

# Знание - Власть!

Концептуальное приложение. Срок актуальности информации - не ограничен.

## РЕФОРМА ЖКХ - ИГРА В ОДНИ ВОРОТА

С 1 марта 2005 года вступил в действие Жилищный Кодекс, в соответствии с которым жителям многоквартирных домов определять способ управления своим домом. ЖКХ - самая крупная отрасль хозяйства, в ней сосредоточена треть всех основных фондов страны. Этот фонд создан трудом многих поколений граждан, значит, он принадлежит всему народу, что и было положено в основу Жилищного кодекса РСФСР. В нём и была закреплена «коммунистическая квартплата». Это всего лишь разумная направленность жилищной политики советского периода жизни. Она обеспечивалась налогами и была величайшим социальным завоеванием СССР.

Напомним, что в перечне «наиболее важных перемен в образе жизни людей течение XX века», проведенном ВЦИОМ в конце уходящего столетия, участники опроса отметили три величайших достижения, которых не знала мировая цивилизация. **Бесплатное здравоохранение, бесплатное образование, бесплатное получение жилья с обеспечением его доступного широким слоям населения** обслуживания и сохранности, с соблюдением единых норм и правил эксплуатации. Эти достижения стали одним из примеров практической реализации гарантии конституционных прав и свобод человека и гражданина, высокой эффективности социальной политики советского государства.

В течение более чем 70 лет деньги населения вкладывались в общенародный фонд, включая РАО ЕЭС, со своей стороны государство брало обязательство оказывать доступные для всех слоёв населения жилищно-коммунальные услуги. И эти обязательства государства сегодня продолжают иметь силу закона в виде Жилищного кодекса РСФСР с изменениями и дополнениями, принятыми парламентом.

Однако в течение последних лет он противозаконно игнорируется, а в жилищно-коммунальном комплексе всё только ухудшается. Результат перестройки неожиданный - рост цен на жилищные услуги, оплату жилья, тепла, горячей воды, газа, электричества и др. Обоснованные требования граждан «Нет - антинародной реформе ЖКХ!», акции протеста по всей стране, оценки, заключения и предложения специалистов и экспертов продолжают оставаться без внимания, а это явные нарушения прав потребителей услуг ЖКХ. Такие явные нарушения законности на всех уровнях, творящиеся с молчаливого согласия органов надзора и жилищных инспекций, сегодня возведены в масштаб экономической политики правительства.

Думское большинство приняло очередной антинародный закон о жилищно-коммунальной реформе. Так называют в обиходе закон, озаглавленный длинно и завуалированно, о «совершенствовании» оплаты жилья и услуг ЖКХ населением.

Предусмотрено выселение граждан из квартир, заработанных своим трудом в советское время. В стране начинается новая волна экспериментов на населении. Подобные эксперименты, однако, противоречат статье 1 Жилищного кодекса РСФСР и статьям 420-453 ГК РФ в части «квартплата - по договору», потому что **таких договоров у большинства собственников и нанимателей квартир сегодня нет.**

В законе в самом общем виде сформулировано право правительства продолжить установление федеральных стандартов «усовершенствования» оплаты жилья и коммунальных услуг. Регионы могут разработать собственные стандарты, которые не должны быть ниже общероссийских, иначе регион лишится помощи федерального бюджета. Между тем, стандарт определяет: о какой сумме договорятся монополисты ЖКХ и местные чиновники, ту сумму и примут за 100%, и будут продолжать противозаконно требовать с нас не за реальное и фактическое

потребление услуг, а за мифически нормативное, пересчитанное на наши квадраты.

Давайте попытаемся разобраться более подробно в федеральных стандартах всеобщего грабежа. Новый стандарт за 10 лет уже привёл к повышению коммунальных расходов населением с 3 до 90%. Это явилось основанием, во-первых, для уменьшения бюджетных дотаций и «необходимости» очередных повышений тарифов и ставок при оплате услуг ЖКХ. Во-вторых, привело к повышению доли оплаты всех граждан, независимо от объема и качества предоставляемых услуг, что совершенно противоречит статьям 240-453 ГК РФ в части «квартплата - по договору». Расчёты осуществляются по максимуму и по надуманным нормативам, то есть жильцов вынуждают платить за услуги, которые они порой никогда не получают. В этом состоит одна из причин обещанного, но так и не состоявшегося перехода на договорные условия предоставления и оплаты услуг ЖКХ. Службы ЖКХ в этом не заинтересованы.

Попытки властей, в частности Госстроя России, изменить жилищно-коммунальный уклад жизни людей, сложившийся в течение более 70 (!) лет, основаны на трёх китах: 1) игнорирование Конституции РФ, Гражданского кодекса РФ, действующих федеральных законов, 2) хаос, 3) обман.

Достаточно отметить, что в соответствии со статьей 1 Жилищного кодекса РФ, всё ещё продолжают иметь силу закона «права граждан на жилище» и его обеспечение «невысокой платой за квартиру и коммунальные услуги».

