

НОВЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС: БЛАГО ИЛИ ЛОВУШКА?

По многочисленным просьбам читателей повторяем публикацию статьи профессора Курбакова К.И., посвященную новому Жилищному Кодексу

К.И. Курбаков

Введение (суть проблемы)

Летом 2004 года Госдума РФ скоротечно приняла новый Жилищный кодекс, который затем также необычно быстро прошел Федеральное Собрание РФ и потом был утвержден Президентом страны.

В связи с этим возникает ряд вопросов:

1. Почему этот важнейший документ, который непосредственно связан со средой обитания и жилищем – одной из основ бытия человека не вынесен на широкое общественное обсуждение?
2. Почему и в чьих интересах организована такая спешка в принятии и утверждении этого закона, да еще в летний период?
3. На каком основании этот принятый и утвержденный новый Жилищный кодекс (ЖК), который нарушил более 500 существующих законов и не содержит разъяснений, что делать с этими нарушениями, вступил в действие?

В самом деле: почему и с какой целью новый ЖК так стремительно и безоглядно, ломая мыслимые и немыслимые юридические преграды, агрессивно вторгается в нашу жизнь?

По мере ознакомления жителями с новым ЖК возникает масса тревожных вопросов и прояснить их не где. А если люди получают ответы от исполнительной власти, то они порождают новую волну вопросов и создают социальную напряженность.

Давайте разберемся в этом спокойно и по порядку.

Для чего такая спешка?

С принятием в 1993 году новой Конституции РФ в нашей стране практически было положено начало созданию буржуазного государства. Эта Конституция также фактически принималась без широкого обсуждения, но вместе с тем является основным приоритетным законодательным актом.

В новой Конституции зафиксированы основополагающие понятия, которые необходимо неуклонно выполнять, при этом никакие федеральные, и тем более, региональные и местные законы и нормативные акты, не должны противоречить Конституции РФ. Поскольку Конституция РФ имеет прямое действие, то законы и нормативные акты, которые противоречат Конституции с точки зрения права, исполнению не подлежат. То есть законы и нормативные акты подлежат исполнению только в той части, в которой они не противоречат Конституции РФ.

Новый ЖК по целому ряду статей противоречит Конституции РФ. Более того, он закладывает основу для дальнейшего нарушения Конституции, и фактически преднамеренно провоцирует социальную напряженность всего населения страны.

Что это означает?! Кому это выгодно?!

Попытаемся ответить на эти вопросы.

Во-первых, спешка принятия без широкого обсуждения нового ЖК населением (и тем более без референдума), видимо, нужна исполнительной власти и согласованно действующей с ней законодательной власти для того, чтобы поставить народ перед фактом и якобы “непреодолимостью федерального закона”.

Во-вторых, поразительная несогласованность и преднамеренное нарушение новым ЖК более 500 действующих законов свидетельствуют не только об агрессивности исполнительной власти в выполнении данного антинародного закона, но и о превышении своих полномочий. Превышение полномочий заключается в том, что исполнительная власть фактически узурпировала высшую власть в стране, которая по Конституции РФ принадлежит народу. Высшая власть принадлежит не представителям народа, а самому народу, который непосредственно путем прямого волеизъявления выражает свою волю по важнейшим принципиальным вопросам своего бытия.

Новый ЖК касается генеральной основы жизни населения, каждого конкретного человека и поэтому свою судьбу человек и население в целом не могут и не должны доверять никакому чиновнику и никакой представительной власти, которая в худшем (в нашем) случае является муляжом прямого волеизъявления населения. Только референдум или согласованный с населением другой метод непосредственного участия населения может служить основой для утверждения нового ЖК. Все другие “законные” методы предлагаемые исполнительной властью, являются фальсификацией прямого волеизъявления жителей по основным вопросам их бытия, и конечно, радикальным нарушением Конституции РФ.

Почему же исполнительная власть и “народные избранники” Госдумы, которых она держит на своем поводке, идут на очевидные нарушения?

По роду своей деятельности власть имущие должны выполнять волю народа и защищать его интересы. А на самом деле, и это демонстрирует не только новый ЖК, но и некоторые другие федеральные законы, они выступают с других антинародных позиций, а точнее – с позиций финансового капитала. То есть с позиций чиновно-олигархической верхушки нового буржуазного общества России.

Отсюда следует, что новый Жилищный кодекс в целом не отвечает интересам народа. Он должен быть отклонен и создан заново с учетом равновесия интересов населения и государства. Другого пути нет! В противном случае власть спровоцирует социальный взрыв!

“Основание” появления нового ЖК.

(Мифы исполнительной власти о новом ЖК)

Последние 10-15 лет исполнительная власть посредством выступлений по жилищной проблеме высокопоставленных чиновников и с помощью услужливых СМИ создает в сознании жителей постоянную тревогу, ощущение безнадежности при жизни по “старым рецептам” и подталкивают население к необходимости реформирования жилищной сферы на условиях исполнительной власти и рыночной экономики.

С этой целью исполнительная власть заявляет:

- “у государства нет возможности полностью содержать жилищный фонд (нет необходимых средств и их появление не предвидится)”;
- “живем в условиях рыночной экономики, никто не должен рассчитывать на “общественную халяву”;
- “жилищный фонд на 60-80% находится в аварийном или ветхом состоянии, обеспечивающие коммуникации (водопровод, тепло и канализационные сети) находятся почти в аварийном состоянии”;
- “жители безответственно относятся к сохранению жилищного фонда (особенно его общей части) в связи с тем, что у них практически отсутствует чувство собственника”;
- “возрастают расходы и тарифы на рыночные услуги, что объясняется, в основном, якобы состоянием жилищного фонда”;
- “качество услуг в сфере ЖКХ постоянно падает - единственным спасением, по мнению исполнительной власти, является уход от монополии государства в сфере ЖКХ и переход к рыночной, конкурентной состязательности коммерческих компаний на этом поприще”;
- “население отторгнуто от сферы ЖКХ, а значит людей необходимо вовлечь в процесс самоуправления и тем самым повысить их ответственность и заинтересованность за состояние жилфонда, повысить качество услуг в связи с заинтересованным контролем жителей, а также снизить неоправданно большие расходы на жильё”;
- “в сфере ЖКХ все льготы должны быть ликвидированы и заменены социальными субсидиями, которые фактически будут определяться кланом чиновников”.

Это неполный, почти десяток, список “красивых” мифов требующих тщательного анализа, не только с позиции достоверности, но и с позиции конституционного права жителей.

Итак, рассмотрим это чиновничье мифотворчество.

Миф 1. “У государства на ЖКХ нет денег”. Так ли это?

Жил-был, поживал старый, предыдущий Жилищный кодекс. Почему он стал негоден исполнительной власти?

