Любимчики и изгои Жилищного кодекса

Жилищный кодекс еще только-только начал действовать, а у огромного числа людей - от домохозяек до юристов - уже возникло по нему несчетное количество спорных вопросов. Более того, зачастую сами судьи, которые начали разрешать такие споры, затрудняются дать однозначный ответ по сложным положениям нового закона. Сегодня разъяснения дает один из разработчиков кодекса, ведущий специалист Конституционного суда - Елена Гетман, начальник управления конституционных основ частного права Конституционного суда.

От кого не отказался кодекс

Сегодня чуть ли не правилом хорошего тона стала самая жесткая критика нового Жилищного кодекса. По мнению большинства, так долго ожидаемый документ не оправдал ожиданий общества.

Оставим в стороне юридические погрешности, которые действительно были допущены при принятии этого сложного акта. Такие погрешности вполне исправимы в процессе законотворческой деятельности. Куда важнее ответить на вопросы: а что мы действительно ждали от нового кодекса и почему он вызвал у многих глубокое разочарование?

Жилищный кодекс РСФСР 1983 года был с юридической точки зрения практически безупречным документом. В его разработке участвовали ученые и практики высочайшего класса. Принимался кодекс в определенных политических условиях, когда государство задачей особой политической и социальной важности провозгласило обеспечение к 2000 году каждой семьи квартирой или индивидуальным домом. Этим намерениям не суждено было осуществиться, но привлекательность выдвинутого лозунга была очевидной. Очевидным оказалось и то, что воспитанное во многих людях иждивенчество (обещали, значит, обязаны) сослужило плохую службу: от государства требовали все и вся, хотя уже тогда стало понятно - всем жилья просто не могло достаться.

Новому Жилищному кодексу хватило смелости отказаться от политики потребительского отношения к жилью. И в этом качестве он, конечно, не оправдал ожидания многих. Те, кто участвовал в его разработке, называют его честным. Почему?

Новый кодекс в строгом соответствии со статьей 40 Конституции РФ берет на себя обязательства обеспечивать бесплатной муниципальной площадью по договору социального найма только малоимущих граждан. Тех, кому самостоятельно не под силу решить свою жилищную проблему. Все остальные, что также соответствует Конституции, могут получить жилье от государства в социальный наем, если такое решение будет принято на уровне субъекта Федерации или самой Федерации. Понятно, что все будет зависеть исключительно от их материальных возможностей. Обещания должны даваться только те, которые будут выполнимы, чтобы опять не создавать очередей, в которых дожидаться долгожданной квартиры придется десятилетиями.

Не отказывается Кодекс и от своих обязательств перед теми, кто годами состоял на учете как нуждающийся в улучшении жилищных условий. Все очередники получат обещанное государством жилье. А вот остальным больше не придется уповать на "закрома Родины". И к этому придется привыкать: все, кто имеет здоровые руки и голову, должны зарабатывать на жилье сами, а не сидеть на шее у государства. Помочь этому должна в том числе и ипотека, хотя, к сожалению, она не спешит повернуться к нам "человеческим" лицом.

Как приватизировать будущую квартиру?

Один из болезненных моментов нового Жилищного кодекса - это отмена приватизации государственного и муниципального жилья. Случится это 1 января 2007 года. 16 лет государство отдавало в частную собственность то, что ему принадлежало. И хотя этот процесс во многих странах имел куда более сжатые сроки и давно закончился, нам от этого, как говорится, не легче. Вряд ли кто-нибудь из юристов будет возражать, что приватизация - это явление, всегда ограниченное каким-либо сроком, и она не может продолжаться бесконечно. Но когда и как правильно ее завершить - непростой вопрос. И вот почему.

По некоторым данным, больше 4 миллионов семей россиян ждут в очереди нового жилья, рассчитывая на его приватизацию. На них по новому кодексу уже не будет распространяться право на оформление жилья в бесплатную собственность. Но совершенно очевидно, что большинство таких новоселов предпримут все усилия, чтобы все-таки получить такое право. Можно смело предположить, что эти спорные моменты придется разрешать, в том числе и в высших судебных инстанциях. Оценить такие изменения в законодательстве должен Конституционный суд. Причем сделать это нужно как можно скорее, тем более что именно этим судом еще в 2004 году была сформулирована правовая позиция, по которой законодатель, "осуществляя правовое регулирование, должен придерживаться принципа поддержания доверия граждан к закону и действиям государства".