Статья 1. Права граждан РСФСР на жилище... Это право обеспечивается развитием и охраной государственного и общественного жилищного фонда, содействием кооперативному и индивидуальному жилищному строительству, справедливым распределением под общественным контролем жилой площади, предоставляемой по мере осуществления программы строительства благоустроенных жилищ, а также невысокой платой за квартиру и коммунальные услуги.

Постановлениями правительства Путина-Касьянова между тем предусматривается:

1. Противозаконное принуждение всех граждан платить за капитальный ремонт жилищного фонда, что противоречит статьям 148 и 149, а если нарушен закон, то необходимо произвести перерасчёт, а за нарушение кто-то должен нести ответственность.

2. Противозаконное принуждение собственников квартир платить «за содержание и текущий ремонт квартир» противоречит статье 149, пункт 1 закона. Собственники квартир обслуживают их сами, в том числе и «сверх нормы», и ничего больше не обязаны платить, кроме платежей, предусмотренных статьёй 24 закона «О приватизации жилищного фонда в РФ».

3. В Жилищном кодексе РСФСР социальная норма площади жилья и соответствующие расчёты размеров оплаты услуг ЖКХ обоснованно предусмотрены от жилой площади. А в Жилищном Кодексе Рос-

сии эти приоритеты противозаконно отменены постановлениями на всех уровнях власти. Это противоречит статье 1 закона «Об основах жилищной политики», где предусмотрено применение понятия «социальной нормы площади жилья» только для расчётов компенсации (субсидий) по оплате жилья и коммунальных услуг и не предусмотрен переход к расчётам от «жилой площади» на «общую площадь». Выходит, нет оснований огульно устанавливать размеры оплаты услуг ЖКХ от общей площади жилья.

Сейчас цена коммунальных (по доставке в квартиры тепла, горячей воды и электричества) услуг формируется следующим образом. Около 70% в структуре коммунальных платежей составляет тепло, ещё 10% занимают поставки горячей воды. Остальные приходятся на жилищные услуги в жилищном фонде. А расходы на содержание коммунальной сферы (инфраструктуры) во всём мире и, повторим, по Жилищному кодексу РСФСР предусмотрены из государственного бюджета, от налогов населения, именно из жилищного фонда.

Сегодня нет законодательных оснований на 100% оплату населением расходов по содержанию инфраструктуры. Учитывая её высокую аварийность и запущенность, для такого перехода должны быть основания особые. Восстановление инфраструктуры не отдельное дело государства или населения, которое может стать футбольным мячом на игровом экономическом поле. Для этого нужны организационные схемы, в результате которых население посёлка или района примет ответственность за обеспечение и развитие своей территории, функционирование на ней производственных структур, это путь территориально-производственного самоуправления, показавшего высокие социальные результаты у Магомеда Абакаровича Чартаева. Инфраструктура - это общее основание российской жизни, и каждый должен внести в него свою долю. Но сегодня балансы участия и ответственности полностью нарушены, их предстоит восстановить.

Каждое повышение цен на энергоносители (энергосистема воспринимается нами как производное, а значит и собственность всего народа) неизбежно приводит к повышению цен на товары и услуги, в первую очередь жилищно-коммунальные, и весьма существенному снижению реальных доходов значительной части населения. С каждым кварталом увеличивается число граждан, которые не в состоянии оплачивать постоянно растущие необоснованные тарифы и ставки на услуги ЖКХ. А правительство и думское большинство упорно продолжают называть это «усовершенствованием системы оплаты услуг ЖКХ». Особенно негативно такое положение дел сказывается на самом жилищно-коммунальном хозяйстве. Поэтому над ЖКХ сегодня летают различные надуманные «пилотные проекты», оторванные от советского периода развития градостроительства в целом и развития ЖКХ в частности. Такие оторванные от реальной жизни «пилотные проекты» и протесты против реформы характеризуют полное игнорирование основ первоначальной государственной целевой программы «Жилище», принятой постановле-

нием Совета Министров правительства РФ от 20.06.1993 г. № 595, основанной на соблюдении правовых аспектов жилищной реформы. Заметим в этой связи, что ещё в 80-х годах специалисты жилищно-коммунальной отрасли пришли к следующим существенным выводам:

1. Существенная система управлений домами и жилищно-эксплуатационных контор, сыгравшая положительную роль на определённом этапе решения жилищной проблемы, уже не отвечает требованиям современного жилищного хозяйства. В настоящее время возникают новые задачи, обусловленные необходимостью координации взаимоотношений между жилищными органами и органами, обеспечивающими проектирование и производство капитального ремонта жилых строений, снабжение их электроэнергией, газом, теплом, водой и т.д. И здесь должны включаться в работу учёные, коллективы научно-исследовательских организаций отрасли, чтобы изыскать более совершенные формы и методы организации управления и эксплуатации жилищного фонда.

