

Граждане - готовьтесь к выселению

Пока социум переживает из-за новой системы налогообложения, мало кто обращает внимание на другую «бомбу» - Жилищный кодекс

До конца года парламент Украины должен принять новый Жилищный кодекс. Его первое чтение состоялось 6 ноября 2009-го - более года документ пролежал в архивах Верховной Рады, чтобы вновь оказаться на повестке дня. За 13 месяцев спячки лучшим он не стал, но теперь парламентариям (по крайней мере той части, которая ориентируется на власть) уже не до проволочек.

И опять виноват МВФ?

Причина спешки проста: очередной транш кредита от МВФ. Международный валютный фонд многое не устраивает в украинских реалиях, в частности - действующая система расчетов граждан с государством за пользование жильем. Именно поэтому в проекте кодекса есть положения о начислении пени за несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг - очевидно, МВФ не правится то, что Украине позволяет обкрадывать себя собственным гражданам. Хотя, с точки зрения рядового украинца, все несколько иначе. Особенно с учетом уровня нашей жизни и зарплат, а также качества тех жилищно-коммунальных услуг, за которые потребуют плату под угрозой финансовых санкций.

Кроме того, уже неоднократно отмечался такой парадокс: среди хронических должников преобладают именно толстосумы, тогда как основная масса граждан оплачивают услуги ЖКХ вовремя. Проблема и в том, что действующий Жилищный кодекс был принят еще в 1983 году, то есть он морально устарел по многим причинам, а не только с потому, что на момент его принятия в стране была советская власть, поэтому никто ни о каких требованиях МВФ и слышать не слышал. В 1983-м также не шла речь о приватизации жилья, о комплексной реконструкции микрорайонов, о проблеме хрущевок и т.д. Таким образом, кодекс действительно нужно изменить. И министр ЖКХ Юрий Хиврич, очевидно, прав, когда торопит парламент принять его в ближайшее время. Но, исследовав текст этого документа, «Главред» пришел к выводу, что его приня-

тие может спровоцировать такой Майдан, по сравнению с которым антиналоговые выступления будут казаться детской забавой. Тем более что предпринимателями являются далеко не все, а вот крыша над головой есть у каждого, кроме лиц без конкретного места проживания. Далее мы остановимся на самих проблемах Жилищного кодекса, первая из которых - уже упомянутая выше пеня.

Начисление пени

В части 1 статьи 112 кодекса предусматривается начисление пени в размере 0,1 процента от суммы задолженности за каждый день просрочки оплаты жилищно-коммунальных услуг. Эту норму придумали не сегодня - собственно, с советских времен и до 1996 года она действовала в Украине. Однако тогда пеня ограничивалась размером самой задолженности, кроме того, раз в три года долги «обнулялись». Сейчас же в проекте кодекса снимается ограничение срока действия и размера пени, и не совсем понятно, за какой именно вид услуг ее начислять.

И это при том, что продолжает действовать Закон Украины от 1996 года «О временном запрете взыскания с граждан Украины пени за несвоевременное внесение платы за жилищно-коммунальные услуги», отменяющий финансовые санкции к моменту существования в стране задолженности по заработной плате, пенсий и стипендий. Сказать, что «улучшение жизни уже сегодня» действительно имеет место, было бы явным преувеличением. По данным Госкомстата, в последнее время задолженность только растет (составляет около полутора миллиардов гривен в целом по стране). Кроме того, положение о начислении пени сомнительно и противоречит статье 614 Гражданского кодекса Украины, поскольку взыскание пени - это мера гражданско-правовой ответственности, которая может быть применена к гражданину только в случае его вины (умысла или неосторожности) и если она будет доказана.

А вообще, вопрос об оплате жилья в проекте кодекса имеет фрагментарный характер. Например, не определено, на кого именно (владельца или нанимателя) возлагается обязанность по ее внесению, не оговаривается обязательность оплаты в зависимости от того, к какому жилищного фонда относится жилое помещение, также не указано, как и кем определяется размер оплаты и т.д. В проекте (статья 111) заложена норма об общем принципе определения размера платы за жилье, означает зависимость от капитальности жилой постройки, уровня обустройства и благоустройства жилья. Но как именно и кто будет определять, скажем, «уровень обустройства и благоустройства жилья», не совсем понятно. К тому же положение документа о плате за жилье не согласуется с Законом Украины «О жилищно-коммунальных услугах» и «О теплоснабжении». В частности, непонятно, какие именно услуги - жилищно-коммунальные или коммунальные - предоставляются лицам, проживающим в жилых помещениях. И это будет вызывать недоразумения как у плательщика, так и у поставщика этих услуг.

Норму о пени сейчас активно лоббирует Министерство ЖКХ, которое отмечает, что в среднем по стране не платят за жилищно-коммунальные услуги 10% жителей. Пойдет Верховная Рада на фактическую отмену закона, принятого 1996 года (который приостановил начисление пени), не пойдет - об этом узнаем в ближайшее время. И какую бы позицию ни занял парламент, министерство сдаваться не собирается. Если депутаты не проголосуют за внедрение пени, Министерство по вопросам жилищно-коммунального хозяйства представит еще один законопроект с дублирующим положением. Если и это не поможет, чиновники не исключают, что будут действовать жестко - ограничивать должников в предоставлении электроэнергии, холодной воды и т.д. Дело мо-

жет дойти даже до описи имущества и лишения квартиры.

