

Взгляд на справедливость



В Государственной Думе образован Комитет по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству. Ранее эти вопросы находились в ведении Комитета по земельным отношениям и строительству. Новый комитет возглавила депутат от фракции «Справедливая Россия» Галина Хованская, известная своими инициативами в сфере жилищной политики сначала в столичной Думе, а затем и государственной. Мы обратились к Галине Петровне с просьбой поделиться планами законотворчества на ближайшее будущее в ее новом статусе.

Приоритет проблемам очередников и переселенцев

Кор.: Галина Петровна, понятно, что говорить о конкретных законопроектах сейчас скорее всего рановато. Конечно, наверняка многое осталось в заделе с прошлого созыва Думы, но время идет вперед. И все же, не могли бы вы расставить хотя бы основные акценты в вашей предстоящей работе на новом посту?

Галина Хованская: На самом деле комитет этот надо было создавать еще 8 лет назад, когда рассматривался проект Жилищного Кодекса. К сожалению, нам ни тогда это не удалось, ни четыре года назад. Хотя попытку такую делал Сергей Михайлович Миронов, пытался такой комитет создать. В результате сейчас процесс формирования жилищного законодательства оказался сильно запущен. Слишком далека ныне эта сфера от понятия справедливости.

Основной процент жалоб, которые поступают ко мне, связан именно с жилищным законодательством в части переселения граждан, даже очередников, при сносе домов. Действует принцип «метр на метр», когда в однокомнатную квартиру вселяют по семь человек. Люди, естественно, воспринимают это негативно. Все вспоминают Конституцию, статью 55 часть вторую*, не только я о ней постоянно говорю.

Среди всех проблем я назвала первой переселение еще и потому, что тут существует угроза жизни граждан, живущих в аварийном жилье. Это связано с безопасностью. Вот только что мне пришлось комментировать совершенно дикую ситуацию в Брянске, когда в канализационном коллекторе погиб ребенок. Пережить такое..., у меня нет слов. Трагедия.

Что касается очередников, то граждане страны перестали уже, по-моему, надеяться на получение социального жилья. Движение очереди наблюдается только в нескольких регионах-донорах. Да и то, если даже сравнить Москву и Санкт-Петербург, то результат будет сильно не в пользу Санкт-Петербурга. Хотя на самом деле у этой категории граждан никаких других вариантов улучшения жилищных условий просто нет, потому что их материальные возможности не позволяют это сделать им своими силами: либо они работают в бюджетной сфере, либо это многодетные семьи, либо просто семьи с очень низкими доходами.

Ничего не сделано для среднего класса в части найма жилья на приемлемых условиях. Поэтому одна из наших задумок заключается в том, чтобы внести в Жилищный Кодекс раздел о некоммерческом жилье, о возрождении института найма и создании конкуренции частному арендному жилью.

Кор.: Кто, по вашему мнению, должен обеспечивать жилье для сдачи в такой наем?

Г. Х.: Государство, муниципалитет либо, в перспективе, некоммерческие организации, которым на определенных условиях будет передаваться этот фонд.

Кор.: То есть, вы имеете в виду бюджетную сферу. Типа бездотационных домов в Москве?

Г. Х.: Это не «типа», это они самые и есть. Просто название родилось из-за того, что нет основы в законодательстве для такого вида жилищного фонда. Понятно, что он не может быть коммерческим, потому что создается не для извлечения прибыли. Я неоднократно об этом говорила. Сейчас идея как бы «проросла», а понадобилось для этого всего-навсего семь лет. Она даже включена в «Стратегию 2020» в качестве раздела.

Всем сестрам по серьгам

Кор.: Но понятие нуждающихся в жилье не ограничивается лишь очередниками и малоимущими гражданами. Есть много людей и более обеспеченных, не стоящих по этой причине в очереди, тем не менее, испытывающих трудности с жильем и не способных их преодолеть в рамках действующей системы. Что можете сказать в их отношении?

Г. Х.: Очевидно, что провалилась идея обеспечения жильем 30-ти процентов населения с помощью ипотеки. Причина связана с дороговизной стоимости квадратного метра и отсутствием необходимых доходов у граждан. А также с условиями, на которых банки предоставляют кредиты, они абсолютно не реальны для среднего россиянина, скажем так. А ради тех людей, которые с помощью ипотеки могут купить второе и даже третье жилье, мне кажется, государству не надо было столь серьезно финансировать из бюджета Агентство по

ипотечному жилищному кредитованию. Туда ушли десятки и десятки миллиардов рублей, на все эти программы. А в итоге мы имеем процент граждан, которые остались вообще без жилья. Потому что случай, когда квартира оформляется в качестве залога, это тот случай, когда на нее можно обращать взыскание, невзирая на то, что она – единственное жилье. Подобного рода обращения за помощью поступают сейчас ко мне. Я не могу сказать, что их так же много, как при сносе домов или от очередников, но письма встречаются очень горькие. Кстати, от вашего коллеги недавно был звонок, он купил квартиру по ипотеке, у него была хорошая работа на первом канале телевидения, а сейчас он ее потерял, и их выселяют на улицу с женой и ребенком. А жилье единственное.

Ипотека, как основной инструмент решения жилищной проблемы, я подчеркиваю, нуждающихся в улучшении жилищных условий людей, а не приобретающих второе или третье жилье, не сработала. В наших условиях, с учетом российских реалий, делать этот механизм основным было просто нельзя. Это скорее наше светлое будущее.

