

ЧИТАТЕЛЮ НА ЗАМЕТКУ

Не будет преувеличением сказать, что жильё в России больше, чем жильё. Это главная, а для многих реальная единственная ценность в зыбком рыночном море.

Новый жилищный кодекс

С 1 МАРТА вступает в силу новый Жилищный кодекс Российской Федерации — документ, определяющий государственную жилищную политику, жилищные права граждан, самым прямым образом влияющий на формирование в стране рынка доступного жилья. Для граждан он стал новостью номер один. И это понятно: в нём речь идёт об одном из основных прав человека — праве на жильё. Ключевые позиции документа остались прежними: закон чётко обозначил государственную жилищную политику, а также жилищные права граждан. Главное изменение по сравнению с действующим с 1983 года Жилищным кодексом РСФСР касается положений, регламентирующих предоставления жилья по договору социального найма. Среди привычных понятий, от которых предстоит отказаться — ордера, которые упраздняются. Их место займут договоры социального найма. Исчезнет так называемая бронь. Наниматель жилья и члены его семьи могут временно отсутствовать дома сколько угодно месяцев или лет. Главное, чтобы ими добросовестно исполнялись договорные обязательства.

По новому Жилищному кодексу государство оставило за собой обязанность предоставлять социальное жильё не просто нуждающимся (то есть имеющим минимум квадратных метров на члена семьи), но и малоимущим гражданам. Причём кого конкретно считать «малоимущими», будут решать региональные власти — в зависимости от ситуации в крае. Полностью заметим, что давать точное определение категории «малоимущих» в федеральном масштабе невозможно. Разные условия жизни в регионах — разные критерии. Поэтому применительно ЖК РФ малоимущим гражданином будет признавать орган местного самоуправления в порядке, установленном законом субъекта Федерации. При этом, как предусматривает новый Кодекс, следует учитывать доход, приходящийся на каждого члена семьи и стоимость имущества, находящегося в их собственности. Для всех остальных будут создаваться условия для приобретения, строительства, найма жилья на рынке.

Сохранение внеочередное предоставление жилья детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, семьям, претерпевшим от стихий или иной чрезвычайной ситуации, жильцам ветхих и аварийных домов, подлежащих отселению. Государство не отказывается от помощи и гражданам, страдающим некоторыми социальными опасными заболеваниями (например, открытой формой туберкулёза, душевнобольным и

хотя бы отделившись, требуют свою долю в квартире, заработанной или полученной родителями. Когда семья распадается, а дети ещё малы, жилищный вопрос часто обостряется до драмы. А если ещё вспомнить о том, что случаются

совладельцев жилья. Но вместе с правами на плечи хозяина ложится масса обязанностей, о которых зачастую жильцы даже не задумываются. Напротив, целый раздел в законе посвящён такой прозе жизни, как перепланиров-

по решению суда и без предоставления другой жилплощади. Статья 91 кодекса предусматривает «выселение нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения». Может возникнуть вопрос, а не умножит ли это армию бомжей? Обратим внимание на то, что эта статья очень избирательна, со множеством оговорок. Речь идёт о лицах варварски обрастающих с жильём, либо использующих его не по прямому назначению, например, в качестве склада или мастерской, мешающих нормальному проживанию соседей. В этом случае собственник сперва обязан предупредить нанимателя, назначить разумный срок для ликвидации причинённого помещению вреда. Если это не помогает, то своё слово скажет суд. Также могут быть выселены люди, лишённые родительских прав, чьё проживание вместе с детьми признано по суду невозможным.

Касаюсь вопроса недвижимости, хочется отметить изменения в статьях Гражданского кодекса, которые касаются добросовестности приобретателя. Раньше были распространены мошеннические схемы, когда продавались квартиры, в которых были прописаны люди с ограниченной дееспособностью, несовершеннолетние, люди, проходящие воинскую службу, заключённые. Схема выглядела так: после совершения сделки продавец предъявлял справку о недееспособности либо на эту площадь возвращались граждане из мест лишения свободы. Соответственно сделка признавалась недействительной и деньги пропадали — с большого нечего взять, квартира возвращалась прежнему владельцу, а покупатель оставался ни с чем. А всё потому, что покупатели не могли пользоваться статусом добросовестного приобретателя. Теперь имея этот статус, покупатель может защитить свои права в том, что он не знал, что лицо, которое продало квартиру, нарушило закон. Раньше, раньше если даже квартира уже была неоднократно перепродана и последний хозяин понятия не имел, что когда-то нарушен закон, в течение 10-ти лет (срок исковой давности) сделка могла быть расторгнута. Теперь, в соответствии с новым законодательством, если покупатель не знал и не должен был знать о том, что продавец не имеет права продавать это имущество или при продаже нарушены чьи-то права, он может построить свою защиту на том, что он — добросовестный приобретатель, и как только право собственности зарегистрировано, он вправе рассчитывать на защиту. Отметим, что это касается только возмездных сделок, на дарение этот порядок не распространяется.