Компенсация за выселение

Приглядимся к другим не менее важным положениям закона. Кодекс четко ориентирован на усиление и защиту прав собственника жилья. Это видно в нескольких нормах закона. Есть положения, посвященные, в частности, гарантиям прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Если выразиться проще - это гарантии человеку при сносе дома, в котором он живет. Теперь по закону каждый собственник должен быть своевременно и обязательно в письменной форме уведомлен о предстоящем изъятии его помещения. Причем сделать это необходимо не позднее чем за год. За это время человеку будет предложена выкупная цена или другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Что важно знать? В выкупную цену включается не только рыночная стоимость старого жилья, но и все убытки, которые понесет, скажем, гражданин Сидоров в связи с изменением места своего жительства. То есть при переезде в другой район, если такое случится. Войдет в выкупную цену и потраченное на съем временного жилья до приобретения в собственность нового. Войдут расходы по переезду и поискам будущей квартиры или дома. Будут возмещены средства, выплаченные за оформление права собственности на него, и еще многое другое.

Еще один интересный пункт, который мало кто знает. На юридическом языке этот пункт звучит так - будут подлежать обязательному возмещению убытки, связанные с досрочным прекращением обязательств гражданина Сидорова перед третьими лицами. Что это значит? Если Сидоров сдает квартиру или дом и на этом зарабатывает, но вынужден отказать нанимателями, а значит, теряет некие деньги, которые ему должны возместить.

Бывшие - с вещами на выход

На мой взгляд, ничего ужасного не таит в себе и статья 31 Жилищного кодекса, которая, как пишут некоторые авторы, предлагает бывшим членам семьи занять с вещами место у выхода.

Резко негативное отношение к этой норме, на мой взгляд, вызвано, во-первых, расширительным толкованием понятия "бывший член семьи собственника". Во-вторых, не все, в том числе и суды, понимают, с какого периода времени надо эту норму применять. Поэтому еще раз хочу обратить внимание на то, что эта статья будет касаться только тех граждан, которые вселились к собственнику жилья, но потом прекратили с ним семейные отношения.

Самый типичный пример - вселение одного супруга к другому, которому квартира принадлежала на праве собственности еще до брака. Расторжение брака позволит теперь ставить вопрос о том, чтобы бывший супруг - несобственник покинул ставшую чужой квартиру.

Кого пощадит эта статья? Не может быть выселен на основании 31-й статьи, к примеру, бывший супруг, если он отказался в свое время от участия в приватизации этой квартиры, единоличным собственником которой впоследствии стал второй супруг.

Фактически под случаи прекращения семейных отношений и возможного выселения по ставшей почти скандальной 31-й статье подпадают еще две категории граждан: это - родители, лишенные своих прав на детей либо бывшие усыновители. Всем остальным беспокоиться нечего. Они не могут рассматриваться в качестве бывших членов семьи собственника.

Что еще важно помнить? Прекращение семейных отношений с собственником может повлечь за собой выселение бывшего члена его семьи только в том случае, если такие отношения прекратились после 1 марта 2005 года.

Да, абсолютизация права собственности в новом законе воспринимается многими негативно, но, на мой взгляд, это нельзя рассматривать как отход от конституционного принципа социального государства. Потому как кодекс предусматривает некоторые гарантии и для бывших членов семьи собственника: и судебное рассмотрение спора, и сохранение права пользования жилым помещением на определенный срок, и даже право требовать предоставления другого жилого помещения собственником в определенных случаях.

На чьей земле стоим?

Новый закон открывает большие возможности для собственников жилья по содержанию многоквартирных домов, управлению их общим имуществом, в состав которого входит и земельный участок. Это важно - стоимость земли в городах достаточно высока. Кодекс предусмотрел бесплатный переход земельного участка под многоквартирным домом, который существует в том числе до введения в действие нового кодекса и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет. Земля под домом переходит в общую собственность хозяев квартир такого дома. В результате такого законодательного решения фактическая стоимость жилья существенно возросла, но не все это еще поняли.

