даже самое внимательное прочтение данных статей не позволяет обнаружить в них подтверждение данных выводов. Но, так или иначе, эта судебная

практика постепенно утвердилась, хотя никаких уточнений в законодательство, позволяющих снять противоречия между буквальным содержанием правовых норм и их судебным толкованием, сделано не было.

Такая ситуация, представляется, обязательно должна быть исправлена. Почему? Во-первых, возможности судебного толкования объективно ограничены. Вроде бы, прояснив один вопрос о наличии у гражданина права выбора между возмещением и получением другого помещения в натуре, остается без ответа ряд смежных вопросов, а именно: включает ли в себя это право гражданина право требовать другого жилого помещения без какой-либо доплаты? Этот вопрос однозначно не разрешен. Является ли это право безусловным, вытекающим непосредственно из федерального закона либо субъект Российской Федерации всё же может его конкретизировать в своем нормативном акте?

Например, может ли субъект Российской Федерации включить в программу переселения положения, предусматривающие необходимость такой доплаты? Если да, то, что это за доплаты? Это разница между рыночной стоимостью предоставляемого и изымаемого либо это стоимость лишь дополнительно метров, квадратных метров, предоставляемых гражданину сверх равнозначной площади? И как мерить эти метры? В нормативной цене, определяемой Минстроем? В рыночной цене? Эти вопросы не разрешены.

Наконец, следующий вопрос: может ли субъект Российской Федерации, приняв свой, в рамках совместного ведения, предмета совместного ведения, принять акт жилищного законодательства, а именно программу переселения, где предусмотреть только выплату возмещения в денежной форме? В некоторых случаях это может быть вполне обоснованным подходом в тех регионах или муниципалитетах, где новое строительство нецелесообразно по каким-либо причинам, а свободные

жилые помещения отсутствуют. Вот именно в этом случае гражданин тоже может по своему выбору требовать именно жилого помещения в натуре?

Следующий вопрос. Как проводить оценку рыночной стоимости предоставляемого и изымаемого помещения, и проводить ли ее?

По логике такая оценка не имеет смысла, если предоставляемое жилое помещение является равнозначным по общей площади изымаемому, и если исходить из процитированной выше позиции Верховного Суда, что гражданин имеет право на получение другого равнозначного жилого помещения взамен изымаемого без доплаты. Зачем проводить оценку? Зачем эти ненужные процедуры? Ответы на эти и ряд других вопросов могут быть даны лишь путем позитивного правового регулирования соответствующих отношений.

При этом, как мне представляется, нужно не просто воспроизвести данные довольно лаконичные выводы Верховного Суда о праве граждан на выбор в норме закона. Необходимо рассмотреть вопрос о возможности закрепления в законе подхода, которым, видимо, тоже руководствуется Верховный Суд при формулировании своих выводов. Этот подход или принцип заключается в том, что отделяется базовый набор прав граждан, закрепленных в статье 32 Жилищного кодекса, как минимальная гарантия прав, и дополнительных прав, предоставляемых гражданам в рамках программ переселения.

Также требуется подумать над тем, что закрепить в федеральном или региональном уровне порядок реализации прав граждан, основанных на программах переселения. О чем, например, идет речь? Вот нам сказали, что гражданин имеет право выбора, а когда и в каком порядке он должен реализовать это право? Он может сначала сказать, я хочу другое жилое помещение, это помещение будет построено, а потом он от него откажется. Это всё правовые пробелы и отдавать всё это на откуп суда, значит, ставить

большие риски, как реализации программы, ну и вообще создавать большие сложности в правоприменении.

Естественно, у гражданина должно, безусловно, сохраняться право выбора между базовым правом, то есть получение возмещения, основанного на рыночной стоимости изымаемого жилого помещения и рыночной стоимости земельного участка, и дополнительными правами.

В завершение хочу сказать, что этот подход, правовое регулирование раздельное прав по Жилищному кодексу и дополнительных прав, предусмотренных в рамках программы переселения, он позволит установить, в частности, особый порядок расчета денежного возмещения за отчуждаемую муниципальную собственность – жилое помещение, не обязательно привязанное к рыночной стоимости, но соответствующее принципу справедливости и целям государственной жилищной политики.

Ну а вопрос обоснованности и правомерности вообще установленного базового подхода, а именно то, что жилые помещения подлежат изъятию у граждан в аварийных домах, на мой взгляд, тоже мог бы быть предметом дополнительного обсуждения, поскольку такая жесткая мера реагирования, как изъятие собственности, может быть и является избыточной для обеспечения безопасности, общественной безопасности, здоровья и жизни граждан. Как известно, неисправные автомобили существуют, они запрещаются к эксплуатации, но никому не приходит в голову их изымать.

Более того, такой институт изъятия, он в принципе может быть основанием для известных злоупотреблений, когда жилые помещения, вполне пригодные к проживанию, изымаются для реализации пусть и благовидных, разных целей, может быть, и правильных целей развития общественных пространств, но всё-таки чрезмерно ущемляющих права граждан.

Спасибо за внимание.

Председательствующий. Спасибо, Геннадий Леонидович.

Очень много спорных высказываний, и я думаю, что вы даже не знакомы с постановлением Государственной Думы, которое было при принятии законопроекта в первом чтении. Эти пункты, которые там содержались, они, к сожалению, не вошли в текст окончательно принятого закона в силу большой спешки. Надо было сказать, что мы выполнили поручение, мы приняли закон до конца года. Я с таким подходом вообще согласиться не могу, он меня шокирует. Я всегда говорю о том, что нужен качественный законопроект, по которому будет вся страна жить, принимать. А не работать для того, чтобы поставить галочку о выполненном поручении правительства.

