



Данное издание **"100 вопросов 100 ответов о жилье"** основано на вопросах, поступивших в Федеральное агентство по строительству и ЖКХ от граждан и организаций и направлено на разъяснения проблем, отнесенных к сфере деятельности Росстроя в соответствии с п. 6.1 Положения о Федеральном агентстве по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июня 2004 года №286.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение .....	10
1. Стратегия .....	10
2. ГЖС .....	10
3. Военнослужащие .....	10
4. Молодые семьи .....	10
5. Строительство .....	10
6. ЖКХ .....	10
7. Ипотека .....	10
8. ТСЖ .....	10
9. Управляющие компании .....	10
10. Оплата жилья .....	10
11. Нужно знать каждому .....	10
12. Помощь окажут .....	10
Перечень документов, использованных при подготовке брошюры .....	10
Заключение .....	10



Руководитель Федерального  
агентства по строительству и ЖКХ  
**Сергей КРУГЛИК**

### **ПРИОРИТЕТНЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ "ДОСТУПНОЕ И КОМФОРТНОЕ ЖИЛЬЕ - ГРАЖД- НАМ РОССИИ" - СТЕРЖЕНЬ ГОСУДАР- СТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ.**

Доступное и комфортное жилье для всех, без исключения, граждан России. Возможно ли такое в реальности? Вероятно, многим, а особенно старшему поколению это может показаться чудесной сказкой. В самом деле, и до сих пор живы люди, которые выросли в коммуналках, общежитиях, развалюхах, деревянных домах, а то и в бараках. По 20, 30 лет стояли они в бесконечных очередях, чтобы улучшить свои жилищные условия. Улучшали, конечно, но подавляющее большинство населения - в малогабаритных квартирах, в одноликих пятиэтажках. Но и это, по тем временам, было счастьем.

Безусловно, сегодня мы значительно продвинулись вперед. Давно уже нет ушедших в историю бараков, сносятся

целыми микрорайонами обветшалые пятиэтажки, а их жители переезжают в красивые дома с просторными и светлыми квартирами.

Однако, говорить о том, что все замечательно и все проблемы решены - значит пойти против совести. К сожалению, и по сей день проблема носит острейший характер. Приведу лишь некоторые данные: 2/3 россиян не удовлетворены жилищными условиями. Каждая четвертая семья проживает в плохих или очень плохих жилищных условиях. В очереди на получение квартир стоят около 4,5 млн. семей. По-прежнему 15-20 лет составляет время ожидания в очереди. По отношению к 1,2 млн. семей государство имеет установленные законодательством обязательства по обеспечению жильем, но общий объем жилищного строительства, например, в 2004 году составил лишь 41,2 млн. кв. м, что в 1,5 раза меньше, чем в 1990 году.

Общая потребность населения России в жилье составляет более 1,5 млрд. кв. м, а ее удовлетворение требует увеличения жилищного фонда почти на 50%. На неудовлетворительное положение дел в жилищной сфере, необходимость пересмотра действующих механизмов развития и регулирования с целью формирования рынка доступного жилья было указано в Послании Президента Российской Федерации В.В. Путина Федеральному собранию Российской Федерации в мае 2004 года.

В результате Государственная Дума к концу года приняла 25 законов, в том числе Жилищный и Градостроительный кодексы, направленных на создание условия для развития рынка доступного жилья. В результате удалось в основном сформировать законодательную базу.

На заседании Государственного Совета 19 апреля 2005 года Владимир Владимирович Путин назвал четыре стратегических государственных приоритета социально-экономического развития страны на ближайшие годы. Среди них: развитие системы здравоохранения, образования, решение масштабных

задач в жилищной сфере, развитие села. Для координации хода реализации национальных проектов был сформирован Совет во главе с Президентом Российской Федерации, ответственность в Правительстве была возложена на первого заместителя Председателя Правительства Российской Федерации.

