

Общественный фонд “Международный стандарт”  
Юридическая клиника помощи малоимущим  
Газета «Действие»

## **КУДА ВЕДЕТ РЕФОРМА ЖКХ**

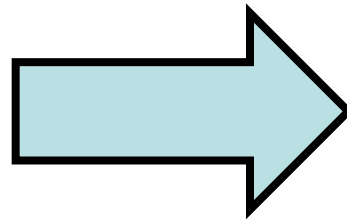
Проект реализуется при финансовой поддержке Фонда «Гражданское общество» программы технического сотрудничества Посольства Канады в Российской Федерации.

# ОСНОВНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Причины реформы ЖКХ.
2. Задачи реформы ЖКХ.
3. Суть структурных преобразований ЖКХ.
4. Жилищный Кодекс – законодательное закрепление прав собственника на управление имуществом.
5. «Горячие» статьи Жилищного Кодекса.

# Смена общественных приоритетов.

Забота  
ГОСУДАРСТВА о  
гражданах  
в ответ за  
преданный труд  
и отказ от  
собственности.



Незыблемое  
право частной  
собственности  
приносит бремя  
заботы за  
сохранность этой  
собственности и  
ответственность  
за собственную  
судьбу.

# ПРИЧИНЫ РЕФОРМЫ ЖКХ

Социально-экономическое состояние России продолжает оказывать негативное влияние на работу коммунальной инфраструктуры

Договоры на коммунальное обслуживание заключаются формально и не обеспечивают минимальных стандартов качества обслуживания

Не создан реальный механизм стимулирования ресурсосбережения

Инвестиции в коммунальное хозяйство снизились в 2 раза.

Продолжает нарастать износ основных фондов, снижаются надежность и устойчивость систем инженерного обеспечения

# Задачи реформы ЖКХ

В качестве основных задач реформы ЖКХ в упомянутых документах выделялись:

- создание эффективной системы управления жилищно-коммунальным хозяйством через формирование муниципальных заказчиков жилищно-коммунальных услуг и товариществ собственников жилья;
- переход на договорные отношения с поставщиками услуг;
- демонополизация и развитие конкуренции в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг;
- нормализация тарифной политики;
- введение адресной помощи семьям на оплату жилищно-коммунальных услуг в зависимости от их доходов.

## Структура долгов в коммунальном секторе

Кредиторская задолженность предприятий ЖКХ – 100%	Финансовые потери предприятий ЖКХ – 33 %	Дебиторская задолженность предприятий ЖКХ – 67%
Задолженность поставщикам и подрядчикам Задолженность по налогам и сборам Задолженность по взносам в государственные внебюджетные фонды	Бюджетное недофинансирование Несбалансированная тарифная политика Неэффективная деятельность предприятий	Задолженность учреждений всех уровней бюджетного финансирования Неплатежи населения Задолженность коммерческих потребителей

## Структура стоимости жилищно-коммунальных услуг

ВИД РЕСУРСА	ПРЯМОЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ	КОСВЕННОЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ	ОБЩЕЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ
ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ	9,4%	9,7%	15,8% без учета стоимости газа
ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ	13,6%		9,5% без учета электорэнергии и газа
ТЕПЛО И ГОРЯЧАЯ ВОДА	48,6%		34,9% без учета электорэнергии и газа
ГАЗОСНАБЖЕНИЕ	5,7%	13,5%	19,2%
СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА	22,6%		20,3%