Хочется отметить, что новый Жилищный кодекс открывает хорошие перспективы для вхождения в сферу ЖКХ частного бизнеса, создаёт перспективы для активизации участия граждан в выборе формы управления дома, в кото-

ром они проживают. Теперь собственник обязан ежегодно проводить общее собрание, которое будет устанавливать размер платежей за жилищные услуги, выбирать форму управления и обслуживающую организацию. Собрание собственников будут иметь право выбирать дополнительные услуги, повышающие комфортность их проживания. Значительно расширится и количество форм управления. Одной из них остаётся товарищество собственников жилья.

Важным является принятое решение о том, что собственникам, которые живут в многоквартирных домах, будут переданы в собственность земельные участки, на которых стоит дом. Им не нужно будет выкупать эти участки, они передаются им в собственность безвозмездно. Теперь это регламентирует закон. На мой взгляд, это достаточно эффективное укрепление права собственности, когда, наряду с квартирой собственнику будет принадлежать доля общей собственности на объекты общего пользования в доме, плюс доля в праве собственности на земельный участок, который под домом и который принадлежит к дому, так называемая придомовая территория. Новый Жилищный кодекс значительно ограничит коррупционные возможности чиновников. Теперь что-либо строить на придомовой территории собственник не сможет, если не согласится с соседями, соответственно, сносить какие-то постройки просто так тоже будет нельзя. Местная власть теперь не сможет распоряжаться по своему усмотрению придомовой территорией, не сможет её продать, или сдать в аренду. Теперь это будет незаконно.

Нетрудно заметить, что за два десятилетия изменилось государственное, экономическое и социальное устройство. Предпринимается неоднократное в последние годы попытки обновить прежний кодекс, внося в него многочисленные изменения, не увенчались успехом и привели к необходимости создания принципиально нового основополагающего документа, регулирующего жилищные отношения в стране.

Новый Жилищный кодекс — это действительно ключевой закон. Как правило, каждый кодекс требует огромного количества предзаконодательных актов. Новый Жилищный кодекс не очень типичен в этом смысле: в нём 60 или даже 70 процентов норм прямого действия. Соответственно, они заработают сразу. Подробно изучить или ознакомиться с текстом Жилищного кодекса РФ, а также скопировать на электронный носитель или распечатать на бумажный из СПС «Консультант Плюс» вы можете обратившись в общедоступный Центр правовой информации Центральной городской библиотеки по адресу: ул. Белинского, 11. Справки по тел. 2-29-52

С.А. ЮРИНОВА, зав. ЦПИ



проч.). В чём же новизна этого документа? Прежде всего, закон оставил двухлетний период для бесплатной приватизации — с ней необходимо определиться до 1 января 2007 года. Причём те, кто получил муниципальное жильё в январе-феврале наступившего 2005 года, ещё успеют перевести его в собственность бесплатно. Квартиры, полученные по договору социального найма начиная с 1 марта 2005 года, бесплатно приватизировать будет уже нельзя. Кстати, такой же двухлетний срок отводится и на принятие решения о «де приватизации». Малоимущие собственники (особенно это касается владельцев просторных квартир в престижных районах больших городов) могут и «не потянуть» в будущем финансовое бремя содержания дорогого жилья. Дело в том, что хотя введение налога на собственность исходя из рыночной стоимости недвижимости пока отложено, но эксперты уверены: это лишь временная отсрочка. Поэтому, чтобы вообще не потерять квартиру просто потому, что нечем будет за неё платить, можно до 1 января 2007 года перевести её снова в разряд муниципальных, заключив договор социального найма. Главное отличие нового Кодекса от всех предыдущих состоит в том, что он впервые так широко отражает вопросы собственности, по большому счёту, направлен на защиту интересов собственников. Даже когда семья — единое целое, вопросы возникают то и дело. Например, вырастают дети