В целом же нам надо думать над тем, чтобы удовлетворить весь спектр потребностей в жилье, чтобы каждая семья в соответствии со своим доходом, своим текущим положением, могла найти для себя приемлемую нишу для решения этой проблемы. У нас же как-то кусками выхватывают отдельные категории жителей: вот мы многодетным дадим сейчас бесплатно земельные участки. Замечательно! А на какие деньги они будут строить, если четверо детей, работает один отец, а жена, естественно, занимается детьми. Что они могут построить на этом участке? Вагончик? Вот вам тема... . А при этом их еще снимали с очереди. Вот сейчас только додумались до того, что хотя бы не снимать их с очереди.

ТСЖ со знаком вопроса

Кор.: Вы умолчали о проекте закона, принятого в первом чтении под занавес работы предыдущего созыва Думы, об аукционах на понижение цены продажи жилья. Мне показалось, что ваша фракция негативно отнеслась в этому проекту?

Г. Х.: Вы знаете, не это для меня сейчас главное. Я бы сказала, что сейчас надо очень плотно обратить внимание на сферу ЖКХ тоже. Надо заниматься проблемой состояния инфраструктуры, состояния жилищного фонда, эффективностью управления жилищным фондом. Здесь у нас далеко не все благополучно.

Я считаю, что в сфере управления жилищным фондом нельзя считать ТСЖ панацеей от всех наших бед. Здесь вопрос в честности и профессионализме управляющего. Независимо от того, председатель ли это ТСЖ или еще кто-то. Мы наблюдаем массу проблем в этих ТСЖ, которые, кстати, искусственно насаждаются с помощью некачественного

законодательства. Я имею в виду закон о Фонде содействия реформированию ЖКХ. Недавно я снова предприняла попытку исключить норму о «процентовке»** ТСЖ для получения помощи от Фонда и получила очередной отрицательный отзыв правительства, потому что какой-то чиновник решил, что ТСЖ – это лучшая форма управления. А я считаю, что домом должен управлять профессионал, понимаете? Пусть это сторонняя управляющая организация, которой доверяют. Совершенно не обязательно создавать ТСЖ, где годами будет сидеть этот председатель и никому не отдавать печать. Место председателя таково, что с одной стороны не всякий на него согласится, а с другой – его несложно превратить в доходное место. И человек не совсем порядочный может использовать его к своей выгоде. Таких примеров сколько угодно – это просто ужас какой-то.

На самом деле кондоминиумы существуют и в Европе, и в Америке, но это совершенно другая история. Там подбираются и живут люди с примерно одинаковым и достаточно высоким уровнем дохода, которые почему-то не хотят иметь частный дом в пригороде. То ли они часто перемещаются с одного места на другое, то ли им просто надо жить в городе по каким-то своим причинам. Причем в таком доме 100% обитателей – собственники жилья.

У нас же при формировании ТСЖ во многих домах бывшего государственного фонда создалась взрывчатая смесь людей подчас крайне бедных, получающих субсидии, социальных нанимателей с одной стороны и людей, купивших квартиру в этом доме на рынке, с другой. А еще и таких людей, которые фактически живут в другом месте и сдают квартиру, их вообще нигде не найдешь. Конфликт интересов исходно заложен в подобных домах. Поэтому ТСЖ не панацея от всех наших бед. У нас кооперативы, иногда даже очень старые кооперативы, выглядят гораздо лучше, чем вновь созданные ТСЖ.

Да, товарищество хорошо «ложится», когда это новый дом, когда все являются собственниками, когда все обладают высоким уровнем доходов. Когда жильцам не жалко заплатить за техобслуживание 2 доллара за кв. метр в месяц вместо 22 рублей 92 копеек. У них есть такие деньги, и они получают за это соответствующую услугу. Но почему-то кто-то вбил себе в голову, что ТСЖ на все случаи жизни лучший способ управления. Далекое не всегда и далеко не везде это так.

Экономнее тратиться на оборону

Кор.: Понятно. Но, если говорить об управлении со стороны порядочных и профессиональных коммерческих структур, то они возьмутся за управление только тем, чем управлять можно. А жилищно-коммунальное хозяйство в России близко к разрухе. На его восстановление требуются

деньги. Также, кстати, как вы говорили о проблемах очередников, о проблеме переселения. Это все потребует бюджетных средств...

Г. Х.: Да, потребует вмешательства федерального бюджета. Как бы федеральные власти ни спихивали с себя все эти обязанности, не выделяя средства муниципалитетам.

Кор.: Но вы же не первый день в Думе. Вы прекрасно понимаете, что бюджет не резиновый. На ваш взгляд, есть ли возможность изыскать дополнительные средства, есть ли что перекинуть с одной статьи бюджета на другую, для решения перечисленных задач?

Г. Х.: Вы знаете сколько у нас на военные расходы денег выделено? Посмотрите цифры. Такого не было никогда. Вот почему-то безопасности наших границ мы уделяем внимание, а безопасности граждан просто на улицах, когда полуторагодовалые дети проваливаются под асфальт, или газ взрывается в очередной раз, мы об этом что-то не думаем. Это же элементарные вещи.

**«2. В Российской Федерации не должны издаваться законы, отменяющие или умаляющие права и свободы человека и гражданина». (Выдержка из статьи 55 Конституции РФ. По всей видимости, Г. Хованская имеет в виду, что ранее при сносе ветхих домов их жителям новое жилье предоставлялось в размере не менее социальной нормы. Новый Жилищный Кодекс и региональное законодательство установило правило, по которому при сносе предоставляется жилье, равное занимаемому ранее. – прим. Ред.)*

*** Здесь Г. Хованская, видимо, имеет в виду, что в соответствии с законом одним из условий предоставления финансовой поддержки на капитальный ремонт и переселение из аварийных домов за счет средств Фонда является наличие ТСЖ в не менее, чем определенном проценте многоквартирных домов на территории муниципального образования.*