Правда, оппоненты возражают, ссылаясь на то, что собственникам придется платить дополнительный налог или что-то подобное. Что здесь ответить? Быть собственником и быть свободным от обязательств, с этим связанным, нельзя. К тому же в большинстве своем собственность сама по себе дает несравненно больше преимуществ, чем владение чужим имуществом.

Общежитиям разрешены хозяева

Есть еще одно важное положение в Жилищном кодексе, которое позволит получить в собственность жилье людям, живущим в общежитиях, переданных органам местного самоуправления от разных государственных и муниципальных предприятий. Строго говоря, такие жилые помещения общежитиями уже не являются, поскольку в них, как правило, обитают люди, давно утратившие связь с предприятиями и учреждениями, работа или учеба в которых была основанием для их вселения. Муниципалитеты же по-прежнему считают их общежитиями, отказывая в заключении с проживающими там людьми договоров социального найма, а значит, и отказывают в приватизации. Теперь кодекс однозначно признал эту ситуацию неправильной, поэтому все жильцы таких "общежитий" с 1 марта 2005 года являются нанимателями со всеми вытекающими отсюда последствиями.

Наталья Козлова
Российская Газета

НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОДАМ

ДОМА, КОТТЕДЖИ

Дома, коттеджи

Предложение	Место	Характеристики	Цена, условия	Связь
ДОМ	в Аршане	(20 соток, баня)	за 1 млн.	Тел. 35-48-26.
ДОМ	вп. Падун	бревенчатый, общая площадь 49,3 кв.м, земельный участок 12 соток, надворные постройки, гараж, баня, летняя кухня, стайка, сарайки, теплица		Тел. посредника 3700-70.
ДОМ	вп Кардой		или обмен на гараж в г. Братске.	Тел. 8-908-541-91-49.
ДОМ	в районе телецентра			Тел. 42-98-85.
ДОМ	в Тангуе	(баня, 30 соток, кухня).		Тел. 40-33-71.
ДОМ	на 23 разъезде	благоустроенный, с приусадебным участком	180 тыс. Возможна рассрочка	Тел. 38-48-04.
ДОМ	на ул. Бурлова, в черте города, ост-ка ГБ-1	8,4х8,4, гараж 4,5х10, баня, 2 теплицы	за 1,2 млн. руб. Торг.	Тел. 45-35-95, 45-67-27 после 19.
ДОМ	пос. Дубынино			Тел. 48-11-56, 42-10-43
ДОМ	р-н Швейной фабрики	нежилой	Недорого	тел. 44-53-25.
ДОМ		78 кв.м., земля оформлена, телефон, подведен водопровод (зима, лето), баня, стайка, 2 огорода	350 тыс. Рассрочка. Срочно. Документы готовы.	Тел. 32-00-77.
ДОМ				Тел. 37-01-94.
ВРЕМЯНКУ	в Гидростроителе.			Тел. 44-19-36.
КОТТЕДЖ	в Галачинском.			Тел. 43-11-16.
КРОЛЬЧАТНИК				Тел. 35-23-28.

УЧАСТКИ

Предложение	Место	Характеристики	Цена, условия	Связь
УЧАСТОК	в Южном Падуне.			Тел. 36-04-91.
УЧАСТОК	на Зябе.			Тел. 40-94-11.
УЧАСТОК		(20 соток, сруб 5х9)	за 30 тыс.	Кузнецовка, ул. Депутатская-15, кв. 1.

НЕДВИЖИМОСТЬ КУПЛЮ

Спрос	Место	Характеристики	Цена, условия	Связь
1-КОМН. кв.	в Центральном районе	(деревянный дом).		Тел. 42-17-87.
2-КОМН. кв.	в Осиновке	(1 этаж)	за 280 тыс.	Тел. 39-18-12.
3-КОМН. кв.				Тел. 31-92-33, 42-40-81.
ГАРАЖ	на Палатках		до 45 тыс.	Тел. 890 86 656 316.
ДАЧУ	в кооп. "Падунские пороги".			Тел. 36-43-65 после 18.
УЧАСТОК				Тел. 42-98-85.
УЧАСТОК	в Южном Падуне.			Тел. 33-22-29.
УЧАСТОК		под застройку.		Тел. 42-25-73.