браки именно с целью заполучить права на квартиру будущего супруга. В жизни нередки, если не довольно часто, происходят так. Вначале ищут мужа или жену с квартирой, чтобы прописаться, а потом начинают делить имущество. Самое большое зло — это то, что мы превратили семейные отношения в имущественные. Но брак — не способ улучшения жилищных условий. Если человек хочет улучшить жилищные условия, пожалуйста: в Семейном кодексе предусмотрен брачный контракт. Заключайте его и договаривайтесь, что вам отойдёт в случае расторжения отношений. Законодатель первоначально предлагал довольно жёсткий подход: все права на жильё у её владельца. Если семья распадается, супруг — не собственник должен «освободить помещение» в течение одного года. Вместе с охотниками за метрами в этом случае попадали бы и просто бывшие мужья-жены, да ещё вместе с детьми. В итоговой редакции кодекса зафиксирован более мягкий вариант: члены семьи — не собственники могут сохранить право пользования жильём на определённый срок — уже не строго год и не больше, а как решит суд. Более того, суд может обязать собственника обеспечить свою бывшую семью «иным жилым помещением», если он имеет перед ней алиментные обязательства. Таким образом, закон защищает права несовершеннолетних детей. Новый Жилищный кодекс ориентирован на защиту прав и интере-

ка и переустройство квартиры. Порой дело доходит и до сноса несущих стен — естественно, без всякого согласования с проектировщиками и архитекторами. Нормативные акты городского уровня такую самостоятельность уже преследуют, теперь они получили и федеральную базу. В кодексе чётко изложены требования, которые собственники квартир должны выполнять, прежде чем заняться перепланировкой. Нарушители рано или поздно заплатят — уже сегодня, когда доходит до купли-продажи таких «меченых» квартир, выясняется, что оформить сделку невозможно. Изначально проект Жилищного кодекса обязывал самовольных перестройщиков вернуть своим квартирам первоначальный вид. Но затем законодатели смягчили формулировку: если несанкционированная перестройка уже произведена и не нарушает прав и безопасности жильцов и соседей, её можно легализовать, — правда, через суд. По поводу положений в законе, направленных на борьбу со злостными неплательщиками закреплены уже действующие нормы: выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма, производится исключительно в судебном порядке. Причём с предоставлением другого благоустроенного жилья, если выселение связано с неплатежами, когда плата за квартиру не вносится без уважительных причин более шести месяцев. Для случаев самовольного заселения закон допускает выселение

КОНКУРС

Подведены итоги конкурса «Библиотека года 2004», который был объявлен среди муниципальных библиотек Центральной системы в январе 2004 г. и продолжался весь год. Посвящён конкурс был юбилейным датам жизни нашего края: 70-летию края, нашему В.П. Астафьеву и грядущему 30-летию юбилею города Лесосибирска. За право носить почетное звание боролись 9 муниципальных библиотек. Немало сил, таланта, фантазии и изобретательности было вложено библиотеками-участницами конкурса, чтобы завоевать почетное звание и получить в награду главный приз — компьютер и принтер.

Призовое 1-е место занял коллектив детской библиотеки-филиала №10, заведующая Александрова Лилия Анатольевна и ведущие библиотекарки: Фещенко Наталья Петровна, Гушина Ната-

Библиотека года — 2004

лья Геннадьевна и Лукина Ирина Константиновна. Остальные библиотеки-участницы были отмечены грамотами и поощрительными призами по 8 номинациям, ведь каждая библиотека нашей ЦБС имеет свою,

присущую только ей, специфическую особенность или, иначе говоря — «изюминку»:

- «С английским на ты» — филиал №2 (зав. Пинес Н.П.)
- «Библиотека-фитобар» — филиал №1 (зав. Степанова Н.Н.)

- «О, спорт, ты — мир» — филиал №5 (зав. Данилова Г.А.)
- «Читающая семья» — филиал №7 (зав. Мельникова В.В.)
- «Волшебное перо» — филиал №6 (зав. Еськова М.Н.)
- «Гимн родному краю» — филиал №3 (зав. Седунова Н.Ю.)
- «Ода русскому огороду» — филиал №11 (зав. Машурова С.А.)
- «Бизнес-академия» — филиал №9 (зав. Подовалова А.А.).

Награждение прошло в особый день, день влюбленных, день святого Валентина. Всё в этом мире начинается с любви. В том числе и работа. Ведь только влюбленные в своё дело люди могут создавать что-то новое, интересное и полезное, творить добро и красоту. Говорят, что библиотекарь — это не профессия, а призвание. И действительно, во все време-



Ответное слово библиотеке победительницы конкурса «Библиотека года»



Вручение диплома победителю конкурса «Библиотека года»

на библиотеки держались на плечах энтузиастов беспрерывно. Ну, кто еще за смешную зарплату будет часами разыскивать нужную читателю информацию или, наряжаясь Шапокляк, вдохновенно разыгрывать спектакль среди декораций, со-

творённых из ничего своими же руками? Как же надо любить свою профессию, свою библиотеку, своих читателей.

Все библиотеки-участницы конкурса получили заслуженные награды.

ЛАЗАРЕВА А.Г., директор МУ «ЦБС» г. Лесосибирска