Так что посмотрите это постановление, там два пункта, которые ровно на тему, о которой вы говорите, о разногласии между регулированием по закону о Фонде содействия реформированию ЖКХ и ЖК.

А за Верховный Суд, он не нуждается в моей защите, он сам кого хочешь, защитит. Но я им очень благодарна за то, что они как раз принимают очень гуманные решения в части переселения граждан из аварийного жилищного фонда. Я сейчас перечислять это не буду. Это тоже тема для отдельного обсуждения, для отдельной конференции. Но очень много хороших указаний, которыми я оперирую, когда выступаю, когда поддерживаю свои поправки. Вам спасибо большое за это.

Еще у нас Надежда Борисовна хотела несколько слов сказать, потому что ей нужно уходить. Нет, не вы? А кто? Хорошо, пожалуйста, вам слово.

Костырева Т.Ю. Уважаемая Галина Петровна! Уважаемые участники совещания!

Во-первых, огромное спасибо за дискуссию. Я думаю, что, благодаря именно таким площадкам, нам удастся с вами слышать друг друга. Мне отрадно отметить, что много из того, что мы сегодня обсуждали, уже есть в

работе у Минстроя. Это и понятие многоквартирного жилого дома. Это сложное понятие. И когда мы его с вами предлагаем в таком акте, как кодекс, он требует особого внимания.

Я хотела бы поблагодарить ГПУ Администрации президента. Мы очень скрупулезно отработываем, как текстовое содержание этого понятия, так и ищем ту форму закона, в которой это понятие будет наиболее оптимально, приемлемо, разумно и логично выглядеть.

Что касается апартamentов. Да, безусловно, проблема есть и проблема очень непростая. Даже сегодняшняя дискуссия показала, что у разных ее участников есть диаметрально разные точки зрения на то, какое определение должны мы дать этому явлению, как апартamentы. Но я должна отметить, что и этот законопроект есть в работе Минстроя. Я не берусь назвать точные сроки, когда мы выйдем на публичное обсуждение с этим законопроектом. Но мы понимаем, что проблема назрела и эта проблема требует нашего внимания, как исполнительного, так и законодательного органа.

Что касается поручения президента о формировании программы, о чем говорил мой коллега – заместитель министра Никита Евгеньевич Сташин, который курирует у нас вопросы жилищной политики. Да, мы такую программу имеем в работе. Но мы должны с вами прекрасно понимать, о чем вы сейчас и сказали, что краеугольным камнем этой программы будет тот объем финансирования, который федеральный бюджет может себе позволить выделить на реализацию этой программы.

На мой взгляд, все нормы кодекса о жилье социального использования достаточно хороши и продуманы. И на самом деле, наверняка, идея была в том, что собственник, который захочет строить такой дом, найдет ресурсы, возможности, сложит экономику и такие дома будет строить. Потому что не зря же в Жилищном кодексе возможность иметь такие дома в своей собственности предоставлена, как публичному собственнику в лице

государства, региона или муниципалитета, так и в лице частного собственника. Ну, вы сами говорите, не совсем сложилось.

И мы должны с вами понимать, что и сейчас по Жилищному кодексу регионы, муниципалитеты имеют возможность вести учет тех граждан, такая норма есть в Жилищном кодексе, которые претендуют именно на получение жилья социального использования. Наш анализ уже показал, что такие учет или очереди в регионах ведутся, определенное количество граждан уже состоит на этом учете. Я сейчас не буду озвучивать те цифры финансовых потребностей, которые необходимо направить на то, чтобы закрыть этот учет. Но мы должны понимать, что он есть, и ресурсы государства нужны на эту программу.

Да, прекрасно мы знаем те проблемы, о которых говорил Михаил Борисович. Мы с ним неоднократно эти темы обсуждали, что действительно есть такие позиции в Жилищном кодексе, в 47-м постановлении о том, что необходимо решать вопрос приспособления жилых помещений для инвалидов. Это первая проблема. А вторая проблема, это, что делать с тем жильем, которое для данного инвалида признано невозможным к приспособлению, и как решить эту проблему. Эта тоже проблема во многом лежит, в моем понимании, не в плоскости даже законодательного регулирования, а в плоскости определения того уровня публичной власти, которая будет нести эти расходные обязательства. А для того, чтобы мы с вами, предлагая какую-то схему правового регулирования, не обнадеживали наших граждан, за любое решение, за любую правовую схему необходимо за ней иметь финансовую возможность, которая эту схему обеспечит, чтобы мы потом не приходили к обсуждению тех проблем, с которых начали. Когда на уровень муниципального образования возложены обязательства по предоставлению социального жилья, жилья социального найма малоимущим.

А вы сами приводили цифры те, которые говорят о том, что эта программа не очень быстро и оперативно движется.

И плюсом ко всему я бы хотела сказать, чтобы наше с вами обсуждение тоже было многоаспектным и многофакторным. Мы не должны забывать, обсуждая Жилищный кодекс и ту правоприменительную практику, которую он нам предлагает, которую он провоцирует, и которая имеет место быть, благодаря ему, что у нас с вами немало в государстве программ, когда государство в лице Российской Федерации говорит о предоставлении различным категориям граждан субсидий на решение их жилищных проблем.

Только та программа, которая обслуживается Минстроем, вы все знаете её, она предусматривает субсидии больше чем 20 категориям граждан, и каждый год мы с вами, на всех площадках Минстрой отчитывается о том, какое количество граждан улучшило свои жилищные условия благодаря бюджетной поддержке. Наиболее, наверное, знакомая для всех категорий граждан это программа "Молодая семья". Достаточно активно реализуется программа и неплохо она соответственно реализуется в стране.

Это просто к тому, чтобы мы понимали, что предоставление жилья социального найма, жилья социального использования – это не все программы, которые предлагает государство на сегодняшний день своим гражданам. У меня всё, спасибо.