Власть не считала необходимым спросить население угоден ли ему старый ЖК и без его согласия отвергла старый ЖК.

Предыдущий, т.е. советский ЖК позволял осуществлять **100-процентное обеспечение жилфонда, при этом около 10% или чуть больше возмещалось жителями, а остальная часть – Советским государством.**

Это было возможно, поскольку недра и прочие природные ресурсы, а также все основные средства производства в стране принадлежали народу, и в частности, в сфере ЖКХ оказывалась мощная поддержка (дотации) на все расходы по жилью. Повышение тарифов никак не задевало интересов жителя, поскольку эти финансовые процессы происходили внутри государственного управления и жителя непосредственно не касались.

Сегодня, начиная с 1993 года, не без нашего молчаливого участия в стране начинает воцаряться рыночная экономика. Мы наконец-то начинаем понимать разницу между советской (общинно-коллективистской) и рыночной экономикой. Советская экономика была нацелена и обеспечивала интересы преимущественного большинства населения. Рыночная экономика нацелена и обеспечивает имущее меньшинство за счет ущемления интере-

сов за счет большинства населения.

Новый ЖКХ эту рыночную сущность преподносит в виде федерального закона старательно припудривая все теневые моменты лицемерными заявлениями о якобы полной и высшей заинтересованности каждого жителя в улучшении качества жилья и его обслуживания.

В современном Российском государстве, вопреки утверждению Конституции РФ, все естественные богатства и основные средства производства практически растащены по чиновно-олигархическим карманам и общественный фонд потребления в явном виде практически исчез. Однако немалые средства (доходы от продажи естественных ресурсов и др.) накапливаются в стабилизационном фонде, в золотом запасе страны и т.д. “Отсутствие денег” для поддержания ЖКХ со стороны государства вызывает целую группу недоуменных вопросов:

Почему стабилизационный фонд страны под 2-3% в ценных бумагах хранится в США? В тоже время при правлении В. Путина Россия набрала многомиллиардные займы под 5-7% годовых?! Интересная получается картина. Давая дешевый кредит США, жертвуя для них миллиарды долларов, вынимая их из карманов наших жителей, фактически отнимаем кусок хлеба у бедствующего населения России. А для собственного народа, для решения жизненно важных проблем, например в системе ЖКХ денег, оказывается, нет!

Набираем высокопроцентные займы за рубежом при наличии большого объема собственных средств. Закономерно возникает вопрос: в чьих интересах это делается?

Наши “великомудрые” макрофинансисты преднамеренно ведут макрофинансовую политику не в интересах народа, хотя и прикрывают её лицемерной заботой о будущем нашей страны;

Стабилизационный фонд, учитывая высокую цену на нефть, создается якобы как компенсатор в пресостоящем экономическом кризисе, которой обрушится на нас в связи с падением цен на нефть.

Допустим, что это действительно так, но тогда в случае кризиса стабфонд будет проеден за несколько лет. Иначе говоря по своей сути надежным компенсатором кризиса служить не может. А тогда позволительно спросить для чего создается стабфонд?

В народе бытует мнение, что стабфонд – это “общак” чиновно-олигархической власти на случай социальных потрясений в РФ, которым они смогут воспользоваться как запасным финансовым аэродромом.

Кроме того, стабфонд хранящийся за границей, в известной мере, держит на коротке тех, кто его создает.

Если, как утверждают власти, стабфонд предназначен для стратегического развития России, то кто мешает использовать его для создания и развития современных высоких технологий в нашей стране.

Вместо этого нам подсовывается “отверточная” технология по сборке жугожих автомобилей и т.п., разрушается машиностроительное производство и другие ведущие отрасли, которые создают фундамент экономики суверенного государства.

Таким образом, миф об отсутствии средств в стране, и в частности, в области ЖКХ, является откровенным искажением истинного состояния, фактической доходности нашей страны, и собственно, в перераспределении наших богатств и финансовых ресурсов.

Отсутствие необходимого финансового контроля в области макрофинансовой политики, необходимой и полной подотчетности исполнительной власти и финансовых органов страны народному общественному контролю – главная причина “отсутствия необходимых средств” для решения актуальных социальных задач страны.

Миф 2. “В рыночной экономике в буржуазном государстве каждый должен рассчитывать только на себя”.

По действующей Конституции РФ Россия объявлена социальным государством и решение социальных вопросов базируется на том, что высшая власть, а также недра и естественные ресурсы принадлежат народу. Следовательно, эта огромная часть нашего богатства должна быть направлена на социальную поддержку каждого жителя. А если этого не происходит (а так и есть на самом деле), то налицо факт общественной кражи в масштабе всей страны. Это означает, что перераспределение дохода от народного богатства происходит антиконституционно и лицемерно прикрывается якобы “справедливым” рыночным механизмом самообеспечения человека. Рыночная экономика предполагает акцент на

100-процентную личную заинтересованность. Вопреки каким бы то ни было общим коллективистским интересам. Не отрицая необходимость социально необходимого акцента в рыночной экономике на лично-собственнические интересы, заметим: а причем здесь неприкрытый грабёж национальных богатств?

Обычно рыночниками выдвигается тезис: «Неимущее население хочет все богатства отобрать у лиц, которые их приобрели «непосильным трудом» все поделить и проесть». Эта злобная и неправомерная интерпретация «халявы» жителей со стороны приватиров, т.е. «грабителей с большой дороги» (по В.И. Далю). На самом деле, речь должна идти о возврате награбленного состояния народу и создании на его основе общественного социально значимого фонда потребления, который обеспечит необходимую поддержку различным социальным программам, в том числе и программе ЖКХ. Этот процесс создания фонда общественного потребления будет являться конституционной основой социального программирования, а не благодеянием чиновников любого ранга от президента страны до госдумовских «сидельцев» и чиновной рати низового звена.

Миф 3. "Жилфонд находится в аварийном состоянии и его содержание нужно срочно скинуть с плеч государства на плечи жителей".

Действительно жилфонд страны и обеспечивающие его коммуникации находятся не просто в аварийном состоянии, а в критическом, обвальном состоянии.

Вопросы: почему жилфонд страны доведен до такого дичайшего состояния? Кто конкретно ответственен за сложившуюся ситуацию ЖКХ? Каковы альтернативы выхода из этого кризиса?

Известно, что все выплаты жителям по жилью содержат составляющую в виде амортизационных отчислений, которые постепенно накапливаются и предназначены для проведения планового капитального ремонта жилья. Амортизационная часть выплаты по жилью составляет примерно 25% от общей суммы выплаты. Например, для 100-квартирного дома за 20-25 лет (срок начала капитального ремонта) накапливается около двух и более млн. рублей. А если капремонт не проводился более 40 лет (а это правило), то эта сумма возрастает примерно вдвое. Объем амортизационных отчислений есть кредит, который жители данного дома выдали исполнительной власти, причем без процентов!