Указанные приоритетные проекты и проект "Доступное и комфортное жилье - гражданам России", стали стержнем государственной жилищной политики России. В Послании Президента Российской Федерации В.В.Путина Федеральному собранию Российской Федерации 10 мая 2006 года жилищные проблемы прозвучали остро и с конкретными цифрами. Проект "Доступное и комфортное жилье - гражданам России" должен за два года снизить ставки по ипотечным кредитам, а общий объем этих кредитов увеличить почти в три раза - до 260 миллиардов рублей.

Таким образом, можно смело сказать, что государство всей своей мощью повернулось к человеку. И это внушает оптимизм.

У нашего народа есть поговорка: "Гладко было на бумаге, а потом пошли овраги". К сожалению, несмотря на то, что целевая программа в большинстве своем успешно реализуется, есть и определенные сбои, которые носят как объективный, так и субъективный характер. Об этом свидетельствуют сотни и тысячи писем от россиян, приходящих в адрес Росстроя. Люди делятся своими впечатлениями, тревогами, дают предложения, как поправить положение вещей в том или ином регионе России. И это не может не радовать: ведь реализация национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России" и его основного инструмента - федеральной целевой программы "Жилище" - дело не только власти, но и всего народа, а значит всех и каждого.

В брошюре-памятке "100 вопросов 100 ответов о жилье" специалисты Росстроя отвечают на вопросы россиян.

## **ФЕДЕРАЛЬНАЯ ЦЕЛЕВАЯ ПРОГРАММА "ЖИЛИЩЕ" НА 2002-2010 ГОДЫ - КАК ОСНОВ- НОЙ ИНСТРУМЕНТ РЕАЛИЗАЦИИ НАЦИО- НАЛЬНОГО ПРОЕКТА "ДОСТУПНОЕ И КОМ- ФОРТНОЕ ЖИЛЬЕ - ГРАЖДАНАМ РОССИИ"**

Основной целью программы является комплексное решение проблемы перехода к устойчивому функционированию и развитию жилищной сферы обеспечивающее доступность жилья для граждан безопасные и комфортные условия проживания в нем.

### **Основные задачи Программы:**

- создание условий для развития жилищного и жилищно-коммунального секторов экономики и повышения уровня обеспеченности населения жильем путем увеличения объемов жилищного строительства и развития финансово-кредитных институтов рынка жилья;
- создание условий для приведения жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры в соответствие со стандартами качества обеспечивающими комфортные условия проживания;
- обеспечение доступности жилья и коммунальных услуг в соответствии с платежеспособным спросом граждан и стандартами обеспечения жилыми помещениями (33 кв. м общей площади жилого помещения - для одиноких граждан, 42 кв. м - на семью из 2 человек по 18 кв. м - на каждого члена семьи при семье из 3 человек и более далее - стандарты обеспечения жилыми помещениями).

Решение этих задач будет обеспечено путем реализации комплекса нормативных правовых организацион-

ных и финансовых мер и мероприятий по 4 основным направлениям:

- развитие жилищного строительства;
- совершенствование жилищно-коммунального комплекса;
- развитие ипотечного жилищного кредитования населения и рынка жилья;
- исполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством и нормативное правовое обеспечение организации предоставления гражданам жилых помещений социального использования.

Первый этап реализации программы проходил с 2002 по 2005 годы, второй этап - начался в 2006 и будет завершен в 2010 году.

Прежде всего необходимо отметить, что все программные мероприятия направлены на реализацию поставленных задач и подразделяются на мероприятия по совершенствованию законодательной и нормативной правовой базы, организационные мероприятия, а также мероприятия по финансированию капитальных и прочих расходов за счет средств федерального бюджета.

Среди первоочередных задач наиболее важными являются:

- Внесение в 2006 году изменений в нормативные правовые акты в целях приведения их в соответствие с Градостроительным кодексом Российской Федерации, в том числе в части соз-

дания эффективной единой системы государственной экспертизы проектной документации, совершенствования системы государственного строительного надзора, усиления профессиональной ответственности проектировщиков и застройщиков;

■ Разработка технических регламентов устанавливающих требования безопасности, которые должны соблюдаться при территориальном планировании, градостроительном зонировании и планировке территории при использовании в проектировании результатов инженерных изысканий при архитектурно-строительном проектировании результатов строительстве зданий строений и сооружений, а также при производстве строительных материалов;

