

"Жилищный Кодекс" 2005 года начинается декларативным заявлением о том, что "жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности..." Но истинная цель Кодекса открыто сформулирована в Постановлении Правительства Москвы (от 24 апреля 2007 г. N 299-ПП): "Жилищный кодекс Российской Федерации ставит перед органами власти города Москвы и собственниками помещений в многоквартирных домах задачи по коренному преобразованию системы управления жилищным фондом, перекладывая основную ответственность и бремя расходов по содержанию многоквартирных домов на собственников помещений в них". Иначе говоря, Кодекс ориентирован на устранение государственных обязательств из сферы ЖКХ. Все начинается с предложения сделать выбор способа управления многоквартирным домом. Жителям предложено три варианта для выбора: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, управление товариществом собственников жилья или кооперативом; и управление управляющей организацией. В большинстве регионов России, в том числе и в Москве, основной выбор был сделан в пользу ныне существующих Дирекций единого заказчика (ДЕЗов) и их аналогов, и частично в пользу тех коммерческих фирм, которые обслуживают дома сейчас или еще не сделан никакой выбор. Например, в Москве из 40 тысяч домов, ТСЖ на март с. г. было создано только в 1700 домах. Таким образом, государственные унитарные предприятия "ДЕЗ" стали самыми популярными управляющими компаниями. В "Жилищном кодексе" ничего не сказано о том, какой правовой формы должна быть управляющая компания, поэтому ГУП "ДЕЗы" стали равноправными участниками такого выбора. Но поскольку поставлена цель ухода государства из сферы ЖКХ, поэтому решено акционировать ДЕЗы, несмотря на то, что в конечном счете главным мотивом для жителей при выборе было то, что данные организации государственные. Акционирование ДЕЗов во многом вызвано тем, что даже в Москве реальной конкурентной среды и большого предложения в сфере управления многоквартирными домами не создано. Именно благодаря акционированию ДЕЗов и на основе имеющихся подрядных организаций, которые уже занимаются эксплуатацией жилого фонда, как надеются чиновники, и может быть создан так называемый рынок жилищных услуг. Какой это будет рынок, всем понятно без дополнительных комментариев. ГУПы могут быть преобразованы в акционерные общества по решению собственника его имущества в соответствии с законодательством о приватизации, что фактически означает их продажу, так как "под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований, в собственность физических и юридических лиц". При этом в соответствии законом "О приватизации" органы местного самоуправления самостоятельно определяют порядок принятия решений об условиях приватизации муниципального имущества, цену и даже средства массовой информации, в которых публиковать информацию. Они могут его продать без объявления цены или по минимальной цене, могут внести муниципальное имущество в качестве вклада в уставные капиталы открытых акционерных обществ, а могут продать эти акции по результатам доверительного управления. Созданные на базе ДЕЗов компании будут называться ОАО "ДЕЗ". Первоначально акции ОАО "ДЕЗ" будут переданы в Департаменты имущества городов, потом их под видом конкурса передадут

в доверительное управление тем же ОАО "ДЕЗ". А потом ДЕЗы станут собственностью кучки акционеров или точнее сказать чиновников и их близких, как стали собственностью чиновничества акции множества доходных предприятий, в том числе ОАО "РАО ЕЭС" и ОАО "Газпром". И акционирование ДЕЗов начинается уже в этом году. ОАО "ДЕЗы", созданные в процессе приватизации будут обязаны соблюдать условия и отвечать по обязательствам, которые содержатся в коллективных договорах, действующих до приватизации в ГУПах. Следовательно, жителям они достанутся с раздутыми штатами, в том числе с отделами по реформированию ЖКХ. И кстати ОАО "ДЕЗы" получают договора на управление огромным жилищным комплексом, которые получили на этапе выбора способа управления их предшественники ГУПы "ДЕЗ". А что достанется жителям, которых даже не намерены спросить, хотят ли они, что бы их Управляющая компания стала негосударственной, а частной. Может быть, они хотят поучаствовать в их акционировании и получить от 30 процентов их акций или блокирующий пакет? Еще одна сторона ухода государства из сферы ЖКХ. Обслуживающие нас ГУПы и МУПы не соблюдали нормативы эксплуатации и содержания жилищного фонда, дома не ремонтировались, деньги выделенные на ремонт списывались на неосуществленный ремонт, массово давалось разрешение на незаконное переустройство жилых и нежилых помещений, государственный нежилой фонд распродавался. По официальным данным суммарная задолженность предприятий ЖКХ достигает сотни миллиардов рублей. Эти долги возникли в том числе и в результате политики государства, которое не достаточно финансировало предприятия ЖКХ и средств хватало только на латание ветхой инфраструктуры и аварийный ремонт жилищного фонда. Вновь созданные ТСЖ и Управляющие компании получают изношенный жилищный фонд. По расчетам Министерства регионального развития РФ на май 2006 года на восстановление основных фондов коммунального сектора России до нормативных значений требовалось 2,14 трлн. руб. Получается, что на жителей кроме сегодняшних платежей лягут дополнительные триллионы неисполненных обязательств государства. Кроме этого после преобразования ДЕЗов следует ожидать появления множества дополнительных коммерческих услуг, которые могут стать обязательными и коммерциализации ныне существующих. Часть жилищных услуг уже сейчас стали официально коммерческими. Например, "Мосгаз" (тоже ГУП) с марта с. г. перешел на платную основу обслуживания внутриквартирного оборудования. Этот переход был совершен без предварительного обследования. Теперь, когда вы слышите, что в квартире пахнет газом, сначала проверьте, достаточно ли у вас денег в кармане. Правда и существование государственных унитарных предприятий в сфере ЖКХ не освобождало жителей от дополнительных поборов со стороны слесарей, сантехников, столяров и прочих. Не освободит от этого и создание ТСЖ и Управляющих компаний. Государство, которое десятилетиями неэффективно управляло и содержало жилищный фонд, содержало его не только за счет коммунальных платежей самих жителей. Государственный, региональный и муниципальный бюджеты получали платежи от сдачи в аренду многочисленных нежилых помещений, расположенных в жилых домах: отделений банков, ресторанов, магазинов, офисов, а также за счет их продажи. Что предлагает новый Жилищный Кодекс гражданам? Содержать жилые дома за счет только их средств. При этом коммунальные платежи уже практически приблизились к 100 процентам. Достаточно посмотреть на свои старые квитанции. С 1999 года мои платежи за коммунальные услуги (вместе с газом), за электроэнергию и телефон