Таким образом, непроведенный своевременно капремонт дома и при реально полученных для этого средствах от жителей, фактически является со стороны исполнительной власти преднамеренным приведением этого дома в аварийное и даже ветхое состояние. Таким образом, речь идет об административно наказуемом и даже уголовном деянии, которое связано не только со злонамеренным нецелевым расходованием амортизационных средств, но и покушением исполнительной власти на среду обитания и на саму жизнь гражданина России.

Итак, первопричиной критического состояния ЖКХ является, главным образом, нарушение исполнительной властью основных конституционных прав граждан. В новом ЖК нет ни слова о необходимости проведения исполнительной властью капремонта жилфонда и более того с явной административной угрозой исполнительной власти с 1 марта 2006 года пытается сбросить весь аварийный жилфонд на плечи жителей.

При этом делаются необоснованные «законные обоснования» о необходимости 100-процентной оплаты жилья жителями и тем самым исполнительная власть пытается закамфлировать новым ЖК взятые у населения в долг средства на капремонт. Таким образом, исполнительная власть обязана произвести капитальный ремонт или вернуть свой долг жителям и только после этого передать жилфонд жителям.

Что делать жителям?

Необходимо совету дома (старший дома, подъезда, и др.) на собрании жителей принять обращение к мэру города о безотлагательном проведении капремонта или возврате средств на его проведение.

Миф 4. "В настоящее время у жителя отсутствует чувства собственника на жильё".

Это верно отчасти. В случае, когда жилью собственное и, особенно приватизированная квартира, чувство собственника

имеется. Наниматель, не имеющий приватизированной квартиры, действительно менее озабочен состоянием собственного жилья, поскольку чувствует себя временщиком. В известной мере этим обусловлено отношение жителей в общедолевой собственности в доме (чердак, подъезд и т.д.). Действительно такая ситуация далека от идеала и ее необходимо менять, повышая личную материальную ответственность жильцов данного дома к состоянию общедолевой собственности и, используя для этого законные и социальные выверенные требования и нормативы по жилью. При этом не должно быть никакого покушения от кого бы то ни было на право собственности под видом коллективного решения собрания жителей или так называемых «уполномоченных компаний».

Миф 5. "Тарифы и расходы по жилью возрастают в значительной мере исходя из состояния жилфонда".

Расходы по жилью и тарифы действительно постоянно растут. Известно, что чем старше, скажем, модель автомобиля при заданной интенсивности, тем больше расходов на её обслуживание. Однако, например, в руках хорошего механика сохранность автомобиля и его эксплуатационные качества могут быть значительно продлены до определенного срока. Для жилого фонда существуют нормативные сроки сохранности жилья с учетом своевременных текущих и капитальных ремонтов. Расходы по обслуживанию жилого фонда, конечно, в определенной мере зависят от технического и безопасного состояния жилого фонда.

Однако современное плохое состояние жилфонда является в основном не причиной и основанием повышения расходов, а следствием безответственной антигосударственной и антинародной политики исполнительной власти. Именно трагический износ жилфонда и обслуживающих его коммуникаций, подводит нас к трагическому коллапсу коммунального хозяйства. Исполнительная власть понимает трагизм ЖКХ и пытается в срочном порядке перевести стрелку ответственности за плохое состояние ЖКХ на жителей. Однако этот манёвр добром кончиться не может, так как подогреет социальное недовольство народа.

Тарифы, т.е. нормативы на оплату - тепло, электричество, воду и др. - являются рыночным бесконтрольным грабёжом населения.

Субъекты рыночной экономики, ориентированы на прибыль любой ценой и по определению не могут быть заинтересованы в гуманной социализации ЖКХ. Большие и малые владельцы энергоресурсов также совершенно асоциальны. Как хищный тигр не может быть травоядным, так и владелец незаконно присвоенных народных ресурсов не может заботиться о сдерживании и тем более о понижении тарифов.

Это аксиома рыночной экономики и поэтому жителям ожидать сдерживания или снижения цен на жилье и коммунальные услуги в условиях рыночной экономики бессмысленно. Ярмо тарифа может быть устранено лишь в условиях народовластия и полного общественного контроля рыночной экономики.

Миф 6. "Только рыночная стихия обеспечит качественное решение всех проблем ЖКХ".

Пропагандисты рыночной экономики без устали и постоянно внедряют в сознание российского населения тезис о том, что только рыночная, конкурентная модель хозяйствования спасет мир. Это преднамеренное заблуждение убедительно разбивают видные представители буржуазной экономики такие как Кейнс и др. Библейская притча гласит: «Бойся пророков, (пропагандистов рынка - Авт.)Ю в твой дом приходящих в овечьей шкуре (под видом добра)», а они суть (на самом деле) волки. Судить нужно не по словам их, а по делам».

В начале рыночной экономики сирены – пророки так расписывали прелести рыночной экономики, неограниченную свободу предпринимательства и свободу конкуренции, что доверчивые жители, воспитанные при советской власти в духе коллективизма, сотрудничества и патернализма власти в целом, но недовольные рядом негативных проявлений советской экономики, клюнули на призывы рыночных пророков. И вот сейчас, практически через 15-20 лет мы почувствовали дела пророков рынка на собственной шкуре.

Объективно говоря, есть свои «за» и «против» у рыночного и нерыночного механизмов хозяйствования.

Уже в начале XX века прогрессивное человечество стало по-

нимать, и позднее это было показано практикой, что абсолютизация таких двух крайностей социально-экономического развития не приводит к успеху и стабилизации развития общества. Только государственно-рыночная (конвергенционная) модель экономики при народовласти обеспечивает стабильное и прогрессивное развитие общества.

Таким образом, утверждение исполнительной власти, что только рыночная экономика выведет ЖКХ из кризиса, не только не оправдано, но и не соответствует подлинной экономической науке, которая рассматривает экономику, например, в системно-информационном ключе.

Миф 7. "Самоуправление жителей – собственников жилья – основное и главное направление решения проблем ЖКХ".

Это утверждение необходимо рассматривать с двух сторон:

- с позиции исполнительной власти;
- с позиции жителя.

Кроме того, процесс самоуправления жителей нужно четко понимать в виде двух составных понятий, а именно: самоуправление как структура (учреждение) и самоуправление как механизм и правоотношение участников этого процесса.

Сущность этого мифа заключается в том, что исполнительная власть акцентирует внимание жителей, главным образом на форме, а не механизме самоуправления.