■ Совершенствование регулирования деятельности застройщиков по привлечению средств участников долевого строительства многоквартирных домов;

■ Законодательное и методическое обеспечение введения местного налога на недвижимость с целью стимулирования деятельности муниципалитетов по развитию жилищного строительства;

#### А также:

■ По методическому обеспечению подготовки профессиональных кадров в области градостроительного проектирования, деятельности по разработке генеральных планов, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории для формирования земельных участков, предоставляемых на открытых аукционах для жилищного строительства;

■ По разработке и внедрению методологии повышения бизнес-планирования на стадии подготовки проектов жилищного строительства с целью привлечения кредитных средств для их реализации.

### Организационные мероприятия будут направлены:

- на создание условий для снижения административных барьеров в жилищном строительстве, реализацию мер градостроительного и антимонопольного регулирования, создание условий для развития конкуренции и расширения доступа застройщиков к кредитным ресурсам;
- на обеспечение контроля за деятельностью застройщиков по привлечению средств участников долевого строительства, в том числе многоквартирных домов;
- на внедрение механизмов привлечения кредитных и инвестиционных средств для обеспечения земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства;
- на содействие внедрению механизмов проведения комплексной застройки территорий, реконструкции существующих кварталов застройки.

Программные мероприятия, связанные с финансированием за счет бюджетных средств, в том числе за счет средств федерального бюджета, будут направлены на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства, что позволит помочь в решении одной из основных проблем, сдерживающих увеличение объемов жилищного строительства, и обеспечить условия для увеличения предложения жилья на конкурентном рынке жилищного строительства.

### Каким будет ресурсное обеспечение программы

Общий объем финансирования программы в 2002-2010 годах за счет федерального бюджета составит 298,8 млрд. рублей.

В 2006 - 2010 годах общий объем финансирования Программы за счет всех источников финансирования составит 902,4 млрд. рублей, в том числе:

- за счет средств федерального бюджета - 239,8 млрд. рублей, из них на управление Программой - 409,4 млн. рублей;
- за счет бюджетов субъектов Российской Федерации - 93,2 млрд. рублей
- за счет частных инвесторов и кредиторов - 470,4 млрд. рублей:
- за счет собственных и заемных средств граждан (молодых семей) - 99 млрд. рублей;

Кроме того, в федеральном бюджете на 2006 год вне рамок Программы предусмотрены расходы на предоставление субсидий бюджетам субъектов Российской Федерации на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства, в размере 1,7 млрд. рублей и расходы на увеличение уставного капитала Агентства в размере 3,7 млрд. рублей.

В 2006-2010 годах в рамках программы государственных внутренних заимствований на соответствующий год будут предоставлены для реализации мероприятий Программы:

- государственные гарантии Российской Федерации по заимствованиям Агентства в размере 138 млрд. рублей;
- государственные гарантии Российской Федерации по заимствованиям, осуществляемым для обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой и модернизации коммунальной инфраструктуры в целях жилищного строительства, в размере 68,1 млрд. рублей.

### Каков механизм реализации программы?

Общая координация хода реализации Программы и входящих в ее состав подпрограмм осуществляется Советом при Президенте Российской Федерации по реализации приоритетных национальных проектов, межведомственной рабочей группой по реализации приоритетного национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России".

Текущее управление Программой и оперативный контроль за ходом ее реализации обеспечиваются государственным заказчиком Программы и входящих в ее состав подпрограмм - Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Росстрой).

Управление реализацией Программы государственный заказчик возложил на федеральное государственное учреждение "Объединенная дирекция по реализации федеральных инвестиционных программ".

Финансирование федерального государственного учреждения "Объединенная дирекция по реализации федеральных инвестиционных программ" осуществляется за счет средств федерального бюджета.

Федеральные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления, участвующие в реализации Программы, представляют ежеквартально государственному заказчику отчеты о ходе реализации Программы. Ход выполнения мероприятий Программы анализируется государственным заказчиком с участием дру-

гих заинтересованных федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

Государственный заказчик ежеквартально обобщает указанные отчеты, готовит и представляет сводный отчет о выполнении мероприятий Программы заказчику-координатору (Министерство регионального развития).