Председательствующий. Спасибо большое, Татьяна Юрьевна. Татьяна Юрьевна Костырева, она статс-секретарь, представляет проекты Министерства строительства и ЖКХ в Государственной Думе. Я её не успела представить, она попросила слова вне очереди, потому что ей нужно срочно уйти.

Дальше продолжаем. Пётр Григорьевич Грабовый, заведующий кафедрой организации строительства и управления недвижимостью, что для нас очень важно сейчас, Национальный исследовательский Московский

государственный строительный университет (МГСУ). Пожалуйста, вам слово.

Грабовый П.Г. Да, спасибо, Галина Петровна.

Председательствующий. При всей моей симпатии к вам...

Грабовый П.Г. Вы мне сказали, пять минут, я не больше.

Председательствующий. Да.

Грабовый П.Г. Потому что нас останавливать нужно чётко. Поэтому я пять минут.

Значит, уважаемые коллеги, последние 25 лет на рынке жилищного строительства действуют два института застройщика – государственные и частные. Причём под частным застройщиком мы понимаем коммерческих застройщиков – юридических лиц. Третий организационный институт жилищных застройщиков – некоммерческие застройщики, добровольный сектор в жилищном строительстве – у нас практически отсутствует. Во всех европейских и североамериканских странах некоммерческий застройщик играет важную роль в обеспечении населения доступным жильём, а в странах бывшего Варшавского блока до сих пор очень активно действует.

Добровольный сектор является одним из основных источников получения социального жилья для большинства групп населения, которые не могут его получить иным путём. Такие организации, как правило, действуют на бесприбыльной некоммерческой основе, и их цель – предоставление недорогого качественно жилья. Создаются они населением в инициативном порядке, однако местные органы власти оказывают им разнообразную поддержку. Это может быть предоставление земельных участков за низкую плату или бесплатно, финансирование за счёт государственных субсидий или коммерческих кредитов под государственные гарантии, и так далее.

Как вы знаете, у нас поставлена грандиозная программа, к 2024 году необходимо в стране будет ввести 120 миллионов квадратных метров жилья

в год. Каким образом, за четыре года предполагается достичь такого увеличения индустриально жилищного строительства, которое, мы с вами знаем, что сектор предприятий стройиндустрии, он практически вряд ли поменяется.

В национальном проекте не сказано, откуда в 2024 году появятся недостающие 40 миллионов квадратных метров, но можно догадаться, что по умолчанию такое количество жилья должны построить сами российские граждане. Российская служба государственной статистики такое жильё определяет как жилые дома, построенные населением за счёт собственных и привлечённых средств, а Градостроительный кодекс — как объекты индивидуального жилищного строительства.

Таким образом, очевидно, что государство в своих планах рассчитывает на то, что треть запланированного жилья построят граждане в виде частных домов в малых и средних городах, в пригородах и сельской местности. На сайте Минстроя России, вот у нас ушла коллега, "Единый институт развития в жилищной сфере" опубликован документ под названием "Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года". Опубликована эта стратегия более двух лет назад и, судя по названию, является документом отраслевого стратегического планирования. Однако нигде не удалось мне лично найти никаких выходных данных о решении, которым она утверждена, нет данных о её регистрации в Федеральном государственном реестре. Но оперируя абсолютными цифрами, которые стратегия повторяет, задания национального проекта о вводе, увеличения объёма с 80 до 120 миллионов квадратных метров, сам по себе напрашивается вопрос — каким образом? Поэтому я ещё раз хочу сказать, что малоэтажное жилищное строительство должно стать революционной альтернативой городскому многоэтажному.

Необходима смена парадигмы, переход к массовому малоэтажному жилищному строительству, изменение политики землепользования и развития новых моделей градостроительства.

Не хочется много говорить, повторять все просчеты, которые были. И, Галина Петровна, я вас поддерживаю именно по созданию тех строительных кооперативов, которые у нас где-то были в 2007 году. Государственной Думой был внесен проект закона о закрытых, открытых жилищных строительных кооперативах малоэтажной застройки. Хотя концепция законопроектов вызвала много вопросов, он тем не менее был прогрессивный и, конечно, не прошел.

По нашему мнению, именно сейчас, когда коммерческий рынок жилищного строительства стремительно останавливается, необходимо дать возможность самим гражданам использовать свой огромный творческий и скромный финансовый капитал для решения своей жилищной проблемы. Для этого надо принять одно простое и давно в мире известное системное решение – создать на рынке жилищного строительства третью силу некоммерческих застройщиков.

В российском законе о некоммерческих жилищных организациях целесообразно использовать выверенные многолетние практики, зарубежный опыт организационно-правовых форм таких организаций. Это объединение непрямой собственности, объединение прямой собственности. Одновременно необходимо создание национальной системы управления... системы создания управления некоммерческим жильем России. Значит, при построении организационной структуры такой, системы могут использовать принципиальные подходы, которые лежат в основе некоторых европейских моделей.

На практике... не буду говорить о тех кооперативах, которые сейчас появились, и вы все знаете, которые мнимые кооперативы, которые

практически являются каким-то образом финансовой пирамидой. Но большинство сегодняшних кооперативов – это накопительный кооператив, не занимается строительством каким-либо конкретных домов, а только организуют работу финансово-кредитного механизма и приобретают жилье для своих членов на первичном и вторичном рынке. В то же время массовый характер приняли случаи откровенного мошенничества организаторов таких кооперативов, которые исчезали с большими суммами денег, собранных с доверчивых людей. Но спрос рождает предложение. Появится рынок некоммерческих заказчиков, появятся и профессиональные специализированные подрядчики.

В России появление и развитие добровольного жилищного сектора массового некоммерческого жилищного строительства будет иметь следующие важнейшие последствия - обеспечение жильем значительной части активного населения за счет средств самого населения, демонополизация строительного производства и массовое развитие малого строительного бизнеса.