## Основная финансовая проблема ЖКХ

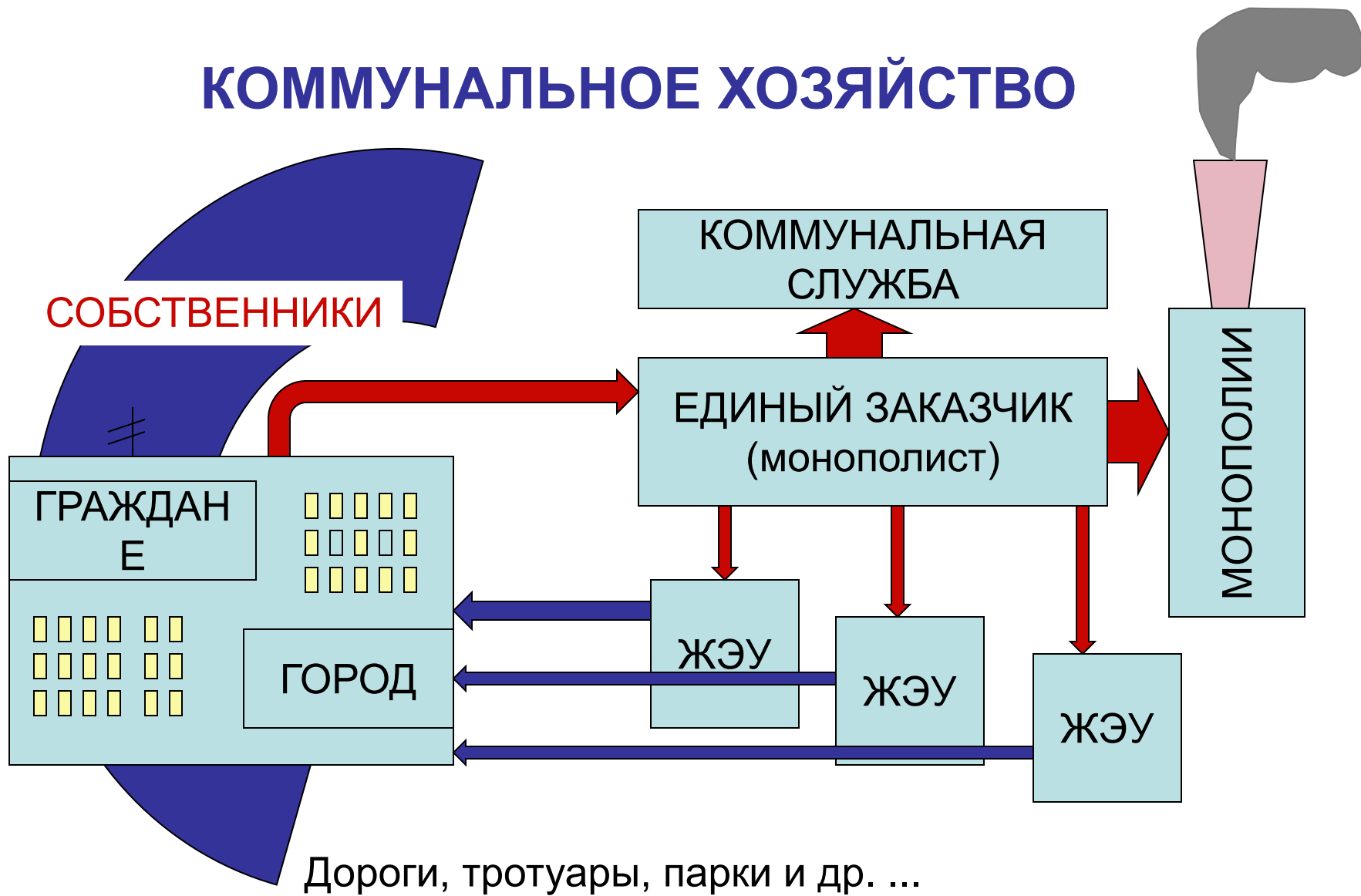
В сегодняшних условиях система ЖКХ является продолжением административного аппарата, а не сферой бизнеса.

Предприятия ЖКХ полностью зависят от финансирования, проходящего под контролем органов местной власти. Долги государства перед системой ЖКХ являются рычагом административного давления на предприятия ЖКХ.

Развитие бизнеса в этой сфере возможно лишь при принятии политического *решения о признании и реструктуризации долгов* и при обеспечении дисциплины текущих платежей, в первую очередь, со стороны бюджета.