Государственный заказчик- координатор по итогам года представляет в Правительство доклад о ходе реализации Программы и входящих в нее подпрограмм, а также предложения по совершенствованию их реализации и необходимой корректировке намеченных мероприятий.

В реализации Программы участвуют - федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления

На Федеральном уровне решаются следующие задачи:

- формирование нормативной правовой и методологической базы;
- реализация совместно с субъектами РФ и органами местного самоуправления входящих в состав Программы подпрограмм;
- предоставление за счет средств федерального бюджета субсидий для обеспечения жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством;
- содействие осуществлению демонстрационных проектов выполнения мероприятий Программы;

- организация и проведение информационной работы среди населения;
- обеспечение мониторинга преобразований в жилищной сфере с целью анализа ситуации, обобщения положительного опыта;
- координация деятельности исполнителей мероприятий Программы и входящих в ее состав подпрограмм.

### На уровне субъектов Российской Федерации:

- развитие нормативно-правовой базы, связанной с реализацией федерального законодательства на соответствующей территории;
- разработка и реализация региональных программ;
- проведение предусмотренных Программой мероприятий с учетом региональных особенностей и передового опыта.

### На уровне местного самоуправления:

- Разработка и реализация муниципальных программ;
- Проведение предусмотренных Программой мероприятий с учетом местных особенностей и передового опыта.

Основным критерием участия субъектов Российской Федерации и муниципальных образований в реализации Программы, наряду с соблюдением требований по финансированию программных мероприятий, является проведение необходимых преобразований на их территории, включая развитие нормативной правовой базы.

Кроме того, по отдельным, входящим в состав Программы подпрограммам, предусмотрены дополнительные критерии участия

застройщиков, банков, страховых компаний, коммунальных и других предприятий в реализации отдельных мероприятий.

В рамках подпрограмм "Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства", "Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры", "Обеспечение жильем молодых семей" средства федерального бюджета будут распределяться по субъектам Российской Федерации, определенным в соответствии с установленными этими подпрограммами процедурами отбора государственный заказчик определяет сроки и порядок проведения отбора, утверждает формы заявок на участие в отборе и методические рекомендации по их составлению, методики оценки заявок на участие в отборе, ведет учет хода выполнения указанных подпрограмм и использования средств федерального бюджета.

Условия отбора включают в себя:

- требования к соответствующим региональным и муниципальным программам;
- критерии дисквалификации (за исключением подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей").

Средства федерального бюджета предоставляются отобранным субъектам Российской Федерации при соблюдении ими следующих основных условий:

- представление в установленный государственным заказчиком срок и по установленной им форме отчета о ходе выполнения программных мероприятий, включая отчет об использовании средств;

- выполнение программных мероприятий за отчетный период;
- целевое использование средств федерального бюджета;
- отсутствие оснований для применения критериев дисквалификации, возникших после отбора субъектов Российской Федерации;
- конкретные условия предоставления средств федерального бюджета устанавливаются отдельно для каждой из указанных подпрограмм в соответствии с порядком, утверждаемым Правительством Российской Федерации.

### Оценка социально-экономической эффективности Программы.

Оценка социально-экономической эффективности Программы производится на основе системы индикаторов, которые представляют собой не только количественные показатели, но и качественные характеристики. Система индикаторов обеспечит мониторинг динамики изменений в жилищной сфере за отчетный период с целью уточнения или корректировки поставленных задач и проводимых мероприятий.

Мониторинг реализации программы проводится в субъектах Российской Федерации ежегодно с представлением информации о достигнутых результатах государственному заказчику до 1 февраля.