Более того, предлагаются тупиковые и, по меньшей мере, не выгодные для жителей варианты решения.

Поскольку самоуправление жителей своим жильем, и вообще, средой обитания является одним из важнейших вопросов бытия человека, рассмотрим эту проблему более тщательно.

Исполнительная власть в соответствии с новым ЖК настойчиво предлагает жителям несколько вариантов самоуправления жильем. Однако на практике она сводит эти предложения лишь к двум вариантам, выгодным для жителей.

Конституционные права жителей в области самоуправления.

Конституция РФ 1993 года четко определяет границы и сущность самоуправления жителей.

Статья 12:

В РФ признается и гарантируется местное самоуправление. Местное самоуправление в пределах своих полномочий самостоятельно. Органы местного самоуправления не входят в систему органов государственной власти.

Статья 130:

1. Местное самоуправление в РФ обеспечивает самостоятельное решение вопросов местного значения, владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью.

2. Местное самоуправление осуществляется гражданами путем референдума, выборов, других форм прямого волеизъявления, через выборные и другие органы местного самоуправления.

Статья 131:

1. Местное самоуправление осуществляется в городских, сельских и других территориях с учетом исторических и иных местных традиций. Структура органов местного самоуправления определяется населением самостоятельно.

2. Изменение границ территорий, в которых осуществляется местное самоуправление, допускается с учетом мнения населения соответствующих территорий.

Статья 132:

1. Органы местного самоуправления самостоятельно управляют муниципальной собственностью, формируют, утверждают и исполняют местный бюджет, устанавливают местные налоги и сборы, осуществляют охрану общественного порядка, а также решают иные вопросы местного значения.

2. Органы местного самоуправления могут наделяться законом отдельными государственными полномочиями с передачей необходимых для их осуществления материальных и финансовых средств. Реализация переданных полномочий подконтрольна государству.

Статья 40:

Каждый имеет право на жилье. Никто не может быть лишен жилища.

Статья 42:

Каждый имеет право на благоприятную окружающую среду, достоверную информацию о её состоянии и на возмещение ущерба, причиненного его здоровью или имуществу экологическим правонарушением.

Статья 15:

Конституция РФ имеет высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории РФ. Законы и иные правовые акты, принимаемые в РФ, не должны противоречить Конституции РФ.

Статья 2:

Человек его права и свободы являются высшей ценностью. Признание, соблюдение и защита прав и свобод человека и гражданина – обязанность государства.

Статья 3:

1. Носителем суверенитета и единственным источником власти в РФ является ее многонациональный народ.

2. Народ осуществляет свою власть непосредственно, а также через органы государственной власти и органы местного самоуправления.

3. Высшим непосредственным выражением власти народа является референдум и свободные выборы.

4. Никто не может присваивать власть в РФ. Захват власти или присвоение властных полномочий преследуется по федеральному закону.

Приведенный перечень действующей Конституции РФ создает правовую основу и безусловную основу для решения проблем самоуправления, в том числе в сфере ЖКХ.

Каков правовой акцент этих статей?

• Высшая власть принадлежит народу. Он, и только он непосредственно путем прямого волеизъявления может решать свою судьбу и, в том числе, вопросы общенародного значения.

• Самоуправление является основой государственной и социальной стабильности и является фундаментальным понятием управления в целом.

• Конституция РФ, как Основной Закон, должна свято выполняться всей властью и народом в целом. Все остальные законы и подзаконные акты, изданные на любом уровне, не могут противоречить Конституции РФ и не подлежат исполнению в той части, в которой противоречат Конституции. Конституция РФ имеет прямое действие и все иные её толкования фактически являются её умышленным нарушением.

Это право, а каково правоприменение?

Еще во времена Салтыкова-Щедрина говорили: "Законы святы, да применяют их лихие супостаты".

О правоприменении в области самоуправления в нашей стране – особый интересный разговор. Мы сосредоточим свое внимание на правоприменении самоуправления на примере ЖКХ.

Варианты самоуправления жильем, предлагаемые исполнительной властью

Вариант первый. Истинное самоуправление.

Допускается, что в многоквартирном доме, инициативная группа жильцов возьмет на себя решение всех сложных проблем от содержания до обслуживания здания.

Выше уже дана оценка этому провокационному варианту. Он бесперспективен и исполнительная власть это осознает, но тем не менее заявляет, что у жителей многоквартирного дома есть полная свобода прямого волеизъявления и самоуправления. Главное здесь заключается в следующем: жители пока не осознали всю сложность этого варианта и возможностью сбросить на их плечи при "свободном рыночном плавании и самоуправлении" весь груз коммунальных проблем весьма соблазнительна. Отрицательные последствия этого варианта исполнительную власть совершенно не беспокоят, да она и не хочет их просчитывать, зная, что жители все равно будут вынуждены выбрать её варианты (второй или третий).

Вариант второй. ТСЖ

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) есть коллектив собственников жилья, сформированный в виде юридического лица и действующий полностью на обеспечении. ТСЖ является улучшением 1-ого варианта. Правление ТСЖ может состоять полнос-

тью из жильцов дома или сторонних наёмных лиц.

Сама по себе эта форма организации собственников жилья никакой угрозы для жителей не несет, все недостатки, и отрицательные последствия реализации выражаются в механизме его управления, в правоотношениях жильцов с правлением, ТСЖ в целом, существующей исполнительной властью и имеющемся законодательством.

Жилищные и жилищно-строительные кооперативы известны и существуют давно (ЖСК). Их отличие от ТСЖ в том, что они имели меньше возможностей и претензий, например, на придомовую территорию и фактически их собственность выражалась собственным зданием, в котором они проживали.

ТСЖ является более сложным комплексом, который включает строение, землю под домом, а также нормативную придомовую территорию. ТСЖ в современном законодательстве рассматривается как коммерческая или производственная организация с соответствующим налоговым обложением, хотя она ничего кроме мусора не производит.

Жители не особенно рвутся в ТСЖ. Это объясняется теми недостатками, которыми обладают ТСЖ, а именно:

- ТСЖ как производственная организация и облагается налогами как производственное предприятие. Лишь в последнее время в результате длительных судебных тяжб удалось предотвратить отнесение ТСЖ к производству, т.е. устранить самоуправство исполнительной власти.

- Правление ТСЖ при неудачно составленном договоре о своем статусе и при низком или отсутствующем надлежащем официальном контроле со стороны жильцов может превратиться в авторитарного, жуликоватого руководителя, который, используя "демократические" нормы голосования, приведет ТСЖ к краху.