Вопросы & Ответы

Слухи явно преувеличены

"Ходят слухи, будто готовятся поправки к действующему ЖК, согласно которым будут введены ограничения на количество приобретаемого жилья. Такая мера, дескать, не даст скупить ловким личностям все квадратные метры, чтобы, сдавая их, стать настоящими рантье. Правда ли это? И, если да, то нет ли здесь противоречий принципам свободного рынка жилья?

Екатерина Лонгинова".

- Конечно, такие противоречия есть. Норма, устанавливающая ограничения на количество приобретаемого жилья, действительно, не соответствовала бы ст. 35 Конституции РФ. Напомним, эта статья провозглашает право каждого иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Такое ограничение является неконституционным, и вряд ли стоит ожидать, что поправки подобного рода будут внесены в действующий Жилищный кодекс.

А гражданином быть обязан!

"Моя дочь ведет бизнес в Чехии и имеет собственное жилье в Праге. А зарегистрирована она в российском городе (в неприватизированной квартире, где живу еще я и мой муж - ее отец). В начале следующего года дочь должна получить чешский паспорт, то есть стать гражданкой этой страны. По чешским законам ей придется отказаться от российского гражданства - ее паспорт, где проставлена московская регистрация, будет аннулирован (этим, насколько мне известно, занимается посольство России в ЧР). Означает ли это, что дочь потеряет вместе с гражданством РФ право на российское жилье? И если да, то что еще можно успеть сделать в этой ситуации?

Тамара Самбурская".

- Квартира, о которой идет речь, не является вашей собственностью, поэтому в случае смены гражданства вашей дочерью она это жилье просто потеряет (если именно она является ответственным квартиросъемщиком по договору социального найма). Единственный способ сохранить жилплощадь за дочерью - это приватизировать квартиру до принятия ею чешского гражданства. В этом случае квартира останется в собственности у вашей дочери, даже если она не будет постоянно зарегистрирована в ней.

Стадион для Карлсона?

"О времена, о нравы! На крыше нашего 12-этажного дома одни из соседей задумали построить... крытую спортплощадку. Нетрудно догадаться, что это обернется бесконечным шумом и нарушением покоя жильцов. Мы живем на последнем этаже и будем категорически против стадиона над головой! Будем писать и жаловаться во все инстанции! Вообще, можно ли такое учудить без нашего согласия?

Василий".

- Согласно ст. 36 ЖК крыша, как и другие помещения, которые не являются частями квартир и предназначены для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме, принадлежат его собственникам на правах общей долевой собственности. Распоряжение данным имуществом осуществляется по соглашению всех его собственников (ст. 246 ГК). Следовательно, без их согласия строить спортивную площадку на крыше дома нельзя.

Газета "Квартирный ряд"

НОВОСТИ

В Черноземье осуждены "черные риэлторы"

Воронежская областная прокуратура раскрыла деятельность преступной группировки из пяти человек, которые занимались незаконным завладением квартирами граждан, злоупотребляющих спиртными напитками или страдающих слабоумием. Воронежский суд приговорил двоих преступников к десяти годам тюрьмы, одного - к 8,6 годам и еще троих - к девяти годам заключения.

Klerk.ru

В декабре в Госдуму внесут законопроекты о жилищно-накопительных вкладах

Ряд депутатов намерен в декабре внести на рассмотрение Госдумы РФ пакет законопроектов о введении системы жилищно-накопительных вкладов, сообщил заместитель главы комитета Госдумы по кредитным организациям и финансовым рынкам Анатолий Аксаков журналистам во вторник.

По его словам, все банки, допущенные к системе страхования вкладов, должны получить возможность участвовать в системе жилищных накоплений, при этом процедуру формирования жилищных вкладов могли бы осуществлять универсальные банки.

Кроме того, по мнению А.Аксакова, для жилищных вкладов и жилищных накоплений уже сегодня необходимо поднять лимит страховой защиты до $20-30 тыс.