### Успешная реализация Программы к 2010 году позволит:

- улучшить жилищные условия населения России;
- значительно повысить доступность приобретения жилья, при этом средняя стоимость стандартной квартиры размером 54

кв. метров будет равна среднему совокупному денежному доходу семьи из 3 человек за 3 года;

- увеличить объемы предоставления ипотечных жилищных кредитов и займов до 415 млрд. рублей в год;

- даст возможность приобрести жилье, в том числе с помощью собственных средств, ипотечных кредитов и займов 30% семей;

- Сократить среднее время ожидания предоставления жилых помещений социального использования с 15-20 до 5-7 лет;

- Обеспечить рост годового объема ввода жилья до 80 млн. кв. м общей площади;

- Улучшить жилищные условия за счет средств федерального бюджета в 2006-2010 годах более 132,3 тыс. семей граждан, относящихся к категориям, установленным федеральным законодательством;

- Обеспечить адресность поддержки населения, связанной с оплатой жилого помещения и коммунальных услуг;

- Повысить качество коммунальных услуг, безопасности и комфортности проживания (снизить уровень износа коммунального хозяйства с 60 до 50 процентов);

- Усовершенствовать нормативно-правовую базу, связанную с формированием рынка доступного жилья для населения;

- Создать условия для демографической ситуации в стране, реализации эффективной миграционной политики, снижения социальной напряженности в обществе, а также устойчивого и самостоятельного развития всех муниципальных образований.

### Итоги первого этапа реализации Программы

На первом этапе реализации Программы(2002-2005 годы) выполнялись следующие подпрограммы и мероприятия:

- Подпрограмма "Государственные жилищные сертификаты на 2004-2010 годы (до 2003 года - федеральная целевая программа "Государственные жилищные сертификаты");
- Подпрограмма "Переселение граждан Российской Федерации из ветхого и аварийного жилищного фонда";
- Подпрограмма "Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации";
- Подпрограмма "Обеспечение жильем участников ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф";
- Подпрограмма "Обеспечение жильем граждан Российской Федерации, подлежащих отселению с комплекса "Байконур";
- Подпрограмма "Обеспечение жильем беженцев и вынужденных переселенцев в Российской Федерации";
- Подпрограмма "Обеспечение жильем молодых семей";
- Мероприятия по реализации Федерального Закона "О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей";
- Мероприятия по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, в том числе по обеспечению жильем молодых ученых.

За указанный период на реализацию входящих в состав Программы подпрограмм и мероприятий было выделено 59 млрд. рублей, кроме того, были предоставлены государственные гарантии Российской Федерации по заимствованиям открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" в размере 13,7 млрд. рублей.

Результаты обеспечения жильем категорий граждан Российской Федерации на первом этапе реализации Программы в целом (2002-2005 годы):

- за счет средств федерального бюджета было обеспечено жильем 97,7 тыс. семей граждан, относящихся к категориям, перед которыми имеются государственные обязательства Российской Федерации по обеспечению жильем;
- удалось обеспечить рост жилищного строительства (в 2004 году объем ввода жилья вырос на 13 процентов по сравнению с 2003 годом при целевом показателе Программы на первом этапе реализации - 3 процента в год);
- показатель доступности приобретения стандартной квартиры общей площадью 54 кв. м семьей из 3 человек, исходя из среднего размера совокупных денежных доходов такой семьи, составил в 2004 году 3,9 года (для сравнения в 2001 - 4,8 года);
- повысился уровень адресной поддержки населения, связанной с оплатой жилого помещения и коммунальных услуг (в 2004 году - 13 процентам семей были предоставлены жилищные субсидии).

Подпрограмма "Переселение граждан Российской Федерации из ветхого и аварийного жилищного фонда" реализовывалась в 65 субъектах Российской Федерации. Из аварийного и ветхого жилья было переселено 27100 семей. Ликвидирован непригодный для проживания жилищный фонд общей площадью 630,4 тыс. кв. метров.

В рамках реализации подпрограммы "Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации" за счет всех источников финансирования удалось:

- построить и провести реконструкцию 8975 км сетей водоснабжения и канализации;

- ввести в эксплуатацию отопительные котельные общей мощностью 22220 Гкал ч;
- построить и сдать в эксплуатацию водоочистные сооружения, станции очистки сточных вод общей производительностью 4938 тыс. куб. метров в сутки, кроме того проводились работы по созданию автоматизированных систем управления технологическими процессами городского коммунального хозяйства.