- Если создание ТСЖ в новостройке благо, то в старом жилом фонде ТСЖ может оказаться настоящей ловушкой для жителей. Организация ТСЖ в старом жилом фонде означает, что жители берут на себя все бремя расходов на капитальный ремонт этого жилфонда. А этого делать не следует до тех пор, пока исполнительная власть не выполнит капитальный ремонт этого дома, поскольку жители уже его оплатили, заблаговременно делая амортизационные отчисления в рамках оплаты жилья.

- ТСЖ сталкивается с большими трудностями, если в доме имеется смешанный состав правообладателей по жилью, т.е., например, имеется 50 и более процентов собственников жилья и меньшая доля арендаторов, нанимателей муниципального жилья. Исполнительная власть подталкивает жителей к созданию ТСЖ, как правило "общипывая" по нормативам придомовой территории, а в ряде случаев, вообще не закрепляет придомовую территорию за ТСЖ.

- В старом жилфонде исполнительная власть сдала в аренду нежилые, подвальные помещения и даже расширила помещения 1-го этажа, т.е. уже произвела незаконный отъем собственности у жителей этого дома. Если в доме имеется хотя бы одна приватизированная квартира, то её собственник имеет право на общедолевою, пропорциональную площади его квартиры собственность в доме (чердак, подъезд, подвал, все нежилые помещения дома), а также на общедолевою часть придомовой территории. Создание ТСЖ на таком старом жилом фонде есть согласие жителей с незаконным отъемом у них их собственности исполнительной властью.

Приватизированная квартира без приватизации земли под домом и придомовой территории является далеко идущей аферой почище чубайсовской ваучеризации.

Действительно, по открытому мнению коммунальщиков, приватизированные квартиры напоминают вороньи гнезда: т.е. ветер сдул гнезда или упало дерево – жилья фактически нет! По их мнению, жители приватизировали воздушное пространство квартиры.

К сожалению, это мнение коммунальщиков оправдано и связано с некорректностью определения правоотношения собственников приватизированных квартир с землей.

Земельный вопрос, ТСЖ и новый ЖК

Очевидно, что процесс приватизации жилья не случайно оторван и по времени смещен от приватизации земли под домом и придомовой территории. "Основоположники" приватизации (зарубежные и отечественные) в России понимали, что на привати-

зацию жилья охотно клюнет значительная часть жителей, учитывая возможность полного владения и распоряжения этой собственностью. Предлагаемый налог на эту собственность, который в то время был незначителен, рассматривался как нежелательная, но преодолимая трудность. Приватизация земли под жильем и придомовой территории могла бы насторожить и даже напугать жителей возросшим объемом налога и отсутствием гарантий его ограничения со временем.

Кроме того "вторая приватизация" недвижимости, т.е. земли, позволила исполнительной власти в значительно большей мере "экономически отдоить жителей". Жителям со своими приватизированными квартирами, в виде "вороньих гнезд" деваться некуда - хочешь, не хочешь, а пойдешь на приватизацию земли. И вот уж тут-то рыночная экономика и разгул чиновничьей рати имеют возможность проявить себя во всей красе.

Чтобы подтолкнуть жителей к приватизации земли исполнительная власть начала незаконную продажу земли под домами и даже домов вместе с жителями. За последние 10 лет СМИ публикует много этих достоверных фактов. Суть этой незаконной продажи земли заключается в следующем: тот, кто купил землю под домом, а также придомовую территорию (в том числе иностранец), "на законных основаниях" фактически сфабрикованных исполнительной властью может предъявить претензии по оплате доли этой земли каждой приватизированной квартире. В случае отказа или невозможности этой оплаты, владелец земли по существу возмущенному законодательству может обратиться в суд с иском на возмещение своих убытков и дело даже может обернуться, в конечном итоге, выселением владельца приватизированной квартиры.

Многочисленные обращения жителей по этому поводу к исполнительной власти побудили, например, московское правительство давать разъяснение, что земля под домом продаваться не будет. Зато о придомовой территории - ни слова!

По Конституции РФ: Статья 9.

1. "Земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в РФ как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории".

2. "Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной и других форм собственности используются и охраняются в РФ как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории".

"... Могут находиться ...", не значит, что они находятся. Термин "могут" выражает право, а фактическое нахождение относится к правоприменению.

Земля, территория, где проживает население, например, земля под домом и его нормативная придомовая территория, защищены неотъемлемым правом жителя на эту территорию, которое ущемляться в какой бы то ни было мере, согласно Конституции РФ (статья 40, статья 42) не может, поскольку это среда обитания.

Таким образом, единственным и суверенным правообладателем своей доли земли под жилым домом и на придомовой территории является житель данного дома (владелец приватизированной квартиры). Отъем этого правообладания жителя возможно лишь с согласия жителя или по суду, как предписывает Земельный Кодекс.

ПРАВА ГРАЖДАН РОССИИ НА БЕСПЛАТНОЕ ПРИОБРЕТЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ В СООТВЕТСТВИИ С "ЗЕМЕЛЬНЫМ КОДЕКСОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ"

Земельный Кодекс Российской Федерации, принятый 28 сентября 2001 г., подтверждает право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками гражданами РФ, возникшее у них до введения в действие вышеупомянутого Кодекса. (Статья 20 пункт 3.)

Одновременно Кодекс предоставляет гражданам, фактически обладающим земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, также и право приобрести их в собственность бесплатно. (Статья 20 пункт 5.)

Аналогично решено и право «Пожизненного наследуемого владения земельными участками». (Ст.21 пункты 1 и 3.)

В советское время гражданам предоставлялись квартиры в постоянное (бессрочное) пользование из государственного, то есть

общенародного фонда решением исполнительного органа власти (исполкома), что подтверждалось выдачей ордера и последующей пропиской по конкретному адресу

Многokвартирный дом стоит на земле и имеет придомовую территорию, неразрывно связанную с жилым домом. То есть право постоянного (бессрочного) пользования закрепленным за гражданами жилищем, являлось в то же время и правом постоянного (бессрочного) пользования гражданами, проживающим в доме, земельным участком в установленных на момент застройки границах.

Статья 28 пункт 4, последний абзац гласит: «Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан, если федеральным законом разрешено предоставлять их в собственность граждан.»

Следовательно, граждане-жители дома имеют право приобретения части земельного участка, включающего в себя придомовую территорию, в долевую собственность пропорционально принадлежащей им площади жилища.

Порядок приобретения прав на земельный участок в соответствии с Земельным кодексом следующий:

Граждане обращаются в орган местного самоуправления с заявлением о приобретении прав на земельный участок и если у них есть кадастровая карта (план) участка - прилагают его. (Статья 36 пункт 5.) В этом случае орган местного самоуправления в двухнедельный срок со дня поступления заявления принимает решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно. (Статья 36 пункты 5,6.)