Принудительное выселение

Однако беда в том, что своего жилья может лишиться и вполне законопослушный гражданин. В проекте кодекса (часть 1 статьи 166) определены условия переселения нанимателей и собственников жилых помещений в случае реализации инвестиционных проектов по реконструкции кварталов (микрорайонов). В частности, там отмечается, что реализация инвестиционных проектов по устаревшему жилищному фонду может осуществляться с выкупом земельных участков или без него. И это не может не вызывать беспокойства. Тогда как, согласно Конституции, принудительное отчуждение объектов права частной собственности может быть применено только как исключение по мотивам общественной необходимости, на основании и в порядке, установленном законом, и при условии предварительного и полного возмещения их стоимости. К тому же в законопроекте нет определения понятия «устаревший жилищный фонд», что вызовет неоднозначное толкование и откроет широкий простор для манипуляций со стороны власти и инвесторов. Кроме того, реализовать такое требование на практике будет довольно сложно, ведь есть уникальные территории, такие, например, как Русановские Сады, жителям которых будет непросто компенсировать жилье в том же микрорайоне или даже в соседнем.

Как подчеркивают те, отстаивающие новый Жилищный кодекс, никто преднамеренно не пренебрегает правами граждан, просто без этой нормы никак не решить проблему старых зданий, прежде хрущевок. Так объясняет проблему один из авторов кодекса Александр Мазурчак - заместитель председателя КГГА. Дома (с отселением жильцов) могут сносить и в том случае, если они будут мешать строительству дороги или моста. В кодексе предусматривается компенсация жильцам в виде жилья, отвечающего по параметрам конфортованному или выплата его стоимости.

И здесь снова стоит отметить, что нормы проекта, регулирующие вопрос об изъятии жилья в связи с общественной необходимостью, не согласованы между собой и противоре-

чат Закону Украины «Об отчуждении земельных участков». Прежде всего это касается вопроса о предоставлении гражданам компенсации за изъятое у них жилье - в проекте кодекса эти положения истолкованы не в пользу собственников жилья. Эксперты уже прогнозируют, что государство в виде своего разветвленного чиновничьего аппарата не пропустит возможности нагреть руки на обмене жилья и выселенные жители непременно понесут потери. (Жителей домов, расположенных в центре города, почти гарантированно отправят на окраины, а те, кто согласится на денежную компенсацию, в лучшем случае получат среднюю цену за квадратный метр жилья - без учета того, как далеко оно от метро или как далеко оно от вредных предприятий).

Вместо жэков - ОСМД

И одним только начислением пени и принудительным выселением в случае форс-мажорных обстоятельств новации Жилищного кодекса не ограничиваются. Несколькими неожиданным является норма о том, что во всех новостройках будут автоматически созданы объединения собственников многоквартирных домов (ОСМД). Таким образом, дом передается в собственность граждан, проживающих в приватизированных квартирах (при условии, что таких граждан - большинство). Иными словами, авторы нового кодекса переключают проблему управления домом, вопросы качества коммунальных услуг на самих владельцев помещений - путем создания ОСМД. Именно они и будут нанимать соответствующие службы для обслуживания дома. Сомнительным, с точки зрения ответственности Конституции, является положение об обязательности создания и вступления в объединения совладельцев домов. Участие в таких общественных организациях осуществляется абсолютно на добровольных условиях. Согласно части 2 статьи 36 Конституции никто не может быть принужден к вступлению в любое объединение граждан или ограничен в правах за принадлежность или непринадлежность к политическим партиям или общественным организациям.

Ярослав Циганин
Наталья Лебедь «Главред»

СОБЫТИЯ

Азаров меняет пенсионную систему

Премьер-министр Украины Николай Азаров рассказал о будущем пенсионной системы в Украине и что правительство готовится к переводу ее на накопительные фонды. «2011 год будет потрачен, чтобы подготовить нашу пенсионную систему к накопительным фондам и уже начиная с 2012 года первые 3 миллиарда поступят в накопительные фонды. Затем практически в геометрической прогрессии эти фонды будут расти, уже 2013 год - это будет 6,5 миллиардов, 2014 год это будет уже 9,8 миллиардов, 2015 - то будут уже серьезные накопительные фонды, которые позволят формировать очень серьезную дополнительную пенсию для наших людей», - заявил Азаров.

«Будет система разная. Будут и государственные пенсионные фонды и не государственные пенсионные фонды, и страховые компании. То есть дело тут не столько в форме, сколько в системе страхования рисков. На первом этапе мы будем безусловно страховать накопительные фонды путем размещения этих средств под государственные гарантии, будем страховать их государственными ценными бумагами - это абсолютно беспроигрышная система. И можно сказать людям, что они не просто будут копить свои деньги на пенсию, но еще и получать проценты на эти пенсии. На втором этапе мы дадим людям более свободное право выбора, потому что государство будет устанавливать определенный процент, частная структура может пустить свои деньги в более рискованные операции и установить более высокий процент накопленных, но тут должна вступать система страхования», - рассказал Азаров.

«Фраза»