В подпрограмме участвовало 54 субъекта Российской Федерации; с привлечением средств федерального бюджета в рамках подпрограммы осуществлялось финансирование 186 объектов.

Основной формой оказания государственной поддержки в рамках реализации подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей" стало предоставление за счет средств федерального бюджета субсидий молодым семьям - участникам подпрограммы в случае рождения (усыновления) ребенка.

Общее количество молодых семей - участников подпрограммы, которым предоставлены субсидии в 2003-2005 годах составило 114000, в том числе за счет федерального бюджета - 13700.

Наиболее эффективно подпрограмма реализовывалась в тех регионах, где разработаны и действуют схемы ипотечного жилищного кредитования, а также существуют возможности по использованию сбережений граждан (Республика Татарстан, Республика Башкортостан, Республика Мордовия, Оренбургская и Кемеровская области)

Вместе с тем в 2002-2005 годах не удалось достичь ощутимого продвижения по следующим показателям реализации Программы:

- среднее время ожидания предоставления жилых помещений социального использования практически не изменилось и составляет около 20 лет;
- износ основных фондов коммунального комплекса сохраняется на уровне 60% и имеет тенденцию к увеличению.

Основными проблемами в реализации Программы и подпрограмм на первом этапе явились:

- недостаточная ориентированность мероприятий Программы на увеличение объемов жилищного строительства - объем ввода в эксплуатацию жилья в 2004 году составил 41,2 миллиона кв. метров, что в 1,5 раза меньше чем в 1990 году;
- недостаточная нацеленность мероприятий Программы на решение основных проблем, препятствующих развитию рынка доступного жилья;
- отсутствие концентрации ассигнований из федерального бюджета на главных направлениях, их распыление по 7 подпрограммам, 5 государственным заказчикам.
- финансирование государственных обязательств в рамках подпрограмм за 2002-2004 годы составило 3,9 процента суммы, необходимой для полного выполнения обязательств. При этом ежегодно обеспечивалось жильем лишь около 1,3 процента граждан, указанных в подпрограммах.

Модификация Программы и ее подпрограмм на втором этапе реализации (в 2006-2010 годы) обусловлена необходимостью:

- стимулирования роста предложения жилья на рынке, включая реализацию мер по поддержке жилищного строительства;
- повышению надежности и качества коммунальных услуг на базе модернизации объектов коммунальной инфраструктуры

и привлечения частного бизнеса и частных инвестиций в эту сферу;

- стимулирования платежеспособного спроса на жилье, включая повышение доступности приобретения жилья для молодых семей;

- более эффективного исполнения государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан.

## О ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ МЕРАХ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОЙ ЦЕЛЕВОЙ ПРОГРАММЫ "ЖИЛИЩЕ" НА 2002-2010 ГОДЫ

Основные подпрограммы Федеральной целевой программы "Жилище" и механизм их реализации на новом этапе

На первом этапе реализации Программы "Жилище" (2002-2005 годы) были достигнуты определенные положительные результаты. Например, по итогам 2004 года в жилищном строительстве был достигнут рост, значительно превышающий средний показатель роста российской экономики, 12,5%. Индекс производства промышленности строительных материалов в 2004 году составил 105,3%. Наметилась стабилизация финансового положения предприятий жилищно-коммунального хозяйства: по итогам 2004 года убытки от производственно-хозяйственной деятельности сократились на 16 млрд. рублей или на 18%. Растут реальные доходы населения: в 2004 году объем выданных ипотечных жилищных кредитов составил 20 млрд. рублей. Однако достигнутые темпы развития все еще несовместимы с поставленными в рамках Национального проекта задачами. Поэтому потребовался кардинальный пересмотр применяемых подходов и механизмов в реализации государственной жилищной политики. Росстроем была разработана и предложена к утверждению новая редакция федеральной целевой программы "Жилище" -

главного инструмента государственного регулирования в жилищной сфере.