выросли в 10 раз или на тысячу процентов. Никакая инфляция не объясняет в среднем ежегодный рост стоимости коммунальных платежей более чем на 30 %. И это несмотря на их государственное регулирование. А вот зарплата за это время в 10 раз или на 1000 процентов не выросла. Если сложить все коммунальные платежи, то они составят всю пенсию среднего жителя России и превысят минимальную оплату труда. А нас ждет очередной виток повышения тарифов, повышение налогов и включение в обязательные новых платежей. Вспоминая советские времена, сторонники демократии и рынка заявляют, что мы тогда платили всего 2 процента от стоимости содержания жилья, и поэтому нам не на что жаловаться. Но они забывают, что и зарплату нам тогда платили тоже на уровне 2 процентов, так как практически все организации тогда были государственными. Так может быть, беря 100 процентов за коммунальные услуги, начнут платить сто процентов пенсии и установят реальную минимальную оплату труда? Так что же что будет дано жителям после реализации "Жилищного кодекса" для содержания жилья? Для этого достаточно почитать "Жилищный Кодекс".

"Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности". Чердаки, а особенно подвалы практически все проданы. Что касается земли, то, например, московский мэр Юрий Лужков предложил выделять ТСЖ только ту подошву, на которой стоит дом. Чем бы это не объясняли московские чиновники, но выделение земли по закону явно будет мешать столь любимой мэром точечной застройке и реконструкции историко-культурных территорий г. Москвы. Так откуда возьмутся деньги на содержание жилищного фонда у ТСЖ в каждом доме на зарплату юриста, бухгалтера, членов правления, аренду офиса, не говоря уже на необходимость ремонта изношенного жилого фонда? От сдачи в аренду лестничной площадки или из пенсии старушек и старичков? При колоссальном росте стоимости тарифов на ЖКХ за последние годы и растущем социальном расслоении, раньше бы сказали классовом расслоении, жителям придется нести бремя, которое до этого совместно несли федеральный, региональный и муниципальный бюджеты. При этом, сбрасывая обязательства по содержанию сферы ЖКХ, ни один бюджет не намерен снизить налоги с граждан, а также снизить тарифы на коммунальные услуги, ведь в них уже не должно входить содержание многочисленных чиновников сферы ЖКХ на всех уровнях. Не намерены они и провести сокращение штатов в своих рядах, сохранив только

контрольные органы и передать жителям право на сдачу в аренду всех нежилых помещений, расположенных в домах, находящихся на момент принятия "Жилищного кодекса" в собственности государства (региона или муниципалитета). Фактически не намерено государство и провести капитальный ремонт в домах и квартирах, где его не проводили долгие годы, так как данное обязательство у него было и нести данное обязательство до его исполнения и до этого момента не взимать с жителей дополнительные средства на капитальный ремонт. Обещанное выделение на это 150 млрд. р. не покрывает и 10 процентов от потребности. Также следовало бы законодательно ограничить аппетиты Правлений ТСЖ и Управляющих компаний по введению своих тарифов и новых обязательных поборов. Как бы ни хотели чиновники минимизировать свои обязательства, в конечном счете им придется этим заниматься, так как согласно "Жилищному кодексу" все уровни власти были и остаются участниками жилищных отношений. Источник: Новая Политика