Спасибо за внимание.

Председательствующий. Спасибо большое.

Особенно интересна эта последняя часть по некоммерческим застройщикам. Очень интересно.

Так, Гордеев Дмитрий Павлович. "Анализ проблем регулирования процедур созыва и проведение общих собраний собственников в многоквартирном доме и пути их совершенствования".

Гордеев Д.П. Спасибо, Галина Петровна.

Председательствующий. Да, пожалуйста. Несколько слов скажите.

Гордеев Д.П. Во-первых, я хочу поддержать вас и Надежду Борисовну Косареву, когда вы говорили о том, что действительно, скорее всего, при принятии Жилищного кодекса неправильно был сделан акцент, что все

решения принимаются общим собранием. Я как раз хотел выступить по поводу проблем, которые существуют сегодня. Это проблемы не только практики, но в основном, на мой взгляд, регулирования. И необходимо передавать полномочия общего собрания или совету многоквартирного дома, или правлению ТСЖ, ЖСК.

И, кроме этого, я хочу сказать, что вот, несмотря на то, что в концепции Жилищного кодекса основная мысль была, что собственники принимают все решения и институтом принятия собственниками было общее собрание. На самом деле сегодня, можно сказать, за 15 лет, что общие собрания в многоквартирных домах проводятся достаточно редко не только потому, что мы ошиблись как бы, что сделали акцент на это, но еще и потому, что существующее регулирование очень сильно забюрократизировано. Собственники помещений в многоквартирных домах зачастую просто не могут проводить собрания.

Я просто на собственном опыте, ну мне довелось провести два собрания в 500-квартирных домах, сейчас я живу в доме, в котором 1 тысяча 312 квартир. Вот сейчас мы проводим общее собрание – 19 подъездов, 70 тысяч квадратных метров. Можете себе представить? У нас только инициативная группа 35 человек. Мы только скинулись на заказные письма, я вам честно говорю, 50 тысяч, одно письмо 84 рубля. Почему? Потому что дому три года, в квартирах очень часто еще даже ремонт не начали делать, а мы по Жилищному кодексу обязаны оповестить всех собственников. Вот одного, двух, трёх собственников найдут, что мы не оповестили, есть шанс, если захочет жилинспекция, и признают собрание недействительным – мы не оповестили. Но оповестить всех невозможно.

Казалось бы, Государственная Дума предлагает отличную поправку о реестре собственников, которая ведёт управляющая организация, ТСЖ, там есть фамилия, имя, отчество, название юрлица, доля, а адреса нет. Вот что

мне делать? Я получил реестр, между прочим, лично получил у управляющей организации реестр. Что мне делать, куда мне посылать? Приходится мне заказные письма посылать по адресу квартиры. Вот у меня таких где-то около 400-500 квартир. Я знаю, что человек, собственник, он не придёт в свой почтовый ящик в ближайшие несколько месяцев, потому что он не появлялся там, у него вся дверь в паутине.

Поэтому что нужно сделать? Нужно очень сильно изменить порядок сообщения о проведении общего собрания, снять вот это требование о том, что или заказное письмо, или на первом собрании способ, который установлен общим собранием. А если у нас первое собрание? Всё, заказные письма, 50 тысяч. Хорошо люди скидываются, сейчас они имеют возможность, а, между прочим, не все могут скидываться, это добровольно всё абсолютно. Просто вот как по кругу шапку запускаем и всё.

Дольщики могут участвовать в собрании один год. Хорошая очень поправка, но мало одного года, надо делать, на мой взгляд, минимум два года, потому что очень многие люди судятся с застройщиком, специально не подписывают акты и так далее, они не регистрируют своё право собственности.

Доверенность на участие в собрании. Казалось бы, все могут дать доверенность. Просто рассказываю вам. Мама, которая находится в отпуске по уходу за ребёнком, пенсионер, который не лежит в стационаре, не работает и не учится, только к нотариусу, иначе доверенность получить невозможно.

У меня, например, очень большая часть людей купили квартиры из Москвы, я живу в Мытищах, и просто они не появляются, они не хотят приезжать, у них нет возможности и так далее. Как дать доверенность? Надо... у нас сейчас, чтобы машиной управлять, достаточно просто в страховой полис вписать любого человека, раньше можно было просто на

бумажке написать доверенность. Почему не сделать простую письменную форму, лишь бы там можно было собственноручно написать фамилию, имя, отчество, чтобы можно было проводить при необходимости экспертизу?

Вы говорили, Галина Петровна, буквально минуту, последний момент, значит, фальсификация общих собраний. Почему есть фальсификация? Потому что жилинспекция, на самом деле, Галина Петровна, имеет право проводить экспертизы, это 6-я часть 20-й статьи – прямо написано: проводить экспертизы. И, если у них нет в штате экспертов, могут нанимать экспертов. Но для этого надо работать. И, что самое главное, и оспаривать общее собрание по инициативе жилинспекции, что написано в Жилищном кодексе, и проводить экспертизы – это право жилинспекции.

Я несколько раз встречал ответы руководителей жилинспекции о том, что мы имеем право проводить экспертизу, мы имеем право сообщать о тех нарушениях, которые мы видим, например, люди прямо пишут в заявлениях, что моя подпись подделана. Или вот вчера я читал в прессе – опять очередной человек, который ушёл из жизни, он голосует на общем собрании. Мы имеем право проверять, но не обязаны. И эта формулировка, казалось бы, что она будет работать, и все сознательны, она не работает. Есть недобросовестные жилинспекции, которые специально говорят: мы не будем проверять. И они не передают даже явные доказательства, когда люди пишут в заявлении о том, что подписи подделаны, не передают их в МВД, потому что передача этих материалов, признаков преступлений тоже право.