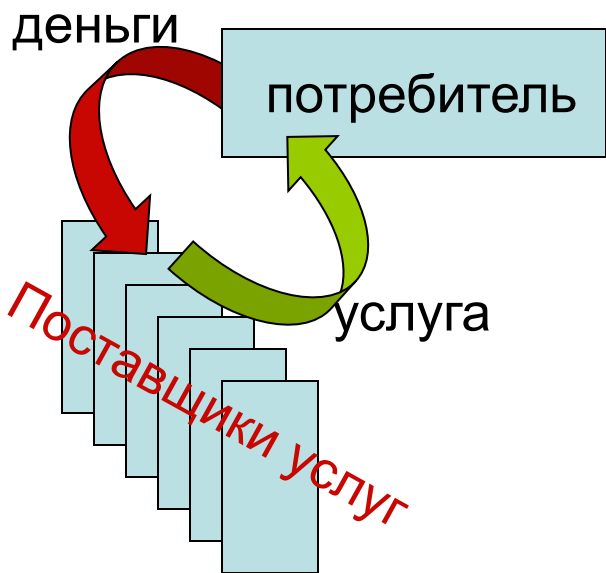


# КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО

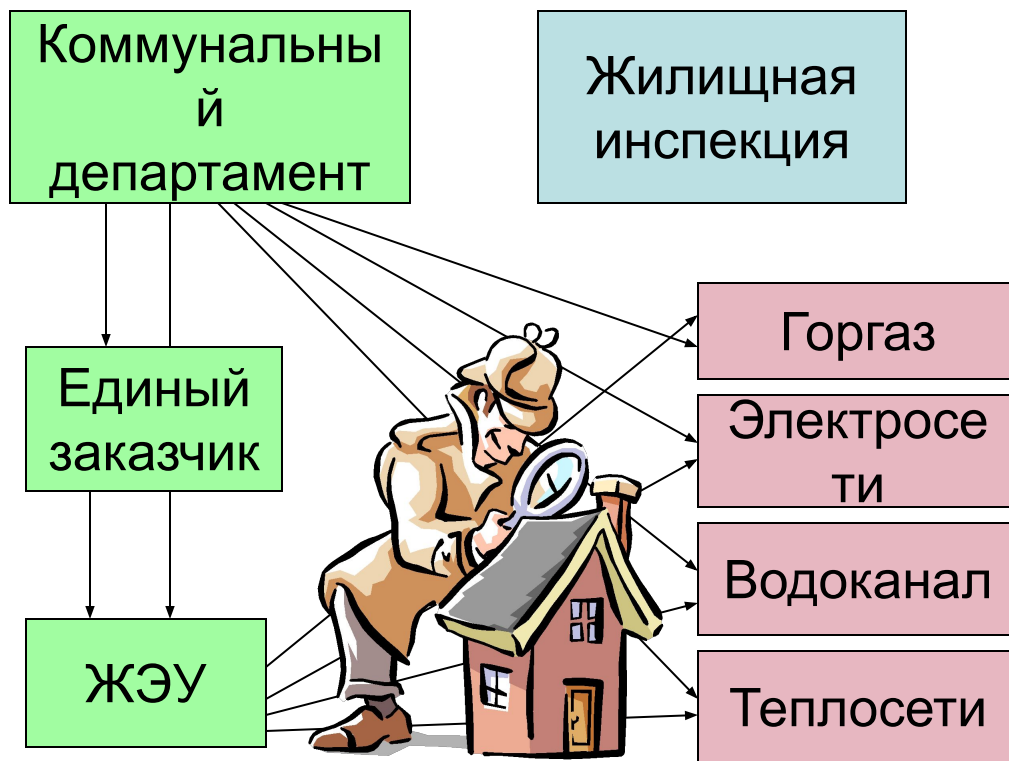


# Контроль качества услуг в ЖКХ

Конкурентный рынок



Не нравится качество –  
выберу другого поставщика



# Три способа управления многоквартирным домом

Общее собрание собственников

1



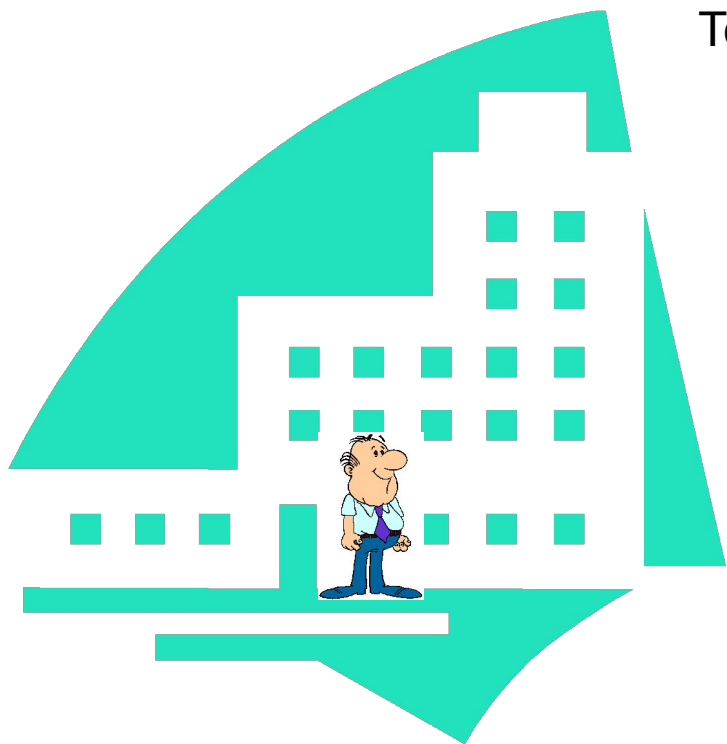
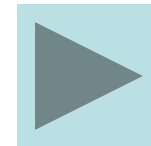
Товарищество собственников жилья

2



Управляющая организация

3



# Проблемы перехода отрасли ЖКХ на рыночные принципы



Механизмы  
Рыночного  
Регулирования

Наличие альтернативных  
Управляющих компаний  
На рынке ЖКХ

Муниципальный монополизм

Отсутствие  
Реального  
Заказчика  
На рынке  
Услуг ЖКХ

# Виды жилищных фондов, в зависимости от целей использования

4 вида жилищного фонда

жилищный фонд  
Социального использования  
(по договорам  
социального найма)

Специализированный  
жилищный фонд  
(для проживания отдельных  
категорий граждан)

Индивидуальный жилищный  
фонд (для проживания граждан  
- собственников) фонда и т.п.),

жилищный фонд  
коммерческого использования  
(для проживания граждан на  
условиях возмездного  
пользования)

# Жилищный кодекс. «Горячие статьи»

## Статья 6.

Нельзя отнять те права, которые были у граждан, ничего не давая взамен.