2. Наиболее рациональной формой управления жилищным фондом и его обслуживания в современных условиях могли бы стать производственные структуры, выполняющие комплекс функций по эксплуатации и ремонту жилых строений, снабжению домов всеми коммунальными услугами, бытовыми удобствами, санитарной очистке и благоустройству территорий (Жилищное и Жилищно-строительное законодательство. Справочное пособие. М., Стройиздат, 1986).

Сегодня же средства, получаемые от населения за якобы предоставляемые жилищные услуги, противо-

законно и неосознанно направляются большей частью не на ремонт жилищного фонда, а на оплату постоянно возрастающих тарифов и ставок за услуги монополистов рынка энергоносителей, созданных трудом многих поколений граждан. То есть, сегодня нет концепции соблюдения баланса расходов средств от поступления налогов и от доли собственности населения в составе объектов жилищно-коммунального комплекса, состоящего их двух компонентов: жилищного фонда с внутридомовыми коммуникациями и фонда внешних коммуникаций (инженерной инфраструктуры) с соответствующим балансом расходов и их прозрачностью.

### О СТРУКТУРЕ КВАРТИРНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ

Структура платежей граждан в жилищной сфере определена законодательно. Основаниями для начисления квартплаты являются следующие документы:

1. Закон «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 04.07.1991г. № 1541-1 (в ред. Закон РФ от 23.12.1992. № 4199-1), раздел III «Обслуживание и ремонт приватизированного жилья».

2. Закон «Об основах федеральной жилищной политики» от 24.12.1992г. № 4218-1 (с изменениями на 08.07.1999.), статья 15 «Оплата жилья по договору найма» и статья 26 «Налоги на недвижимость в жилищной сфере».

3. Жилищный кодекс РСФСР, статьи 55 и 149.

Для удобства все эти законные основания сведём в таблицу.

**Таблица 1**

Платежи граждан СССР до 1992 года	Квартирная плата - плата за пользование жилым помещением			
	Оплата жилья (квартирная плата)			
	Оплата за жилое помещение		Оплата содержания и ремонта жилья	
	1	2	3	4
Платежи граждан России после 1992г. по формам собственности	Оплата за социальный наём дифференцировано в зависимости от качества и местоположения жилья  Ставка оплаты С1	Налог на недвижимость для собственников жилья  Ставка оплаты С2	Оплата за услуги технического обслуживания квартир для нанимателей жилья  Ставка оплаты С3	Оплата за услуги технического обслуживания инженерного оборудования и мест общего пользования дома Ставка оплаты С4
Наниматели жилья  Ставка оплаты Сн – ставка нанимателя	Предусмотрено  Ст.15 (2), Ст. 55 (3)	Не предусмотрено	Предусмотрено  Ст.15 (2)	Предусмотрено  Ст.24 (1)
Собственники жилья  Ставка оплаты Сс – ставка собственника	Не предусмотрено	Предусмотрено  Ст.26 (2)	Не предусмотрено (обслуживается собственниками жилья) Ст.21 (1), ст.149.1(3)	Предусмотрено  Ст.24 (1)

После этого можно без труда определить соответствующий закону принцип оплаты жилья. Представим его для наглядности в виде схемы.

А теперь дадим некоторые пояснения.

1. Ставка оплаты жилья для собственников по закону существенно отличается от ставки оплаты жилья для нанимателей жилья тем, что техническим обслуживанием занимаются сами жильцы своих квартир. В то же время введен налог на недвижимость, являющийся видом платежа за жильё для собственников жилья.