И эти все вещи, казалось бы, они, может быть, не концептуальные и мелкие, но в итоге они приводят к тому, что решения собственников помещений просто-напросто игнорируются.

Например, московская жилинспекция может просто не принять протокол только потому, что не проставлены страницы. Вот мне буквально недавно присылали (да?) предложения. Одна страница, одна страница.

Замечание – не соответствует требованиям законодательства. Протокол не принимается. И все потуги провести собрание идут зря.

Всё. Спасибо, Галина Петровна.

Председательствующий. Спасибо большое. Наболело, накипело... Мы понимаем.

Акимова Марина Яковлевна, последняя из выступающих, которые записались предварительно. Это у нас Санкт-Петербург. Председатель Ассоциации жилищно-строительных и жилищных кооперативов и товариществ собственников жилья.

Марина Яковлевна, то, что не говорилось, и очень коротко по возможности. Спасибо.

Акимова М.Я. Да. Коротко, да.

На самом деле мы собрали мнения очень многих, потому что у нас 700 членов, а кроме того - и не члены к нам приходят, и жители приходят. Мы принимаем всех, даём консультации и обобщаем потом. Мы записываем, с чем они пришли, и отсюда обобщение.

Так вот, говорим: никто не поднял вопроса основного-то, что... Сейчас в СМИ сперва обвиняли управляющие организации и всех в неплатежах, что они собирают деньги, не платят и так далее. Теперь всё, в открытую уже говорится: не платит население. И я сейчас окажусь в состоянии, когда я буду выступать как бы против населения, которым я являюсь.

Во-первых, малоимущие, они, даже если получают социальную выплату, они её используют не на то, и ничего не сделаешь.

Во-вторых, появились собственники, которые наглые просто. Переводят всё на несовершеннолетних детей, вплоть до машины, а потом пользуются там доверенностью, ещё каким-то обманом... Ну, в общем, права у них остались. И, короче говоря, с них тоже ничего не взыскать, даже если вы отсудили.

Дальше идут те, кто объявил себя банкротами. Вы не знаете, а их уже очень много, и они все начинают свою жизнь с чистого листа. Всё то, что они были должны, они тоже теперь не должны.

Председательствующий. Это как раз пробел в законодательстве. В своё время заместитель Председателя Арбитражного суда меня просила это сделать, исключить ТСЖ, ЖСК.

Акимов М.Я. Вы сказали мне – коротко, и я пытаюсь. Люди, которые живут в другой стране. Люди, которые теперь придумали... Они живут как наследники, но при этом подали на наследство, а потом не оформили. Поэтому в Росреестре у нас стоит куча покойников, которые будут голосовать, потому что выхода нет, они собственники. И это всё остаётся. Да? И не работают судебные приставы.

Все товарищи что просили? Смешно выселять на 101-й километр. Это как раньше у нас, при советской власти, было. Просят, чтобы, во-первых, не три года взыскания, а хотя бы увеличить. Это первое.

Второе. Запретить продажи и приватизацию (то, чего нам не удаётся) при наличии долга. Выплати и продавай.

На самом деле есть. Опыт и у эстонцев, и у финнов. Всё это решено давным-давно. Нельзя на нового собственника перевести квартиру, пока долг не выплачен. И это запросто. У нас была форма 9. Мы на ней писали, что у человека есть долг. А теперь этой формы нет, и теперь люди покупают. А риелторы мне говорят: ну, как же, мы вообще требуем справки и так далее.

То есть это большая проблема. Ну, мы на самом деле сидим в долгах по шею. И решение о том, чтобы перейти на прямые договора... Сделали попытку. Мы ничего не получили, плюсов практически почти не получили. Получаются только минусы. Но я уж здесь обсуждать не буду, это очень долго.

Председательствующий. Это очень важно. Потом вы мне по секрету расскажите, какие минусы.

Акимов М.Я. А минусы такие, что люди не платят, и вот управляющие организации пытаются свои долги перекинуть на нас. Это, во-первых.

Во-вторых. На самом деле тот вопрос, о котором тоже никто тут не говорил... Антимонопольная служба... Мы платим, мы собираем с людей при открытой системе. А у нас в основном открытая система, когда и горячая вода, и отопление льётся из одной трубы. В новых домах это не так. Но мы при этом собираем по кубометрам, а платим по гигакалориям. Разница колоссальная. Это второе.

Я вам всё напишу, Галина Петровна, поскольку это опыт большой... У нас и суды были уже. И мы вот сейчас обсуждали, что же делать, переходить – не переходить на прямые договора. Потому что мы потом делимся этим опытом.

Председательствующий. Переходить.

Акимов М.Я. Так что одна из самых больших проблем – это неплатежи. И предлагается, я ещё раз говорю, не разрешать регистрировать до тех пор... это сделано у эстонцев, это сделано у финнов... не регистрировать нового собственника до тех пор, пока не будет принесён документ о том, что долги выплачены.

И второе. Не разрешать приватизировать, пока человек не выплатил. 500 тысяч долга. Приватизирует социальный наем на Невском и тут же продаёт, и 500 тысяч садится на ТСЖ. И ничего не сделать. Теперь и это одна из предлагаемых.

И третье, что предлагается. На самом деле Конституционный Суд ведь решал, когда человек занял большие деньги, построил себе коттедж, а потом отдавал по 30 рублей, поскольку он сидит на пенсии, то было решено, что

часть этих помещений переходит к тому, у кого он взял большие деньги. Так вот просьба, если есть большие квартиры, человек занимает их или один или с небольшой семьёй, то тоже изымать. На самом деле у финнов это сделано так, сперва вы лишаетесь права пользования, пожалуйста, живите, где угодно, снимайте гостиницу, но вы не пользуйтесь своим имуществом. Не помогло... Ну, конечно, социальная сторона дела, если там случилось несчастье какое-то, болезнь или что-то такое, - то вопрос другого сорта, а вот если просто человек пьёт или не хочет устраиваться на работу, второе – это распоряжение, то есть сдают его квартиру, а третье – дальше изымается имущество и переселяется он. Но есть фонд, а я ведь слушая всех понимаю, что и фонда, куда переселить, нет. Сейчас они висят на нашей шее.