- Остается очередь льготников, воспользовавшихся правом на улучшение жилищных условий и вставших на учет до 1.03.2005 года (первоочередное право только у граждан, проживающих в аварийных домах или потерявших свое жилье в результате чрезвычайных ситуаций, а также у детей-сирот и тяжело больных людей (туберкулезников, онкобольных и т.п.).
- В общую очередь на улучшение жилищных условий смогут попасть только малоимущие граждане (критерии: доход гражданина и его имущественный ценз)
- Кто получит жилье после 1 марта 2005 года, не сможет его приватизировать.

# Жилищный кодекс. «Горячие статьи»

**Статья 31. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении**

Не дай бог развод...

Часть 4:

**В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи <...> не сохраняется ...**

Продал квартиру собственник — всех членов семьи на улицу?

Часть 5:

**По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, <...> право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается... До истечения указанного срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение этого собственника...**

# Жилищный кодекс. «Горячие статьи»

## ЧТО ДЕЛАТЬ?

*...Статья 19 Закона о введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.*

Действие <...> части 4 статьи 31 <...> не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением... (Действует с 22 января 2005 года.)

*... 292-я статья Гражданского кодекса, пункт 4*

Отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства)... допускается с согласия органа опеки и попечительства.



# Жилищный кодекс. «Горячие статьи»

## **Гражданский Кодекс Статья 37.**

Распоряжение имуществом подопечного

2. Опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель — давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других сделок, влекущих уменьшение имущества подопечного.

## **Семейный Кодекс. Статья 64.**

Права и обязанности родителей по защите прав и интересов детей

2. Родители не вправе представлять интересы своих детей, если органом опеки и попечительства установлено, что между интересами родителей и детей имеются противоречия. В случае разногласий между родителями и детьми орган опеки и попечительства обязан назначить представителя для защиты прав и интересов детей.

## **Семейный кодекс. Статья 121.**

Защита прав и интересов детей, оставшихся без попечения родителей

1. Защита прав и интересов детей в случаях смерти родителей, лишения их родительских прав, ограничения их в родительских правах, признания родителей недееспособными, болезни родителей, длительного отсутствия родителей, уклонения родителей от воспитания детей или от защиты их прав и интересов (очень важно!!!) , в том числе при отказе родителей взять своих детей из воспитательных учреждений, лечебных учреждений, учреждений социальной защиты населения и других аналогичных учреждений, а также в других случаях отсутствия родительского

попечения возлагается на органы опеки и попечительства...

# Жилищный кодекс. «Горячие статьи»

## Статья 32.

### Часть 1. Государство сказало «надо»... ему землю под вашим домом

Главный тезис этой статьи: земля под вашим домом может быть изъята только для государственных или муниципальных нужд!

Что делать?

Можно и нужно судиться с государством по поводу изъятия земли под вашим домом. Но вам придется доказывать, что нужда, по которой изымают землю, не является государственной (муниципальной) необходимостью. Например, вам придется доказывать, что дорогу можно провести в обход вашего дома, а школу (муниципальная нужда) можно построить на соседней улице.

# Жилищный кодекс. «Горячие статьи»

## Статья 32.

### Части 2, 3, 4. Дом под снос

Важное право собственников сносимого дома. Не будет теперь никакой чиновничьей тайны, какие дома когда подлежат сносу. Потому теперь жильцам домов, попавших в список сносимых, должны сообщить о принятом решении (по сносу дома) в письменной форме, по меньшей мере, за год до изъятия земельного участка под домом. Кроме того, чиновники обязаны зарегистрировать это решение в службе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. То есть сделать это решение максимально публичным.

# Жилищный кодекс. «Горячие статьи»

## Статья 32.

### Части 6, 7, 8, 10. Дом под снос

Вместо изымаемой у вас квартиры вам предложат деньги - “выкупную цену”. В нее входит рыночная стоимость вашей квартиры, а также все убытки, которые собственник понес при изъятии у него жилого помещения. Восьмая часть 32-й статьи: “По соглашению с собственником... ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение...”.

На собственников аварийных домов, подлежащих сносу, возлагается обязанность за свой счет снести свой дом.

Если вы знаете о том, что земля под вашим домом изымается, и ваш дом подлежит сносу, заблаговременно сделайте оценку рыночной стоимости вашей квартиры в специализированных риэлторских агентствах. Этот документ необходим на тот случай, если муниципальные органы

существенно занижат рыночную стоимость вашей квартиры.