В программе структурно выделены четыре подпрограммы: "Обеспечение жильем молодых семей", "Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, установленных федеральным законодательством", "Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой", "Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры". Каждая из подпрограмм ориентирована на ключевые приоритеты: повышение доступности жилья; выполнение государственных обязательств, предусмотренных законодательством Российской Федерации, по обеспечению жильем отдельных категорий граждан; увеличение объемов жилищного строительства и модернизация коммунальной инфраструктуры. Выделяется также отдельный блок мероприятий по реализации Концепции развития системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов.

Ключевая роль в формировании общероссийской системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов и рынка ипотечных ценных бумаг отводится Агентству по ипотечному жилищному кредитованию, 100 процентов акций которого находятся в государственной собственности. Правительством Российской Федерации одобрена Концепция развития унифицированной сис-

темы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов, которая строится на основе единых стандартов предоставления и обслуживания ипотечных кредитов.

Система предполагает наличие развитого рынка ипотечных ценных бумаг, поэтому в условиях ограниченных возможностей финансового и фондового рынков России системе рефинансирования потребуется дополнительная поддержка со стороны государства. В качестве дополнительных мер поддержки на федеральном уровне предусматриваются: предоставление государственных гарантий по выпускаемым Агентством облигационным займам и увеличение его уставного капитала; обеспечение развития инфраструктуры системы ипотечного жилищного кредитования и рынка ипотечных ценных бумаг, в том числе дальнейшее нормативно-правовое регулирование рынка ипотечных ценных бумаг; регулирование и контроль формирования системы кредитных бюро; регулирование и контроль деятельности страховых компаний по страхованию ипотечных жилищных кредитов; обеспечение возможности размещения средств Пенсионного Фонда РФ, средств негосударственных пенсионных фондов, страховых резервов в жилищные ипотечные ценные бумаги. Полный спектр мер по развитию ипотечного кредитования для различных категорий населения разрабатывается Министерством экономического развития и торговли РФ.

## **РЕАЛИЗАЦИЯ ПОДПРОГРАММЫ "ВЫПОЛНЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ЖИЛЬЕМ ОТДЕЛЬНЫХ КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН**

Проблема обеспечения жильем граждан Российской Федерации, перед которыми государство имеет обязательства в соответствии с законодательством Российской Федерации, остается одной из наиболее острых социальных проблем.

Поэтому, главной целью подпрограммы является обеспечение жилыми помещениями граждан Российской Федерации, перед которыми государство имеет обязательства в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Указами Президента Российской Федерации от 30 сентября 1997г. №1062 "О совершенствовании порядка обеспечения жильем военнослужащих и некоторых других категорий граждан" и от 28 июня 1999г. № 825 "Вопросы обеспечения жильем увольняемых со службы сотрудников органов внутренних дел Российской Федерации, Государственной противопожарной службы Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, а также граждан, уволенных со службы из указанных органов, службы и учреждений" установлено, что приоритетной формой бюджетного финансирования расходов по обеспечению жильем для постоянного проживания военнослужащих, подлежащих увольнению с военной службы, граждан, уволенных с военной службы, членов семей военнослужащих, погибших (умерших) в период прохождения военной службы, и, членов семей военнослужащих, проходивших воен-

ную службу по контракту и погибших (умерших) после увольнения с военной службы, которые нуждаются в улучшении жилищных условий, увольняемых со службы сотрудников органов внутренних дел Российской Федерации, Государственной противопожарной службы Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, содержащихся за счет средств федерального бюджета, граждан, уволенных со службы из указанных органов и учреждений, членов их семей, а также граждан, подлежащих переселению из закрытых военных городков, является выпуск и погашение государственных жилищных сертификатов.

Таким образом, подпрограмма будет действовать через уже отработанный механизм предоставления гражданам государственных жилищных сертификатов.

Какие категории граждан будут обеспечиваться жильем в рамках подпрограммы "Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством, федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы?