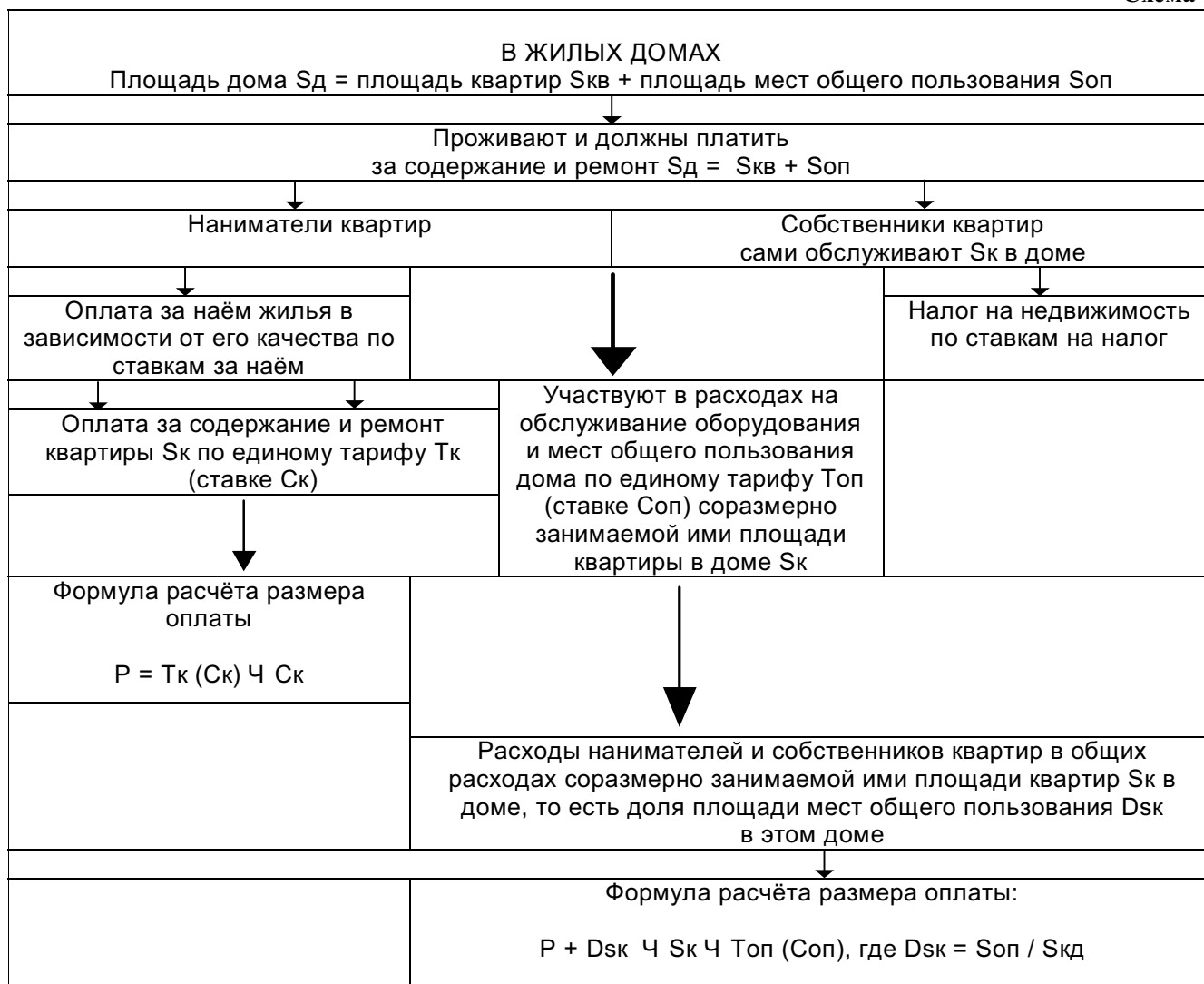
2. Для нанимателей жилья ставка оплаты жилья составляет  $C_n = C_1 + C_3 + C_4$ . Законодательные акты, устанавливающие порядок и размеры новой составляющей квартирной платы за наём жилья по статье 15 закона «Об основах федеральной жилищной политики» в зависимости от качества жилищного фонда («пониженной и повышенной комфортности проживания») по категориям (типам) домов отсутствуют. До принятия законодательных актов для ориентировочной оценки (т.е. с потолка) дифференцированных размеров оплаты за наём жилья по статье 15 упомянутого закона в зависимости от степени «комфортности проживания» Госстрой рекомендует применение заумной системы коэффициентов  $K_1-K_5$  по типам домов, включая дома «повышенной комфортности». Применение этой сис-

темы коэффициентов для нанимателей жилья не имеет обоснования и является лишь умозрительным по принципу меньше и больше в пределах от 0,5 до 1,6 относительно базовой величины  $C_1$  в зависимости от рыночной стоимости представляемого нанимателям жилья по категориям (типам) домов.

3. Для собственников жилья ставка оплаты жилья составляет  $C_s = C_2 + C_4$ . Порядок и размеры налога на недвижимость (имущество физических лиц) для собственников жилья ( $C_2$ ) по статье 26 закона (2) установлены законодательными актами о налогах в зависимости от стоимости квартиры (т.е. так называемой «комфортности проживания»).

Дополнительное применение к собственникам жилья еще и статьи 15 закона (2) в части оплаты за наём жилья в зависимости от степени «комфортности проживания», как эквивалента налога на недвижимость, является незаконным (статья 26). Такое нарушение закона «Об основах федеральной жилищной политики» приобретает форму незаконного предъявления к собственникам жилья дополнительного налога в завуалированной форме. Это противоречит статье 15 только что упомянутого закона и дополнению к статье 26 этого же закона. Поскольку порядок и форма их предъявления к нанимателям и собственникам жилья оказа-

Схема 1



лись в разных федеральных законах, то комитет по экономике района постановлением главы района незаконно предъявляет этот дополнительный налог на «комфортность проживания» по статье 15 закона к собственникам жилья. Так называемая «комфортность проживания» в зависимости от типов домов собственниками жилья уже оплачена по рыночной стоимости своих квартир, и поэтому собственники жилья не обязаны платить за своё жильё ещё раз (см. всё ту же статью 15).