# Жилищный кодекс. «Горячие статьи»

***В новом ЖК меняются критерии, по которым предоставляется бесплатное жилье.***

*В старом кодексе право на получение жилья имели все «нуждающиеся в улучшении жилищных условий». В новом кодексе, кроме квадратных метров, появляется еще один критерий — доход гражданина, позволяющий причислить его к категории малоимущего.*

*Введено еще одно основание — имущественный ценз.*

*Это имущество, за которое гражданин платит налог, — земельные участки, недвижимость, машины и т.п.*

## **Статья 49. Кто они - малоимущие?**

Предоставление жилого помещения по договору социального найма.

Никакого федерального стандарта, никаких общих правил игры, критерия, ниже которого нельзя будет опускаться, нет. У каждого региона будут свои

критерии.

# Жилищный кодекс. «Горячие статьи»

## Статья 50. Социальное жилье: сколько кв. м. на человека?

Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения.

В этой статье много нового по сравнению со старым Жилищным кодексом. Понятия, которые фигурируют в этой статье:

- 1) Учетная норма — это количество метров на каждого члена семьи, исходя из этой нормы, вас ставят или не ставят в очередь на улучшение жилищных условий.
- 2) Норма предоставления — то количество квадратных метров, которые должны вам дать на каждого члена вашей семьи при предоставлении квартиры по договору социального найма.

Полное отсутствие цифрового выражения этих норм в новом ЖК. Все оценки “учетной нормы” и “нормы предоставления” спущены на муниципальный уровень.

Статья 50 ЖК противоречит статье 19 Конституции РФ. Так как теперь в каждом регионе будут свои нормы, и, значит, возможна дискриминация граждан России в зависимости от места жительства.

# Жилищный кодекс. «Горячие статьи»

## Статья 51. Социальное жилье: кого поставят на учет?

### Часть 1.

Суть статьи: первое основание постановки на учет — признание того, что семья малоимущая, второе — недостаточное (относительно нормы) количество квадратных метров на одного члена данной семьи или непригодность для проживания вашего жилья.

За тяжелобольными оставлено право всего лишь на дополнительную площадь, а не изолированную комнату. И только самые-самые тяжелобольные люди (с которыми опасно для здоровья окружающих проживать в одной квартире) имеют право на внеочередное получение социального жилья. Все остальные — пожалуйста в общую очередь!

И еще: до сих пор неясно, сохранится ли старый перечень заболеваний или будет новый, скорректированный не в пользу тяжелобольных людей.

# Жилищный кодекс. «Горячие статьи»

## Статья 51. Социальное жилье: кого поставят на учет?

### Часть 2.

Суть нормы: если при постановке на учет выяснится, что у вас (или членов вашей семьи) есть в собственности (или по договору социального найма) другая квартира, то ваша обеспеченность жилыми метрами будет определяться с учетом и этих квадратных метров.

Исходя из суммарной площади, чиновники будут определять, укладываетесь ли вы в учетную норму или нет.

Важно! Из нового Жилищного кодекса исчезла норма о признании нуждающимися лиц, проживающих в смежных, неизолированных комнатах (однокомнатной квартире) и не имеющих родственных отношений.

**Статья 52.** Граждане могут встать в очередь на улучшение жилищных условий не по месту своего жительства. Некорректная норма. Так как часть 5 статьи 57 нового ЖК гласит : “По договору социального найма жилое помещение должно предоставляться ПО месту их жительства...”.



# Жилищный кодекс. «Горячие статьи»

## Статья 53. Граждане - злостные нарушители. А судьи кто?

Суть статьи: если граждане, чтобы встать в очередь на жилье, совершили действия, которые ухудшили жилищные условия, их принимают на учет не ранее чем через пять лет.

КТО будет решать? Конечно, чиновники.  
Взяткостность этой статьи — огромная.

Разработчики поставили граждан перед выбором: или идти в суд и доказывать, что рождение двойни — это не злой умысел с целью уменьшить подушевую норму квадратных метров, или дать чиновнику взятку за то, чтобы он не посчитал прибавление в семействе намеренным ухудшением жилищных условий...

# Жилищный кодекс. «Горячие статьи»

**Статьи 58, 59. Однозначно ухудшают положение граждан**  
**58.**

Позволяет селить лиц противоположного пола в одну комнату. Раньше вселение в одну комнату лиц разного пола старше 9 лет (кроме супругов) запрещалось. Теперь допускается с их согласия.

Пример. Стоит в очереди на улучшение жилищных условий семья: отец и взрослая дочь. Раньше этой семье должны были предоставить жилое помещение из двух изолированных комнат, теперь могут с согласия семьи

вселить, например, в однокомнатную квартиру.

**59.**

Консервирует коммуналки. Раньше не было ограничений на выкуп комнаты в коммунальной квартире. Сейчас это право ограничено метражом вашей комнаты.

Что делать?