Председательствующий. Его никогда и не было.

Акимов М.Я. И, конечно, Кудрин предложил, что соседи должны заплатить за своих соседей, но мне что-то непонятно, с какого бодуна мы ещё должны и платить. Мало того, что мы занимаемся домом, ещё и должны платить. Это первый вопрос.

И, мне кажется, что, Галина Петровна, поскольку вы нам помогаете часто, давайте мы вам напишем все функции: рассмотреть этот вопрос.

Председательствующий. Принято.

Акимов М.Я. Второе. Персональные данные.

Председательствующий. Сейчас не надо уже в эту тему...

Акимов М.Я. Нет, нет, я сейчас скажу, что в суд нельзя подать. Мы откуда-то должны взять персональные данные.

Председательствующий. Мы в курсе полностью этой проблемы. Понимаете?

Акимов М.Я. Но нам-то как быть? Нам отказывают теперь в судах.

Председательствующий. Отсрочка у нас до конца марта месяца, до апреля есть, но проблема пока нерешаема.

Акимов М.Я. Но вообще-то, мы не знаем, кто живёт, кто собственник. И более того, у нас есть ..., у вас, как называется, я не знаю, это бывшая паспортная служба. Один район соглашается в городе, другой не соглашается давать сведения. Сейчас они вводят новую программу. Вообще ничто не сходится. Мы должны покупать у Росреестра. Мы берём деньги других людей и покупаем данные для собрания у Росреестра. Больше неоткуда взять.

Председательствующий. Марина Яковлевна, мы вас слышим.

Акимов М.Я. И там ещё плюс покойники.

Председательствующий. Мы знаем все эти проблемы. Проблема есть с Верховным Судом. Мы, вы знаете, проводили совещание с привлечением представителей Верховного Суда. Верховный Суд может запросить любые персональные данные, но почему-то решили, что мы должны эти персональные данные передать управляющим организациям, ТСЖ, ЖСК, а управляющая организация завтра поменялась из-за того, что конфликт в доме, и эти персональные данные ушли в Интернет. Так зачем нам тогда закон о персональных данных? Как мы можем его выполнять? Я не понимаю. Вы понимаете?

Акимов М.Я. Но Росреестр продаёт любому. Вот я спрашиваю: как в Германии? В Германии вы должны принести справку, почему вы интересуетесь, кто собственник этого помещения? И если у вас нет ни суда, ничего, вам ничего не дадут.

У нас целая армия устроилась, сделала программы, покупает у них и считает нам для собрания их голоса. Всё, всё есть. Росреестр...

Председательствующий. Уважаемая Марина Яковлевна, Росреестр паспортными данными не обладает. Адресом иногда, да.

Акимов М.Я. Нет, но, во всяком случае, кто собственник, они обладают, вот этим-то они обладают, и мы у них должны купить, потому что

наши люди не обязаны прийти и сообщить о том, что они купили квартиру в этом доме.

Председательствующий. Марина Яковлевна, я полностью разделяю беспокойство, я этой ситуацией занимаюсь, более того, вы знаете мою позицию.

Акимов М.Я. Ну я рада, что здесь есть и Верховный Суд, и Антимонопольная служба, ну давайте как-то объединим усилия всё-таки. Это же на самом деле проблемы, которые тормозят.

Председательствующий. Вообще проблема возникает, на самом деле, только, когда судебный приказ и служба судебных приставов не может эту информацию оперативно получить, потому что там очень жёсткие сроки. На самом деле в обычном процессе я не вижу этой проблемы, честно говоря.

Акимов М.Я. Но я вам могу сказать, что вот ГИС, я поддерживаю ГИС, мы сделали консультации и всё. Председатель должен там "раздеться догола". И СНИЛС, и всё, он должен всё выставить и на всеобщее обозрение. Можно, да? А все остальные жители ничего туда поместить... требуют не помещать и сведений не дают. Так что, мне кажется, что это тоже нелогично.

Теперь дальше.

Председательствующий. Давайте, только очень коротко.

Акимов М.Я. Да.

На самом деле всё, что говорили о собраниях, о форме ТСЖ, ЖСК, ведь вначале даже Институт экономики города говорил, что во всех домах будут ТСЖ и так далее. Сейчас, будем говорить откровенно, власти изо всех сил пытаются уничтожить. Несмотря на...

Председательствующий. Сначала была кампания по созданию, в том числе фиктивных ТСЖ, а сейчас уже кампания по ликвидации.

Акимова М.Я. Совершенно четко, причем вплоть до того, что мы возим собственников на машине для того, чтобы они в жилищной инспекции подтвердили, что эта подпись их, иначе вас уничтожат.

Теперь опасные жилищно-коммунальные услуги. Галина Петровна, я вас просто умоляю, чтобы на нас не переложили договор о внутриквартирном оборудовании по газу. Это просто безумие.

Председательствующий. Сейчас мы эту тему точно не будем пока обсуждать. Всё.

Акимова М.Я. Но на нас давят, нас заставляют.

Председательствующий. Всё понятно. В письменном виде, пожалуйста, все ваши предложения. И на этом вы завершаете.

Акимова М.Я. И второе, опасные отходы. Согласно 491-му постановлению, мы обязаны покупать контейнеры за большие деньги, обязаны ежемесячно вывозить. Я вам пришлю картинки, что туда запикивают, но самое главное – это опасно в домах.