4. Законодательные акты по тарифной политике, включая оплату за содержание и ремонт жилья, отсутствуют. Рекомендации и методические указания Госстроя РФ по формированию тарифов и ставок позволяют расставить разные тарифные капканы по максимально необоснованным затратным механизмам под тайнописью «техническое обслуживание». Это обусловлено отсутствием перехода на договорные условия предоставления нанимателям и собственникам жилья конкретных услуг ЖКХ по типам домов и соответствующей нормативно-правовой базы.

Переход на такую форму предоставления услуг ЖКХ и их оплаты был законодательно предусмотрен на первом этапе (1997-1998 гг) реформы, предусматривавшей переход на новую систему оплаты жилья (Указ Президента РФ от 28.04.1997 г. № 425, раздел VI «Этапы реализации концепции»). До настоящего времени в большинстве регионов, городов и районов такой переход не состоялся. Не выполнены также многие другие программы этого этапа по разработке и обеспечению выполнения нормативно-правовой базы и соблюдения законности, в том числе:

- обеспечение контроля обоснованности уровня тарифов и ставок на предоставление услуг ЖКХ с учётом реализации программы снижения затрат на их предоставление;
- организация переобучения кадров для работы в расчётно-экономических управляющих и обслуживающих организациях;
- разработка стандартов качества предоставляемых услуг и дифференциации ставок оплаты жилья в зависимости от его качества и местоположения в соответствии с многократно упоминавшейся 15-й статьёй;

Межведомственный совет по защите прав потребителей по результатам аналитической экспертизы концепции системы договоров в ЖКХ (с опозданием на 10 лет) забраковал кабальные для жильцов проекты типового договора социального найма и договора с собственниками квартир на техническое обслуживание дома и предоставление коммунальных услуг, посчитав, что они ущемляют права жильцов. Члены Межведомственного совета пришли к выводу, что типовые договоры - это уже заключительная стадия создания правовых отношений в данной сфере. Прежде должны быть разработаны государственные стандарты качества жилищно-коммунальных услуг. Но сначала должен быть принят новый Жилищный кодекс.

Однако эти замечания и выводы являются лишь по-

вторением положений из основ первоначальной государственной целевой программы «Жилище», принятой ещё 10 лет назад.

Жильцов без серьёзных юридических оснований вынуждают платить за услуги, которые они не получают, или качество которых ниже всякой критики. К тому же за них порой устанавливается нереальная плата. Используется юридически несостоятельная уловка - так называемый «федеральный стандарт предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг на 1 м<sup>2</sup> общей площади в месяц по экономическим районам РФ». Теперь, чтобы определить, какую сумму намерена получить при каждом повышении размеров этого пресловутого стандарта с наших квадратов власть за услуги ЖКХ, необходимо лишь умножить величину стандарта, исчисляемого в рублях за 1 м<sup>2</sup>, на величину общей площади квартиры. Иначе говоря, погоду делает стандарт «от фонаря». Фонарный стандарт с витиеватым названием устанавливается правительством по... заявкам (!) самих служб регионов, которые ссылаются на семейный бюджет граждан. Теперь уже получается беспредел в квадрате. Зато стоило среднестатистическим номинальным доходам граждан в 2002 г. увеличиться на 10%, как пресловутый стандарт вырос на 51,4%. За счёт такой уловки правительства субъекты Федерации не получили 56% дотации на содержание объектов жилищно-коммунального комплекса, и теперь региональные власти всеми правдами и неправдами выжимают эти деньги из населения.

Для понимания масштабов рыночного разгула заметим, что расходы граждан по оплате всего набора жилищно-коммунальных услуг на 1 м<sup>2</sup> жилой площади в советскую пору составляли в среднем за год 1 руб. 58 коп., или 13 коп. в месяц. Суммарные затраты на содержание государственного и общественного жилищного фонда и инфраструктуры составляли более 13 млрд руб. в год, из них свыше млрд руб. - за счёт населения, около 1 млрд - дотации государства. Следовательно, коэффициент так называемого научно обоснованного изменения тарифов и ставок оплаты услуг за годы капиталистической реставрации вырос в 165,3 раза. И это без планируемой грабительской реформы ЖКХ, без перехода на договорные условия оплаты жилищно-коммунальных услуг.

Очевидно, что если фактическое повышение расходов граждан на оплату услуг ЖКХ выросло в 165,3 раза, то утверждения властей о том, что якобы оплату населением ещё лишь предстоит довести до 90%, не соответствуют действительности, и являются таким же обманом, как и фальшивый перечень услуг. Чего только в этом перечне нет! Это неведомые профилактика и ремонт труб, крыш, лифтов, вентиляции и противопожарных систем, уборка, очистка мусоропроводов и вывоз мусора, такие экзотические мероприятия, как очистка водостоков, проверка состояния балконов и отгребание снега от фундамента. А ещё оплата за «сверхнормативное техническое обслуживание квартиры». Включаются непомерно раздутые расходы на содержа-

ние управленческого аппарата, строительство, содержание и оборудование непроизводственных объектов, расчётных центров, любые последствия бесхозяйственности и т.п.