Статья 59 оспариваема в Верховном суде как противоречащая Конституции РФ (Конституция запрещает принимать закон, ухудшающий положение граждан по сравнению с ранее действовавшим законодательством).

# Жилищный кодекс. «Горячие статьи»

## Статья 69. Права и обязанности членов семьи нанимателя

### Часть 4.

Очень важно: если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя, он все равно имеет право проживать в данном жилом помещении по социальному найму и за ним сохраняются все права по пользованию этим жильем.

Новация: бывший член семьи нанимателя теперь должен самостоятельно отвечать по своим обязательствам, вытекающим из договора. То есть на его имя должен быть открыт отдельный финансово-лицевой счет, и он должен оплачивать свою часть расходов за жилье и коммунальные услуги. Для открытия такого счета теперь не нужно идти в суд или, как требуют некоторые ДЕЗы, иметь отдельный договор соцнайма. Тем более что новый ЖК не дает возможности заключить бывшему члену семьи нанимателя отдельный договор на комнату, даже если планировка квартиры это позволяет. А старый Жилкодекс такую возможность предусматривал.

# Жилищный кодекс. «Горячие статьи»

## Статья 70. Право нанимателя на вселение в муниципальное (государственное) жилье членов своей семьи

### Часть 1.

Чтобы наниматель, то есть малоимущий гражданин, который пользуется жильем по договору соцнайма, мог вселить в данную квартиру свою супругу, совершеннолетних детей или родителей, требуется: 1) письменное согласие всех членов семьи, в том числе и временно отсутствующих; 2) письменное согласие наймодателя.

Наймодатель (муниципалитет или государство) может запретить вселение, например, вашей супруги. Согласие или запрет будут зависеть от общей площади вашей квартиры. Если при вселении вашей супруги на каждого проживающего в квартире станет меньше метров, чем учетная норма, то вам откажут.

# Жилищный кодекс. «Горячие статьи»

## Статья 72. Право на обмен жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма

### Часть 1.

По новому ЖК нанимателю, который получил жилье от государства по договору социального найма, можно меняться только с таким же нанимателем.

Но! Вам могут запретить обмен вашей квартиры. Это зависит от общей площади квартиры, которую вы хотите получить в результате обмена, и количества участников обмена (членов вашей семьи). Если на каждого члена семьи в результате обмена придется меньше квадратных метров, чем учетная норма (эта норма позволяет вам встать в очередь на улучшение жилищных условий), то чиновник может запретить вам обмен. Но может и разрешить.

# Жилищный кодекс. «Горячие статьи»

## Статья 82. Изменение договора социального найма жилого помещения

Граждане, проживающие в одной квартире, но при этом имеющие отдельные договоры социального найма, объединившись в одну семью, имеют право требовать заключить один договор.

Но вот обратный процесс — если кому-то хочется не объединиться, а разъехаться, скажем, выделиться в отдельную семью — новым ЖК не предусмотрен. Допустим, молодая семья хочет отделиться от родителей, заключить отдельный договор социального найма, да и планировка вашей квартиры это позволяет. (Тогда при улучшении жилищных условий ваши дети могли бы получить отдельную квартиру.) Но увы! Новый ЖК не позволяет заключать в таких ситуациях отдельный договор. Новый ЖК принуждает всех жить одним скопом и не позволяет вам и вашим взрослым детям вести хозяйство самостоятельно. В старом Жилкодексе такая норма была..

# Жилищный кодекс. «Горячие статьи»

## Статья 90. Выселение нанимателя на улицу

Вас могут выселить из квартиры, если вы более шести месяцев без уважительной причины не вносите плату за жилье и коммунальные услуги. На первый взгляд такая же норма, как в старом ЖК. Но! Раньше коммунальные неплатежи (свет, тепло, вода, газ и т.д.) не могли стать причиной вашего выселения. На вас подавали в суд, взыскивали, штрафовали, но не выселяли! Раньше вас могли выселить, только если вы не платили более 6 месяцев за жилье. А теперь вас могут выселить и за неуплату коммунальных платежей.

# Жилищный кодекс. «Горячие статьи»

## Статья 92. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда

**Это:** служебные квартиры, общежития, маневренный фонд, дома системы социального обслуживания населения, жилищный фонд для временного поселения вынужденных переселенцев, признанных беженцами.

Люди, проживающие в помещениях специализированного фонда, ограничены в своих правах еще больше, чем малоимущие граждане, получившие от государства жилье по договору социального найма. Например, если вы живете в общежитии, то не можете обменять свою комнату, не можете ее сдать в наем и т.п.

Очень важно! Если с нанимателями служебных помещений (а это очень большая категория граждан — например, те же военные) не был заключен договор социального найма до 1 марта 2005 года, эти люди утратили право на приватизацию жилья.