В случае отсутствия кадастровой карты (плана) земельного участка орган местного самоуправления на основании дежурной кадастровой карты (плана) и градостроительной документации в месячный срок со дня поступления заявления обеспечивает изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка и утверждает проект его границ. (Статья 36 пункт 7.)

Далее орган местного самоуправления в двухнедельный срок со дня предоставления проекта границ земельного участка принимает решение о предоставлении этого участка заявителям и направляет им копию решения с приложением проекта границ земельного участка. Изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка в этом случае обеспечивается за счет заявителя. (Статья 36 пункт 8.)

См. Приложение: 2. Образец заявления на приобретение прав собственности на земельный участок.

Р. С. Данное обращение в 2-х экземплярах сдается под роспись в канцелярию муниципалитета и только муниципалитета. Нельзя ни в коем случае соглашаться на предложение переписать его в другой адрес - например в Земельный комитет или Управу, ибо согласно Земельному кодексу - ст. 29, ст. 11, полномочиями предоставления земельных участков наделяются органы местного самоуправления. Второй экземпляр с визой забрать и хранить у себя - пригодится.

Из вышеприведенных прав граждан на землю под домом и придомовую территорию нужно отметить следующее: здесь речь идет об оформлении индивидуального правообладания на общедолевую часть земли под домом и придомовой территории. Это общедолевая часть, т.е. она не может отделяться, вычлениваться и использоваться независимо от общей территории земли под домом и придомовой территории. Наличие у приватизированной квартиры этой общедолевой части земли значительно увеличивает общую стоимость недвижимости (квартиры и земли), которая сильно возрастает в городах, в их престижных районах, например в центре Москвы. Однако, в то же время значительно увеличивается, сумма налога на недвижимость.

- Высокая стоимость этой недвижимости окажет неоценимую услугу её собственнику при продаже квартиры или принудительном сносе дома исполнительной властью.

- Исполнительная власть, подталкивая жителей к созданию ТСЖ, тем не менее, создает полосу препятствий в "законных процедурах" оформления правообладания на землю:

При обращении жителей в муниципальные органы они получают, как правило, абсурдные в правовом смысле ответы на свои заявления:

а) **"мы не правомочны решать эти вопросы"**. В Земельном кодексе РФ, сказано, что принимают такие решения именно

они! Выходит эти муниципальные органы являются фальсификацией муниципальной власти или явно демонстрируется ярый бюрократизм;

б) "Вопрос можно решать лишь после того, когда в Москве будет завершено создание земельного кадастра, но вы можете обратиться в НИИ Генплана города и за свой счет заказать индивидуальный кадастровый проект для своего дома или двора."

Ответ вроде бы выглядит логичным и законным. А на самом деле в нем закамуфлировано государственно-рыночное рэкетирование жителя, пожелавшего оформить свое законное бесплатное право на общедолевую часть земли.

Дело в том, что так называемая кадастровая информация - граница и привязка данного дома к территории - давно имеется в бюро технической инвентаризации (БТИ)). Эта информация создается и утверждается в момент разработки исходно-разрешительной документации (ИРД) и размещении дома на данной территории.

Госучреждение БТИ обязано выдавать эту информацию в виде справки по государственному, а не рыночному номиналу.

Создание, например, общегородского земельного кадастра г. Москвы, есть процесс упорядочения земельных границ территории. Но причем здесь отказ в получении справки из БТИ?! Дома не резиновые и с места на место не перебегают, следовательно, информация в БТИ по земельным границам конкретного дома или двора является постоянной и изменяется в редких случаях. И ещё! Справка БТИ не может быть выдана, по мнению исполнительной власти, поскольку еще не завершена земельный кадастр. Но если заплатить 30-40 тыс. рублей, за якобы новую разработку кадастрового проекта по вашему дому или двору, то отсутствие кадастрового проекта не мешает?! Это есть, фактически государственно-рыночный рэкет. И в данном случае жители должны активно и настойчиво обращаться в суд за защитой своих законных прав на землю, постоянно разоблачать в СМИ чиновничий бюрократизм и даже официальную коррупцию.

Решение земельного вопроса для ТСЖ, очевидно, и проще, и сложнее. Сложнее потому, что ТСЖ чиновниками рассматривается как организация, с которой нужно говорить рыночно-коррупционным языком, т.е. при оформлении права на землю в полной мере возрастут все мыслимые и немыслимые поборы. Процесс оформления прав на землю для ТСЖ может быть упрощен, если ТСЖ соглашается на уменьшение площади придомовой территории и, особенно в той ситуации, когда жители соглашаются на так называемую "точечную застройку" на их придомовой территории. Таким образом, второй вариант самоуправления многоквартирного дома по всему комплексу вопросов для одного дома, в общем случае, для жителей не экономичный, поскольку сопряжено с постоянно меняющимся составом правления ТСЖ и необходимостью систематического и жесткого контроля за его деятельностью.

Жители дома, независимо от процесса создания ТСЖ, должны понимать, что оформление их прав на землю является законной защитой жителей от недобросовестных происков чиновной рати на их недвижимость и особенно на придомовую территорию.

Придомовая территория представляет большой интерес для недобросовестной части исполнительной власти с точки зрения "точечной застройки".

"Точечная застройка"

Этот термин в документах, например, типа ИРД, даже не упоминается, поскольку он выражает незаконное, а фактически уголовное деяние исполнительной власти в градостроительном процессе, в таком мегаполисе как Москва, должен быть генеральный план строительства в данном городе. В столице до сих пор отсутствует, утвержденный федеральной властью генеральный план строительства г. Москвы, что естественно, потворствует дальнейшим нарушениям в градостроительстве московского правительства. В Москве происходит уничтожение зданий и сооружений, которые представляют историческую и архитектурную ценность. Основным аргументом сноса таких зданий и сооружений является аварийность и ветхость, и это значительной мере провоцируется и создается московской исполнительной властью, в связи с не проведением своевременного капремонта.

Тщательно сохраняется исторический облик домов и городов на Западе, а в нашей стране процветает варварское отношение к старине под видом заботы о создании современного жилья для

жителей, в связи с чем “сажается” дом коммерческого назначения или здание фирмы на уже полностью занятую по нормативам территорию. Это особенно характерно, например, для центра Москвы.