Официальные расчёты себестоимости услуг ЖКХ представляют собой совокупность издержек по различным услугам в различных единицах их оплаты. При этом берутся произвольные критерии.

Таблица 2.

Набор основных услуг ЖКХ	Содержание жилищного фонда (в т.ч. оплата за капремонт и плата за найм), р/м <sup>2</sup>	Теплоснабжение р/м <sup>2</sup>	Водоснабжение и канализация, руб/чел.	Электро-снабжение, руб/кВтч	Газоснабжение руб/чел.	Стандарт Б
Позиция	1	2	3	4	5	6
Стоимость оплаты в расчёте на 1м <sup>2</sup> общей площади в месяц	2,401	4,026	0,641	0,566	0,566	8,2 в мае 1997 г.
	6,3	10,6	1,68	1,48	1,48	21,5 в июне 2002 г.
Доля оплаты в общих расходах, %	29,3	49,1	7,8	6,9	6,9	100%

Таблица показывает структуру необоснованных расходов населения на оплату набора услуг ЖКХ, сейчас все они огульно определяются, исходя из общей площади квартиры. При этом стандарт одинаков и для нанимателей, и для собственников квартир (комнат). Иначе говоря, собственников жилья принуждают платить как за техническое обслуживание их квартир с нарушением пункта 1 статьи 149 Жилищного кодекса РСФСР, так и за... наём жилплощади. Кроме того, в квартплату закладываются расходы на капитальный ремонт жилищного фонда, что противоречит статьям 148 и 149 Жилищного кодекса РСФСР.

В результате таких искажений жильцов принуждают фактически платить за жилищные услуги, которые им не предоставляются. Расчёт оплаты водоснабжения и канализации, электроснабжения и газоснабжения в зависимости от площади жилья тем более очевиден.

Несколько слов о расчёте пресловутой «общей площади». В постановлении Госстроя РФ от 12 октября 2002 г. предусмотрено:

«Общая площадь квартиры определяется как сумма площадей её помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий - 0,5; для балконов и террас - 0,3; для веранд и холодных кладовых - 1,0».

Сколько лет население вело настойчивую борьбу с чиновниками, запрещающими стеклить балконы и лоджии! А оказалось, что застеклённые балконы и лоджии на солнечной стороне вчетверо снижают зимние

потери тепла. Но, несмотря на очевидную выгоду, если вы застеклили, растут размеры квартплаты за «квадратные метры общей площади»,

В советские времена для ориентировочной оценки расходов учитывался размер жилой площади. Так называемая социальная норма площади жилья устанавливалась, исходя из необходимости обеспечения минимальных санитарных норм жилой площади.

Существующие стандарты, на которые ссылаются чиновники, незаконны и подлежат пересмотру в но-

вом Жилищном кодексе РФ, для разработки его проекта требуется существенно уточнить тарифы и ставки в коммунальной сфере, причём с учётом доли собственности, созданной трудом многих поколений граждан. Не будем рассчитывать на всё регулируемую «невидимую руку рынка», основанием социальной политики в секторе жизнеобеспечения должны быть чётко выверенные и понятные всем гражданам количественные и качественные нормы предоставления и потребления услуг. Тем более что Жилищный кодекс Российской Федерации должен описать переход от общедоступного советского жилищно-коммунального уклада жизни людей к рыночному. Естественно, этот переход не должен быть от лучшего к худшему!

Так ли это? Механизмы повышения цен сегодня тайна за семью печатями. Чтобы разобраться и понять эти механизмы, нужно понять себестоимость каждой услуги в жилищно-коммунальном комплексе, а для этого иметь прозрачный учёт этих услуг - сколько всё это стоит.

Простой пример, в Мытищинском районе Московской области самую понятную и прозрачную строку «оплата за пользование лифтом» спрятали - включили в статью «техническое обслуживание» и осуществляют расчеты с населением от общей площади. Или принуждение жильцов платить за вывоз бытовых отходов также от общей площади, а не от количества потребителей этих услуг, как это предусмотрено законодательно. Вот ещё конкретные примеры.

Установленная Минэкономразвития Московской об-

ласти стоимость технического обслуживания с 01.02.2003 г. за 1 лифт составляет 800,8 рубля в месяц или 1600,16 за два лифта.

Дом в 12 этажей с общей квартирной площадью 4638,6м<sup>2</sup> и двумя лифтами имеет ставку оплаты за техобслуживание лифта 1,06 руб./м<sup>2</sup>. Оплата по тарифу 4638,6м<sup>2</sup> x 1,06 руб./м<sup>2</sup> = 4916,92, вместо 1600,16 руб. за 2 лифта ежемесячно. То есть, противозаконные сборы ежемесячно составляют 4616,92 - 1600,16 = 3375,76 руб. или 39789,12 руб. в год за пользование лифтом.