# Жилищный кодекс. «Горячие статьи»

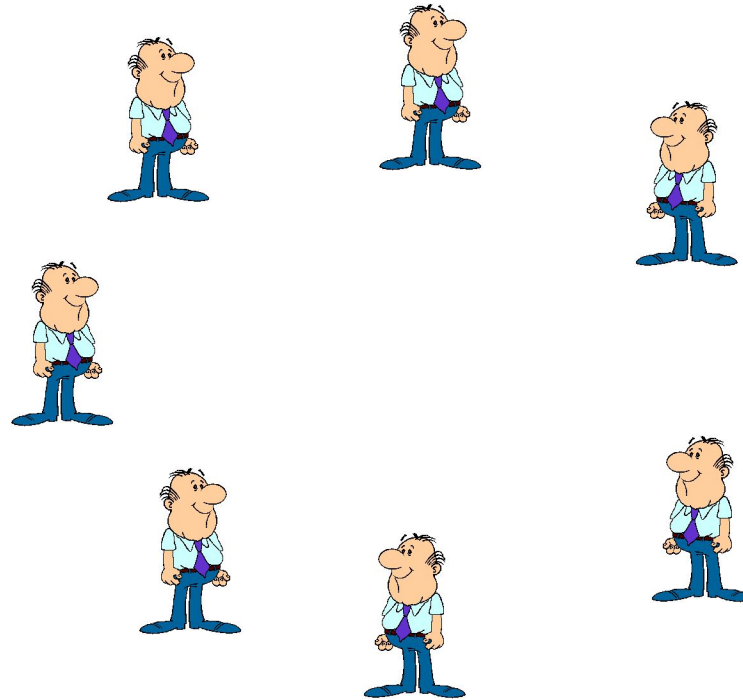
## Статья 154. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Впервые в этой статье мы видим разницу в структуре коммунальных платежей для собственника и для нанимателя. Разница эта заключается в том, что в коммунальные платежи собственника включена плата за капитальный ремонт дома.

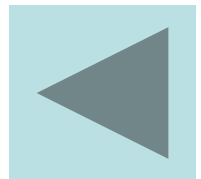
Что будет?

1 января 2007 года прекратит действовать Закон о приватизации. В этом законе есть очень важное государственное обязательство — проводить капремонт “старого” жилищного фонда за счет государства. Сейчас госдолг по непроизведенному капремонту оценивается в триллионы рублей по всей стране. Но государство в одностороннем порядке отказывается от своих обязательств, и эти деньги (которые в виде налогов мы уже государству однажды выплатили) придется заново платить нам.