“Точечная застройка” сопровождается следующим шлейфом нарушений:

- решение московского правительства о конкретной “точечной застройке” принимается с нарушением конституционных прав граждан, градостроительного законодательства и др.;

- землеотвод под это строительство незаконен по определению, поскольку проводится неправомерный отъем придомовой территории у жителей данного дома или двора. А отъем этой земли у законных правообладателей, которыми являются только жители и никто другой, возможен лишь с их согласия или по суду. Как правило, землеотвод делается без согласия и в тайне от жителей и является, якобы, основанием для “точечной застройки”, т.е. в основе этого процесса, с самого начала, закладывается московским правительством решение криминального характера;

ИРД, как правило, фальсифицирована или даже отсутствует:

- экологическая экспертиза федерального уровня, как правило, не проводится, функциональные службы московского правительства, в том числе, Мосгорэкспертиза, находясь под пятой московского правительства, закрывают глаза на все имеющиеся нарушения и дают положительные оценки на эти нарушения, что удивительно, в письменном виде. Московская прокуратура, и даже Генеральная прокуратура РФ, являясь “оком государевым”, так же в упор не видят этих нарушений.

- “точечная застройка” как тифозная сыпь покрыла всю Москву, вызывая не просто недовольство, но и гневное физическое сопротивление жителей. Московское правительство небезуспешно борется с этими протестами, применяя дозволенные и недозволённые методы воздействия на активистов таких общественных объединений как территориальные общины, инициативные группы и советы домов и др.;

Наиболее вызывающим примером “точечной застройки” является, например, возведение жилого коммерческого многоэтажного дома по адресу: Москва, Бюльвар Якиманка, 50. Здесь имеются нарушения всех возможных положений градостроительного законодательства и конституционных прав жителей.

Эффективным и проверенным способом борьбы с незаконной “точечной застройкой” является активная, дружная и коллективная работа жителей, территориальных общин и инициативных групп по разоблачению коррупционных строек: письма в органы исполнительной власти, обращения в суды и, конечно, физические противостояния насильственным попыткам исполнительной власти отторгнуть придомовую территорию и нанести вред близстоящим домам и ухудшить среду обитания. В Москве немало примеров, когда такие коллективные действия жителей заставили осудить “строительных захватчиков различного уровня”.

Официальное создание ТСЖ позволяют не допускать “точечную застройку” на своей придомовой территории. Этого можно добиться также и без ТСЖ индивидуальным собственникам жилья при обращении в суд.

Возможно также обращение в Конституционный суд РФ, но тогда исковое заявление оформляется по нарушению исполнительной властью (указывается высокое должностное лицо) конкретных конституционных прав граждан на данной придомовой территории в связи с “точечной застройкой”.

Таким образом, 2-ой вариант самоуправления в любом случае приведет к повышению расходов, (содержание правления, низкая экономичность самоуправления на одном доме) и к необходимости систематического тщательного контроля со стороны жителей всех вопросов хозяйствования, включая капремонт и др.

Вариант 3. Управляющая компания

В соответствии с новым ЖК жители многоквартирного дома, если не хотят сами управлять своим домом, должны до 01.03.2006 года выбрать **управляющую компанию**, которая возьмет на себя управление комплексом вопросов по дому. Если жители дома сами не выберут управляющую компанию, до 1.03.2006 года, то Управа сама назначит управляющую компанию для этого дома, поскольку с этого времени должен действовать новый ЖК.

Рассмотрим это внимательно, в чем суть нововведения.

Что такое управляющая компания?

Она будет крышу ремонтировать?

Нет, оказывается это группа лиц, которая берет на себя все функции правления ТСЖ и, кроме того, должна организовать все обслуживание дома и, в том числе, капремонт.

Так у жителей уже есть подобная организация (дирекция единого заказа - ДЕЗ), которая все это **уже** выполняет!

По новому ЖК управляющая компания создается за счет жителей для выполнения комплекса конторско-организационных работ. А все расходы по обеспечению жилья, в том числе и капремонт, будут, как обычно, оплачиваться из кошельков жителей.

Анализ нового ЖК и различных разъяснений в СМИ, например, в газете “Квартирный ряд”, позволяет сделать следующие замечания:

Исполнительная власть в лице Управы наделяется административным правом назначать управляющую компанию и в то же время никакой ответственности за деятельность управляющей компании не несет.

Во-первых, если новый ЖК и Конституция РФ пекутся о самоуправлении жителей, но на каком основании исполнительная власть вмешивается на муниципальном уровне с диктаторскими, а не рекомендательными правами?!

Во-вторых, кто дал право в любом случае навязывать нам “клещей на шею жителей» в виде управляющих компаний?!

В-третьих, никто не гарантирует того, что в виде управляющей компании появится “пирамида Мавроди” и собрав деньги с жителей, исчезнет. Жителям в этом случае рекомендуется обращаться в суд!

В-четвертых, предлагается на собрании жителей многоквартирного дома путем “демократического коллективного голосования” выбрать управляющую компанию и передать ей все полномочия жителей по самоуправлению домом:

1) Нарушается личное право собственника, который, имея индивидуальный договор с управляющей компанией, может и должен принимать индивидуальные обязательства по имущественным вопросам. И никакое коллективное решение не может лишать его этого права.

Например: управляющая компания на основании большинства голосов может принять решение: обложить подъезд метлахской плиткой, сделать метровые медные ручки на входной двери, поставить спецхрану в подвезде. Все эти расходы, естественно, в качестве обязательного платежа будут предъявлены собственнику квартиры независимо от его состоятельности, и если он не может нести эти платежи, то он “на законных основаниях” подлежит выселению как банкрот!

Управляющая компания в таком случае фактически будет выполнять функцию экономического ОМОНА по выселению жителей. А не для этой ли цели она создается?

2) В многоквартирном доме все платежи состоят из двух частей. Одна – обязательные минимальные платежи для всех без исключения. Другая – дополнительные платежи по желанию, которые предназначены для повышения минимального обязательного качества. О таком разделении платежей в новом ЖК ни слова, а значит, это передается на основании коллективного решения на усмотрение управляющей компании.

3) Любой управляющей компании работать с одним многоквартирным домом не рентабельно. Следовательно, она будет стремиться объединить группу домов и фактически превратится по этой функции в известную нам “Дирекцию единого заказа” с теми же функциями.

Типовой договор многоквартирного дома (или договора с каждым собственником квартиры) отсутствует, гарантий за добросовестность работы никто не дает, механизм применения решений противоречит Гражданскому кодексу РФ и Конституции РФ. В этом случае позволительно спросить: в какую ловушку и почему пытаются загнать жителей исполнительная власть.

Вариант 4. ДЕЗ как орган самоуправления жителей

В городах России функционируют Государственная служба по обеспечению коммунальных услуг, например в виде Дирекции единого заказа (ДЕЗ). Граждане платят налоги, и государство никто не собирается отменять. Следовательно необходимо разобраться почему и кого действующая система ДЕЗов не устраивает?

По бытовому мнению (исполнительные власти и ее неко-

торые части жителей) ДЕЗы не отвечают современным требованиям:

- плохое качество обслуживания и низко квалифицированный состав работников;
- отсутствие конкуренции якобы из-за государственного монополизма, мешающего повышать качество коммунальных услуг.