За вывоз бытовых отходов с 01.02.2003г. установлен тариф 79 руб./м<sup>3</sup> и 100%-ая оплата по 0,73 руб./м<sup>2</sup>, то есть жильцов дома принуждают платить 4638,6м<sup>2</sup> x 0,73 руб./м<sup>2</sup> = 3386,18 руб. в месяц. Для этого жильцам дома необходимо как бы производить бытовые отходы и сдавать 3386,18 руб. : 79 руб./м<sup>3</sup> в месяц = 42,9м<sup>3</sup> в месяц или 514,5м<sup>3</sup> мусора в год. Но жильцам этого дома удается производить этих отходов только 16м<sup>3</sup> в месяц и они должны платить только 16 x 79 = 1264 руб. в месяц. То есть противозаконные сборы ежемесячно составляют 3386,18 - 1264 = 2122,18 руб. или 25466,16 руб. в год по это строчке, а не зависят от количества отходов.

## ИГРА В БЮРОКРАТИЮ

Таковыми узорами пестрит сегодня вся жизнь страны в формате ЖКХ и всё больше уводит граждан от истинного положения дел. Плодятся искажённое толкование федеральных законов, дезинформация, чересчур упрощённые расчёты и отписки чиновников на обращения граждан - законопотребителей.

Жильцы близлежащих домов, устав от войны с ДЕЗами за хотя бы сносный порядок в коммунальном обслуживании, решили провести... социальный эксперимент. Его смысл - изучение реакции госчиновников разного ранга и уровня на письма населения, касающиеся ЖКХ. Его цель - попытаться выудить чиновников не исказить законодательство и не врать. Его шуточный девиз: «На ваш исходящий - наш исходящий». Получалась своеобразная игра в бюрократию с бюрократами. Увы, установить проигравшего можно было ещё до начала операции. И всё же...

Сразу скажем: мы отовсюду (отовсюду!) получаем удивительно мутные, обтекаемые пустопорожние отписки, содержание которых удручает масштабами разгула беззакония и кавардака в жилищно-коммунальной системе. Собрав полученные (и собственные альтернативные) расчёты и отписки (в совокупности на 30 листах), мы направили их в ряд организаций, в том числе в Управление по надзору за исполнением законов и законности правовых актов Генеральной прокуратуры. Одновременно в адрес Президента РФ 3.03.2003 г. и 3.04.2003 г. были направлены «Предложения по защите прав потребителей услуг ЖКХ - избирателей, в том числе президента страны, будущей ЖКХ от дезинформации».

В ходе нашего эксперимента установлено, что ны-

нешняя бюрократия не ограничивается бессодержательными отписками. Обращения сплошь и рядом переадресовывались тем, на чью работу граждане жалуются - «на места». Наши «экспериментальные» обращения «на местах», совершили по 2-3 оборота. Отфутболивали их чиновники всех уровней вплоть до управления Президента РФ по работе с обращениями граждан включительно (ответа оттуда мы совсем не получили).

Чиновники не только не хотят знать мнение народа, но ещё и стремятся навязать ему извращённое представление о положении дел в стране, и в жилищно-коммунальном хозяйстве в частности. По итогам первого полугодия министерство Г.Грефа отчиталось о великой победе». Оказывается, в России практически нет убыточных отраслей. Убытки в размере 2,7 млрд рублей понесло только ЖКХ. Такие данные появились на сайте Минэкономразвития.

Правда, другие чиновники другого центрального ведомства опровергли творцов графомании. Одновременно с министерским отчетом Главное контрольное управление Президента РФ также обнародовало отчет о своей работе за первое полугодие 2003 г. Одним из объектов контроля стала ситуация в жилищно-коммунальном хозяйстве России. Проведена проверка деятельности федеральных органов исполнительной власти и органов исполнительной власти ряда субъектов РФ по соблюдению законодательства, регулирующего их деятельность в сфере ЖКХ.

Установлено, что «федеральные органы исполнительной власти не осуществляли последовательные и скоординированные меры по реализации новой модели экономических взаимоотношений и структурных изменений в жилищно-коммунальном комплексе Российской Федерации, предусмотренной концепцией реформы жилищно-коммунального хозяйства, одобренной указом Президента Российской Федерации от 28 апреля 1997 г. № 425». То есть, г-ну Грефу и всему правительству вынесено своеобразное уведомление о неполном служебном соответствии. В отчёте так и написано: «Отсутствует эффективная система управления отраслью».

Кроме того, в документе констатируется, что в настоящее время функции по обеспечению финансовой устойчивости и бюджетной поддержки тарифной политики, формированию рынка жилищно-коммунальных услуг с учётом особенностей экономического и социального развития регионов распределены по министерствам и ведомствам, не координируются правительством и не объединены единой государственной политикой в сфере ЖКХ. Не решена проблема урегулирования накопленной кредиторской задолженности предприятий ЖКХ, которая за последние три года увеличилась на 16,2% и достигла 274,4 млрд рублей. Не погашена задолженность федеральных ведомств за потреблённые коммунальные услуги, составляющая около 5 млрд рублей. Износ оборудования достиг 73%, инженерных сетей - 65%, что опять скажется в зимний период.