Председательствующий. У нас сегодня не семинар, понимаете, у нас конференция.

Акимова М.Я. Я могу жаловаться только вам, и вы нам помогаете. Но мое счастье, что здесь собрались те, кто в этом всем заинтересован. Проблем на самом деле много, очень часто с Верховным Судом мы выясняем о решениях, которые приняты, например, вымещение газовых котелков в квартирах и отключение их, когда человек уезжает.

Председательствующий. Всё.

Акимова М.Я. Вот это всё, если мы хотим сохранить наше жилье, вы должны...

Председательствующий. Письменно...

_____. И жизнь.

Акимова М.Я. Да, и жизнь.

Председательствующий. Письменно мне все ваши замечания.

Акимов М.Я. То мы должны это всё-всё решить.

Председательствующий. Потому что здесь мы сейчас не решим эту проблему.

У нас осталось двое выступающих, не потерявших интерес к этой теме.

Басин Ефим Владимирович, президент Ассоциации саморегулируемой организации "Межрегиональное объединение строителей".

Коротко ваше слово, пожалуйста.

И подготовиться Черткову Андрею Геннадьевичу. Здесь он? Вижу.

Басин Е.В. Галина Петровна, очень тезисно и коротко.

Вот особо хотелось бы остановиться на проблемах, накопившихся в сфере ИЖС – индивидуального жилищного строительства. Я объясню почему. Сегодня уже 45 процентов жилья вводится в России малоэтажного и индивидуального. 90 с лишним процентов средств на жилье тратится населением, а не государством. А то мы сейчас всё "государство, государство".

Пожалуйста, поймите, что я хочу поддержать Петра Григорьевича, он сказал, что к 2024 году из 120 миллионов мы 40 миллионов, то есть одну треть, введем. На самом деле мы введем половину – запишите где-нибудь, Надежда, запиши. Fifty-fifty будет, потому что все люди, 70 процентов людей хотят жить в жилье с кусочком земли. Но, к сожалению, в нашем сегодняшнем Жилищном кодексе, кстати, у основ которого я стоял когда-то вместе с Надеждой, ни слова нет, что такое коттедж, что такое таунхаус, что такое коттеджный поселок. Вот мы сейчас апартаменты обсудили, а вот это нет. Поэтому эти понятия надо вводить. И, может быть, даже специальную главу ЖКХ, то есть Жилищного кодекса специально ввести по малоэтажному и индивидуальному жилищному строительству, потому что там есть отличия.

А накопилось проблем очень много. Я вам дам материал очень толстый такой, это крик души людей, которые действительно серьезно...

Председательствующий. Я буду признательна, спасибо.

Басин Е.В. Да, я вам дам. Особенно проблемы с составом общего имущества, понимаете? Когда требуется выделение такого жилищного кооператива, то появляется масса проблем, связанных именно с общим имуществом. Дороги, помните, проблему постоянно по телевизору показывают, строят шлагбаумы, взимают деньги за это дело и так далее, и так далее. Много очень обиженных. Значит, надо установить этим законом все-таки требования к управляющей компании, основные условия договора с ней, порядок установления тарифов на услуги, я просто коротко, порядок оплаты. Возможно, необходимо опубликовать типовой договор устава ТСН. Вот Надежда говорила, что каждый может собраться. Давайте типовой создадим, а они будут наподобие этого типового развивать свои мысли.

И особенно обратить внимание на наличие части земельного участка, зарезервированного под общие нужды. Вот это очень важно, вот эти все сервитуты там и так далее, которые надо предусмотреть. И вообще я считаю, что надо выделить малоэтажное индивидуальное жилье как приоритетное направление в программах пространственного развития России. Если мы этого не добьемся, мы не достигнем тех высот, которые достигли уже европейские страны и Америка.

Председательствующий. Спасибо, Ефим Владимирович.

Чертков Андрей Геннадьевич, пожалуйста.

Чертков А.Г. Галина Петровна, в принципе с Ириной Александровной мы многое проговорили, мы на экспертный совет много вопросов вынесем, поэтому я кратко, понимаю, что вы все устали.

Председательствующий. Нет, ещё держимся. Самые стойкие остались. 2,5 часа всего лишь.

Чертков А.Г. Поэтому несколько вопросов. Это вопрос временных управляющих организации, когда управляющая организация отказалась, и муниципалитет должен вести любую, которая имеет лицензию, управляющую организацию. Вместе с тем Жилищный кодекс у нас не устанавливает обязанность их предоставлять, какие-то документы, у нас этого вообще нет, и мы за ними даже не смотрим, нет договора, ну и так далее.

Размер платы за содержание жилья в случае, если общее собрание собственников не установило такую плату, у нас устанавливает муниципалитет. Но Галина Петровна я как министерство, у меня такой дисбаланс по муниципалитетам.

Председательствующий. Это Нижегородская область.

Чертков А.Г. Да, Министр Нижегородской области ЖКХ и энергетики, прошу прощения. Дисбаланс по муниципалитетам громадный. Если перевести на региональную, я хотя бы четко потаблично буду знать, а то у одного дворник стоит рубль, а другого стоит 10 рублей – дисбаланс большой просто по области.

Дальше. Требования к претенденту на получение лицензии на право управления МКД. Я возглавляю лицензионную комиссию. Практически ничего нет, я, как тупо Ванька, принимаем каждый раз, да-да, ГЖИ представляет документы, да, принимаем. Но нам надо хотя бы какие-то технические вещи вносить, потому что, если приходит компания без всего и хочет получить лицензию, ну это нереально. Она не управляла, не имеет сотрудников, не имеет кого-то, а мы ей выдаем лицензию. Поэтому, честно говоря, за это становится обидно.