Удивительно то, что к демонизации и охаиванию работы ДЕЗов в последние несколько лет подключились даже крупные должностные лица московской власти.

Почему вдруг и что это означает?

А дело в том, что исполнительная власть решила этот последний не рыночный участок деятельности превратить в частное предприятие или акционерную компанию. Цель ясна: под видом повышения качества коммунальных услуг заставить жителей раскошелиться на дополнительные расходы.

С точки зрения рядового жителя хорошо или плохо ДЕЗы выполняют свои коммунальные функции на муниципальном уровне, зато практически без "законных поборов". Кроме того, ДЕЗ на коммерческой основе, но по утвержденному прейскуранту, выполняет большой перечень организационных, ремонтных и т.п. работ. Почему исполнительная власть настойчиво пытается превратить ДЕЗы в частника? Почему это государственное учреждение муниципального уровня, которое должно работать не как управляющая компания, а как управляемая жителями коммунальная структура не устраивает исполнительную власть?

Общественному мнению ДЕЗ преподносится как неэффективная и бездействующая коммунальная служба муниципального уровня.

А самих жителей спросили? Исполнительная власть и российское законодательство побуждают жителей к самоуправлению и одновременно, видимо преднамеренно, пытаются лишить жителей права на самоуправление на уровне ДЕЗов, которые являются важнейшим звеном среды обитания граждан.

Развенчивая ДЕЗ, исполнительная власть старательно подменяет понятие.

Например: имеется молоток, как универсальный инструмент. Некий преступник, используя молоток, совершил убийство. Решение: уничтожить и запретить все молотки. Это вымышленный пример подмены понятия. Когда наказывается не применение, а орудие убийства. ДЕЗ есть инструмент, структура, а также есть применение этой структуры, т.е. механизм использования этой структуры.

В настоящее время в ДЕЗе хромает сам механизм его использования. Исполнительная власть не стремится улучшить механизм использования ДЕЗа, а пытается уничтожить сам ДЕЗ (инструмент), т.е. "с грязной водой выплеснуть ребенка".

С точки зрения жителей это не только недопустимо, но и является не просто административным проступком, а действием, которое несет жителям политический, экономический и организационный ущерб.

Что делать жителям?

1. Категорически не соглашаться с созданием в многоквартирном доме управляющей компании.

2. Категорически не соглашаться с превращением ДЕЗа в частную компанию или акционерную фирму: "Хрен редьки не слаще".

3. По настоятельному требованию жителей ДЕЗ необходимо превратить в самоуправляемую жителями коммунальную службу нового вида, а именно:

- Во главе ДЕЗа, в качестве высшего органа управления должен быть Совет ДЕЗа, а его исполнительной структурой должен являться собственно ДЕЗ, возглавляемый директором ДЕЗа, который является исполнительным директором ДЕЗа, нанимаемый и увольняемый, как и весь штат ДЕЗа, Советом ДЕЗа.
- В совет ДЕЗа входят по одному представителю от каждого дома, который обслуживается данным ДЕЗом. В Совете ДЕЗа не менее 75-80% голосов должно принадлежать жителям обслуживаемых домов, а 20-25% исполнительной, муниципальной и др. власти. Директор ДЕЗа как исполнительный директор может вхо-

дить в Совет ДЕЗа, но только с совещательным голосом.

- При большом количестве обслуживаемых домов в Совете ДЕЗа создается президиум, но с тем же соотношением голосов.

- Директор ДЕЗа вправе и обязан вести работу с подрядными организациями для выполнения для всех видов коммунальных работ, включая капремонт. При этом, в целях повышения эффективности подрядных организаций, используются конкурсы и другие формы работы обеспечивающие здоровую конкуренцию.

- Советы жителей многоквартирных домов должны срочно по этим вопросам письменно обращаться к мэру города.

- Если в каком-то доме исполнительная власть уже провела работу с жителями по созданию так называемой "уполномоченной компании" или заводу жителей в ДЕЗ частного или акционерного типа, то с точки зрения Вашего права, Вы, пока не поздно, можете исправить свое решение.

Для этого необходимо:

1. Провести собрание жителей, на котором изложить суть четырех вариантов самоуправления домом и аргументированно показать, что 4-й вариант (ДЕЗ во главе с Советом жителей) является подлинной, реальной и надежной формой коллективного, т.е. экономного по группе домов) самоуправления жителей многоквартирным домом. Такая форма самоуправления соответствует Конституции РФ (ст. 12, 130, 132) и всем принципам самоуправления, самоорганизации и самозащиты жителей. Нужно помнить, что

Никто не даст нам избавления,
Ни бог, ни царь и не герой,
Добьемся мы освобождения
Своею собственной рукой!

2. Нам надо осознать, что мы должны уважать действующую Конституцию РФ, законодательство РФ в той части, которой оно не противоречит Конституции, а также неоднократные выступления Президента РФ о необходимости повышения роли самоуправления жителей, реальное воплощение власти муниципально-го образования.

Жители должны активно и настойчиво защищать свои конституционные права, отстаивать их от посягательства недобросовестных чиновников исполнительной власти. Для этого необходимо создавать Совет дома, создавать территориальную общину (в Совет который входит председатель Совета дома) вступить в Ассоциацию территориальных общин и объединений. Территориальные объединения всех видов являются мощной силой противостояния незаконным действиям исполнительной власти. Необходимо постоянно помнить, что народ и только народ является высшей властью в стране, а на конкретной местной территории жители данной территории. Исполнительная власть (чиновники различного уровня) предназначена для исполнения наказов и требований населения, а иначе она не нужна и должна быть заменена.

Всеобщий контроль общества за исполнительной властью - надежный гарант стабильности государства и страны. Самоуправление жителей, и особенно на уровне местного самоуправления - основа политической стабильности страны.

Наше отношение к новому ЖК

1. Новый ЖК во избежание социального взрыва населения необходимо отменить.

2. Разработать новый ЖК, который должен не противоречить Конституции РФ и отвечать требованиям большинства людей, а не небольшой кучке состоятельных граждан.

3. вновь разработанный новый ЖК должен быть до его утверждения подвергнут всенародному обсуждению, и после его доработки принят на референдуме.

4. В разработке нового варианта ЖК в обязательном порядке должны принять участие представители общественных организаций, муниципальных образований и, конечно, представители первичного уровня территориального самоуправления. Это, безусловно, необходимо, если мы не на словах, а на деле стремимся построить социальное и правовое государство.

.....
Консультация по вопросам создания территориальных общин можно получить по тел.251-54-16, 490-31-09, сайт invara.narod.ru