Всё возрастающая задолженность предприятий коммунальной отрасли перед РАО ЕЭС искусственно организована и всё больше противозаконно расширяется. Она будет оставаться противозаконной, пока не примут новый Жилищный кодекс, подтверждающий социальную, а не грабительскую сущность государства. Нельзя допустить поспешной коммерциализации жилищно-коммунальной сферы до принятия всем народом жилищно-коммунальной Конституции РФ.

Чем бы ни руководствовались чиновники Главного контрольного управления президентской администрации, они фактически подтвердили, что в нынешнем управлении ЖКХ царит бюрократический и экономический произвол. Но причины ГКУ явно обошло. Значит, назвать их придётся нам.

Во-первых, в стране разрушена жилищно-коммунальная конституция - взаимосвязанное градостроительство, жилищно-коммунальное, жилищно-социальное законодательство. Все заявления о так называемой «новой модели экономических взаимоотношений и структурных изменений в жилищно-коммунальном комплексе» - это миф, который не имеет обоснований и является обманом.

Во-вторых, многие беды в ЖКХ происходят от бюрократизма, царящего всюду вплоть до Управления Президента РФ по работе с обращениями граждан, а также от элементарного незнания гражданами-избирателями своих конституционных прав и значимости своих избирательных прав и голоса. Здесь будет к месту напомнить одно их громких предвыборных обещаний В.В.Путина: «Государство должно устанавливать правила и само соблюдать их. Должна быть диктатура закона. Надо, чтобы люди жили нормально». Пока это ничем не подкреплённая пустая фраза.

В-третьих, Конституцией РФ продекларировано немало прав и свобод граждан. Но в отношении так называемой жилищно-коммунальной реформы хорошо работает только статья 33 - «Граждане имеют право обращаться лично, а также направлять индивидуальные и коллективные обращения в государственные органы и органы местного самоуправления». Но поскольку Конституция не накладывает никаких обязательств на власть и чиновников, то и это конституционное право бюрократические отписки превращают в мираж. В своих отношениях со служащими ЖКХ жильцы находятся в совершенно бесправном положении. Поскольку федеральный закон допускает двойное или более широкое толкование, он всегда трактуется против граждан, в пользу номенклатурно-бюрократической «демократии» чиновников, а основой такой противозаконной практики стала концепция перехода на «стоцентку», принятая «от фонаря». Она была одобрена, как известно, совершенно больным президентом в указе от 28.04.1997 г. № 425, более того, эта «концепция» в редакции пунктов 1,2 и 3 отменена Федераль-

ным законом от 17.06.1999 г. № 113-ФЗ, но... продолжает действовать, и объявляется постановлениями местных органов власти как концепция жилищно-коммунальной реформы. Между тем сегодня одобренная всем народом концепция ЖКР отсутствует, а имеет право лишь разгул псевдореформы без жилищного кодекса РФ. Всё подгоняется для так называемых условий рынка по принципу «так надо». Налицо длительное неисполнение властями федерального закона от 17.06.1999г. № 113-ФЗ.

## **НАШЕ УЧАСТИЕ В РЕШЕНИИ ПРОБЛЕМЫ**

Призывы решать жилищные конфликты в судебном порядке рассчитаны на то, что люди в суд не пойдут: кто-то не решится, кто-то обоснованно не доверяет судам. Сегодня суды, включая новый институт мировых судей, стоят на страже интересов органов власти. Другие не смогут составить обращение в суд в условиях отсутствия законодательно принятой единой государственной политики в сфере ЖКХ. Судебная практика на местах складывается по-разному. В одних районах - в пользу граждан, в других - нет, хотя там и тут судьи руководствуются одним и тем же федеральным законом.

Теперь стараниями так называемого «парламентского большинства», представляющего интересы исполнительной власти, общественное мнение страны подготовлено к выселению людей из занимаемого жилья за долги в условиях неразберихи с оплатой за услуги ЖКХ без учёта объема и качества предоставляемых услуг. Значит народу - всем нам сообща - и надо брать в свои руки все квартирные вопросы. Одной из форм такого контроля является отказ населения платить квартплату без учёта объема и качества предоставляемых услуг и без договорных условий их предоставления. Это факт. Но за этим следует определённая активность по необходимому оформлению отношений со структурами обслуживания жилого фонда. Мы не можем ждать, пока за неуплату людей станут выселять. Необходимо объединение в территориальные общины для совместного планирования и ведения работ по сохранению жилья, обеспечению будущего наших детей. В этом мы все будем помогать друг другу. Будем вместе учиться проверять, правильно ли с нас взимают квартплату, обмениваться своими победами и поражениями на поле новой жилищно-коммунальной брани за свои человеческие и гражданские права, ведь победителем в ней должна стать Россия, интересы всего народа!

Ждём ваших откликов, вопросов и предложений.

**Ахат Абдуллин, к.т.н.**  
**Этическое движение «Родная Земля»**