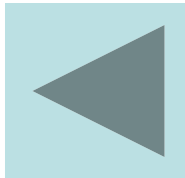
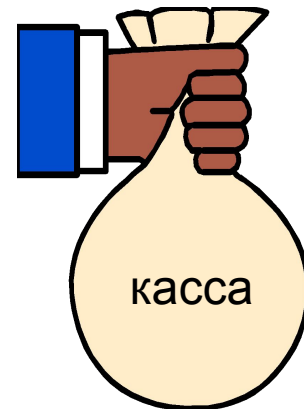
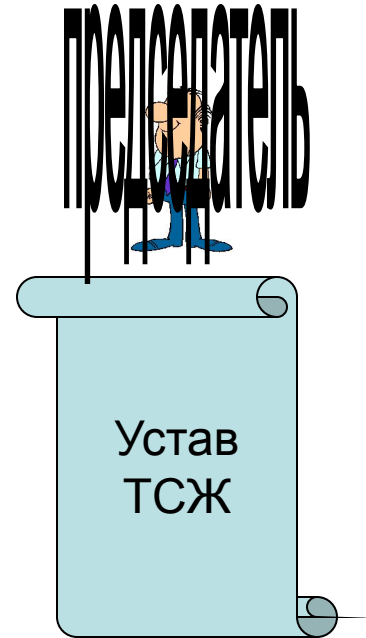
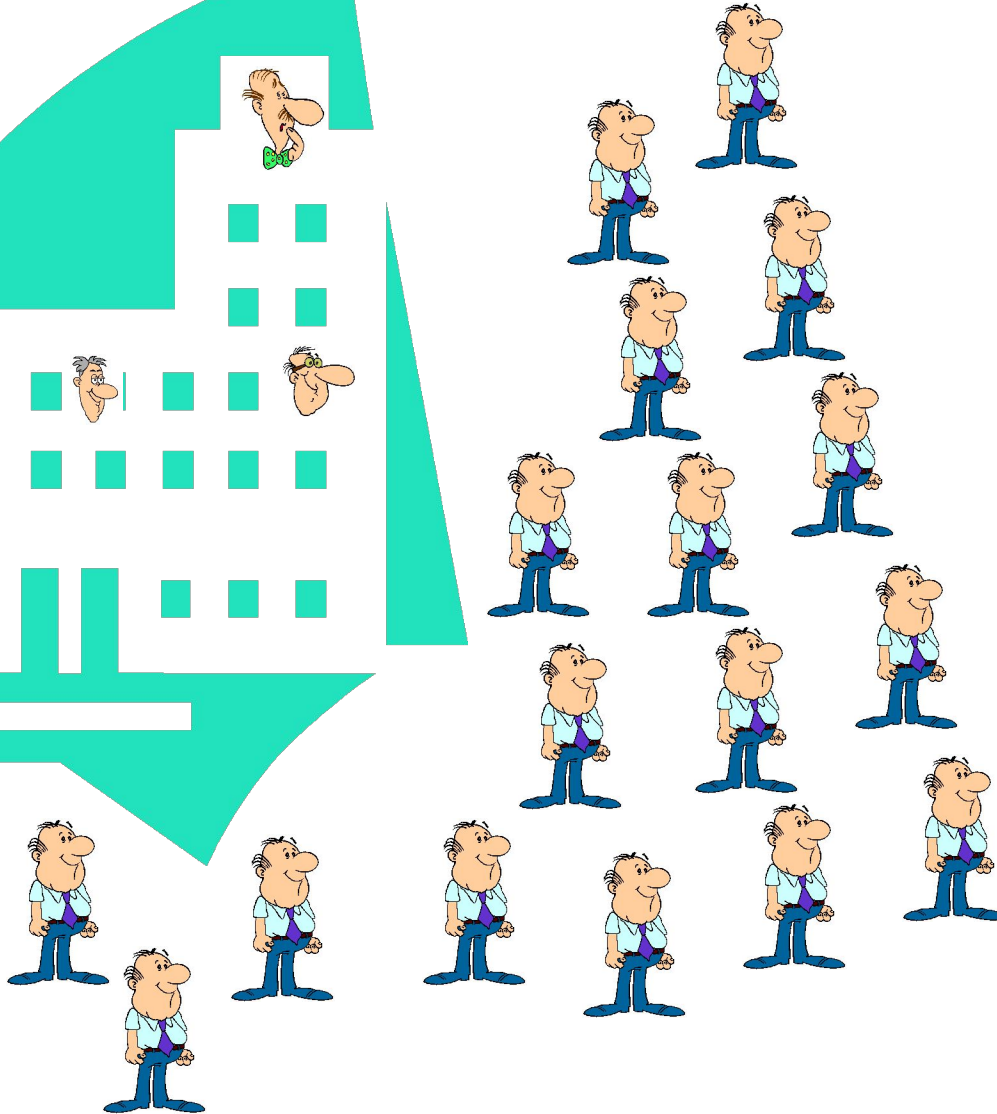
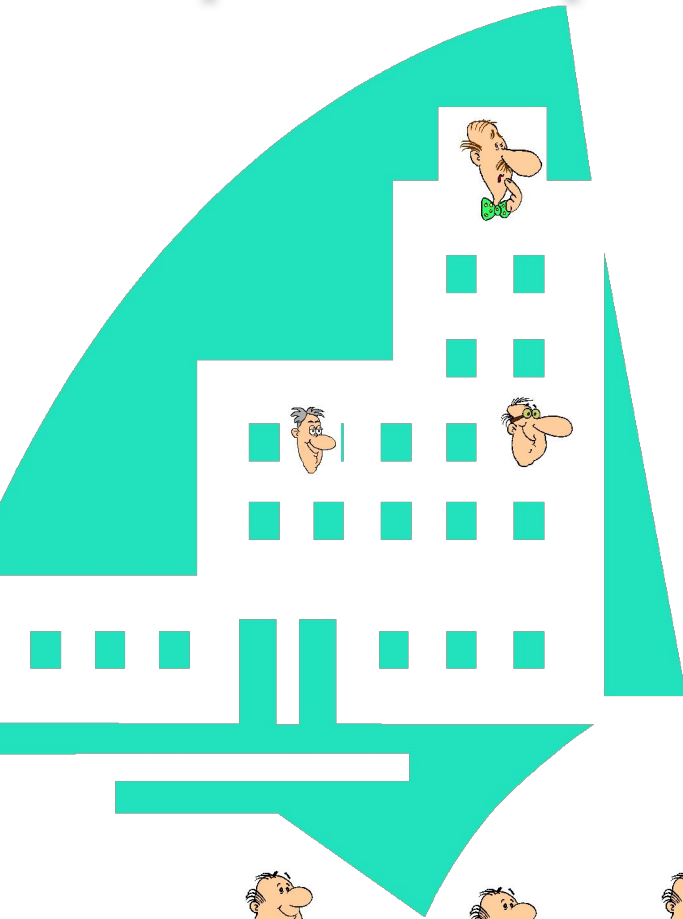
# Управление через общее собрание собственников квартир



назад



# Управление через товарищество собственников жилья



# Управление через найм управляющей организации