*Как передает **РИА "Новости"**, депутат отметил, что такая сумма сопоставима с первым взносом на приобретение квартиры (около 20-40% ее стоимости). После фазы накопления (3-7 лет) банки должны предоставлять вкладчику кредит, ставка по которому обговаривается заранее. При этом должно соблюдаться условие безотзывности средств на вкладе, сказал Аксаков.*

По словам замглавы комитета, долгосрочные жилищные накопления граждан могли бы стать для банков длинным и безопасным пассивом. При этом Аксаков выразил мнение, что программа жилищных накоплений должна получить поддержку государства.

В столице участились подделки под ипотеку

"84% москвичей не знают о том, что такое ипотека на самом деле. И этим пользуются недобросовестные компании, которые под видом ипотеки реализуют совсем другие схемы", - рассказала вчера на восьмом заседании Международного Ипотечного Клуба (МИК) вице-президент МИК, Генеральный директор АН "ЛАУРЕЛ" Ирина Радченко.

По ее словам, в основном вместо ипотеки предлагают различные жилищно-накопительные схемы. "Мы проанализировали рекламу рынка недвижимости и пришли к выводу, что по объему рекламы лидирует различные жилищно-накопительные или жилищно-строительные кооперативы (ЖНК и ЖСК). И в своих рекламных сообщениях они все чаще употребляют слово ипотека и обещают 0% годовых. Но это не ипотека! А 0% годовых - это обман. В действительности же человеку приходиться выплачивать членские взносы, о которых в рекламе умалчивается. А также в недобросовестной рекламе говорится о том, что кооперативы работают по президентской программе "Доступное жилье", хотя никакого отношения к этой программе не имеют", - рассказала И. Радченко.

"Московские адвокаты подали в суд на ЖНК, использующий в своей рекламе модное слово ипотека и привлекательную ставку по кредиту 0%. Суд запретил такую рекламу и постановил выплатить штраф за недобросовестную рекламу. Чтобы не потерять деньги, лучше не покупаться на рекламу, где обещают ипотеку с процентной ставкой по кредиту в рублях меньше 9%", - рассказал депутат государственной Думы Александр Коган.

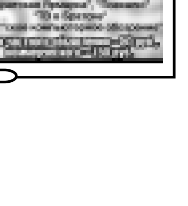
Но даже те, кто на самом деле предоставляет ипотечные кредиты, тоже вводят в заблуждение. "Реальный процент по кредиту после проверки у некоторых ипотечных банков оказался выше, чем был указан в рекламе", - рассказал ответственный секретарь Экспертного Совета РФ по законодательному обеспечению формирования рынка доступного жилья Андрей Крутов.

Газета "Квартира. Дача. Офис"

Россияне скрывают свои данные от банков

"С 1 сентября банки должны предоставлять информацию в бюро кредитных историй о тех, кому был выдан кредит, чтобы составить единую базу данных. Однако многие граждане отказываются предоставлять информацию о себе, потому что боятся обнаружить диск с этой базой данных в продаже на столичных лотках и рынках", - рассказала вчера на восьмом заседании Международного ипотечного Клуба (МИК) вице-президент МИК, Генеральный директор АН "ЛАУРЕЛ" Ирина Радченко.

Закон позволяет человеку отказаться от разглашения личной информации. Но если создать единую базу данных кредитных историй, то это позволило бы резко сократить время на решения вопроса о выдаче ипотечного кредита.

"Сейчас на решение вопроса уходит иногда больше месяца. Если информация о человеке есть в базе данных, и там написано, что он всегда точно платил по кредиту, то решить этот вопрос можно за несколько часов. И не нужна будет справка о доходах и прочие подтверждающие платежеспособность человека документы. Но люди бояться утечки информации. А зря. У нас коммерческая фирма, где зарплаты сотрудников достаточно велики, чтобы они стали рисковать своим местом работы и деловой репутацией. Ведь утечка информации исходит оттуда, где у сотрудников небольшие зарплаты и они не дорожат своей работой", - пояснил Генеральный директор "Национального бюро кредитных историй" Александр Викулин.

Газета "Квартира. Дача. Офис"