Коллега говорил про инвалидов, он говорил про земельный участок, а теперь посмотрите другой пример. Мы переводим жилое в нежилое, и у нас образуется вход, а вход-то точно уходит, отчуждается, и здесь уменьшается.

И у нас здесь противоречие, там просто большинство, а здесь 100 процентов. И, честно говоря, Галина Петровна, у меня сейчас несколько вопросов по отчуждению. У нас в 90-х, вспоминайте, дома строились с крышными котельными, они приходят в негодность, собственники не знают, что с этим делать, и появляются кое-какие "компашки", которые приходят и жителям говорят, давайте мы заберем, а жители раньше платили за газ, а сейчас будет тариф. И, честно говоря, я уже опасаюсь. И есть пока непроверенная информация, что люди хотят у одного из домов отчудить земельный участок. Я пока не знаю схемы, но просто такая информация поступила, сейчас с УВД пытаемся проверить.

Председательствующий. Вы потом расскажете конкретные примеры. Давайте по существу то, что не говорилось.

Чертков А.Г. Да-да. По газу нет. Низкая вовлеченность ... в капитальный ремонт с управляющей компанией. Мы на каждом совещании об этом говорим, сейчас пытаемся свой закон принять областной, но этого нет. То же самое о техническом состоянии, которое есть у ТСЖ, есть у управляющей компании, а МСУ её никто не передает. Причем мы пытались на региональном уровне сделать закон, нам его отменила прокуратура в этой части.

Взыскание задолженности. Здесь, Галина Петровна, по персональным данным капитальный ремонт не сможет собирать. Я знаю, что он, даже первое чтение, не знаю, его трудно будет, но давайте что-то делать, потому что капитальный ремонт не сможет собирать деньги по долгам, невозможно. Мы нашли схему, но она, поверьте, я вам расскажу, но она прямо очень плохая на самом деле.

Председательствующий. У нас по персональным данным в принципе была идея с ГИС ЖКХ, но вы знаете, как работает ГИС ЖКХ.

Чертков А.Г. Пока её не сделают, бесполезно, Галина Петровна.

Председательствующий. Да, больше жалоб.

Чертков А.Г. Поэтому сначала Минстрой пусть её сделает, потом будем разговаривать. Проведение капитального ремонта по ОКН – это отдельная тематика. Их вывести вроде и нельзя, но сейчас мы делаем отдельную программу, но об этом хотя бы стоит говорить. Спецсчета по фонду капремонта, честно говоря, практически никем не контролируются. ГЖИ контролирует счета только, причем банки не всегда предоставляют, сколько денег на счетах.

Председательствующий. Они обязаны контролировать. Они очень не хотели это делать, мы написали.

Чертков А.Г. Галина Петровна, они контролируют только деньги на счетах, то есть как собираются деньги и всё.

Председательствующий. Нет, они должны контролировать только по документам, которые представлены по перечню работ, по выполненным.

Чертков А.Г. А дело в том, что мы даже не прописали, что спецсчетчики предоставляют нам какие-то документы, у них в обязанностях этого нет. Почитали много раз, приглашали людей, семинары делали, этого на самом деле нет.

И по расселению аварийного фонда. У нас с Минстроем расселение фонда, если мы расселяем под федеральные деньги, то помните, последний раз принимали, что если аварийный дом расселяем, то на этом месте или социальные мы строим, социальные объекты или благоустройство. И мы хотели включить туда всё-таки обманутых дольщиков, потому что сейчас с нас требуют находить землю под обманутых дольщиков, еще ее нет, стоит об этом тоже в том числе поговорить.

У меня всё.

Председательствующий. Но это социальная проблема, так что я не вижу здесь.

Вообще это ограничение, на самом деле, неправильное и не очень грамотное.

Чертков А.Г. Да.

У меня всё, Галина Петровна. Спасибо, коллеги, всем.

Председательствующий. Всё, спасибо.

Коллеги, я вам всем очень признательна, посмотрите на часы. Кто хотел бы еще высказаться, давайте в письменном виде в наш комитет в течение недели представьте ваши замечания, предложения, мнения по тем проблемам, которые здесь были затронуты. Потому что вы видите, какой объем, и я не сказала половину того, что хотела сказать, а говорила полчаса.

Спасибо вам большое, вы дополняли. Спасибо представителям прокуратуры, Верховного Суда за то, что вы приняли участие, Антимонопольной службе. Минстрою я спасибо не могу сказать, они уже ушли, закон они приняли, я считаю, что некачественный, для галочки, а такие законы нам по такой болезненной теме, как переселение из аварийного жилищного фонда, не нужны. И мы сейчас будем вносить инициативу для того, чтобы все-таки в нужную сторону сдвинуть, в сторону граждан эту ситуацию, а не в сторону галочек.

Из зала. Какую-то рабочую группу по замечаниям ЖКХ...

Председательствующий. Нет, не рабочая группа, а вы направляйте в комитет, мы здесь всё посмотрим обязательно. У нас ничего не пропадает. Также как президент сказал буквально на последней встрече, все собирайте замечания.

Что-то пойдет, очень небольшое из этого, в Конституцию. Кстати, он поддержал нашу поправку по пенсиям, по индексации пенсий. Даже с корректировкой о том, что не ежегодно, а не реже раза в год индексация. Собирайте. Что-то пойдет в конституционные федеральные законы, что-то пойдет в федеральные законы, что-то пойдет в законодательство субъектов.

Это такой золотой фонд, который мы не должны потерять. Отбросим то, что не нужно, и выберем эти золотые крупиночки для того, чтобы совершенствовать наше жилищное законодательство.

Огромное вам всем спасибо. Я вам очень признательна. И будет стенограмма, и будет, безусловно, какая-то бумага по рекомендациям. Спасибо вам большое.