В рамках подпрограммы будут обеспечиваться жильем следующие категории граждан:

**а)** военнослужащие (за исключением участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих), сотрудники органов внутренних дел, подлежащие увольнению с военной службы (службы), и приравненные к ним лица, признанные в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий (получении жилых помещений);

**б)** граждане, подлежащие переселению из закрытых военных городков, а также поселков учреждений с особыми условиями хозяйственной деятельности;

**в)** члены семей военнослужащих, проходивших военную службу по контракту и погибших (умерших) в период прохождения военной службы, признанные в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий (получении жилых помещений);

**г)** граждане, уволенные с военной службы (службы), и приравненные к ним лица, вставшие в органах местного самоуправления на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий (получении жилых помещений) до 1 января 2005 г.;

**д)** граждане, прибывшие на постоянную работу по контракту в расположенные на территории комплекса "Байконур" организации, которые финансируются за счет средств федерального бюджета, увольняемые (уволенные) с работы на комплексе "Байконур", основаниями для увольнения которых являются (явились) выход на пенсию по возрасту, или ликвидация организации, или сокращение численности либо штата работников, или состояние здоровья, зарегистрированные администрацией г. Байконура в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий и не имеющие жилья на территории Российской Федерации;

**е)** граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие радиационных аварий и катастроф, и приравненные к ним лица, вставшие на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 января 2005 г.;

**ж)** граждане, признанные в установленном порядке вынужденными переселенцами и включенные территориальными органами Федеральной миграционной службы в сводные списки вынужденных переселенцев, состоящих в органах местного самоуправления на учете в качестве нуждающихся в получении жилых помещений;

з) граждане, выезжающие (выехавшие) из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей.

Какое количество граждан в рамках подпрограммы сможет улучшить свои жилищные условия?

До 2010 года планируется обеспечить жильем 132 тыс. семей, при этом общий объем финансирования подпрограммы составит 133 млрд. рублей.

Кому, в первую очередь, предоставляются субсидии в рамках Подпрограммы?

Из числа граждан - участников подпрограммы, указанных в подпунктах "а" - "д" и "ж" пункта 5 Правил, субсидии предоставляются в первую очередь гражданам, признанным нуждающимися в улучшении жилищных условий (получении жилых помещений) и не имеющим жилых помещений для постоянного проживания на территории Российской Федерации.

Для граждан, выезжающих (выехавших) из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей очередность определяется с учетом положений статьи 2 Федерального закона "О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей".

Остальным категориям граждан субсидии предоставляются в порядке, в каком они были поставлены на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий (получении жилых помещений).

Что является основанием признания граждан "не имеющими жилых помещений для постоянного проживания на территории Российской Федерации"?

Применительно к подпрограмме основанием для признания граждан не имеющими жилых помещений является:

- а)** отсутствие жилых помещений для постоянного проживания;
- б)** проживание в жилых помещениях специализированного жилищного фонда при отсутствии другого жилого помещения для постоянного проживания;
- в)** проживание на условиях поднайма или временных жильцов при отсутствии другого жилого помещения для постоянного проживания.

Члены семей погибших или умерших сотрудников органов внутренних дел, ГУИН Минюста России, Государственной противопожарной службы МЧС России не указаны в пункте 5 Правил. Означает ли это, что они не могут участвовать в подпрограмме?

Да, не могут. Такое право дано только членам семей военнослужащих.

Как производится расчет размера субсидии?

Расчет размера субсидии (кроме граждан - участников ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф, пострадавших в результате этих аварий, и граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера) производится исходя из норматива общей площади жилого помещения, установленной для семей разной численности, и норматива стоимости 1 кв. м общей площади жилья по Российской Федерации.

Расчет размера субсидии для граждан - участников ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф, пострадавших в результате этих аварий, и граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей, производится исходя из норматива общей площади жилого помещения для семей разной численности и средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья в соответствующем субъекте Российской Федерации.

Норматив общей площади жилого помещения для расчета размера субсидии для граждан - участников подпрограммы, не имеющих жилых помещений и нуждающихся в жилых помещениях для постоянного проживания, составляет 33 кв. м - для одиноких граждан, 42 кв. м - на семью из 2 человек, 18 кв. м - на каждого члена семьи, состоящей из 3 человек и более.

Какой федеральный орган исполнительной власти определяет норматив стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по Российской Федерации и среднюю рыночную стоимость 1 кв. метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации?

Министерство регионального развития Российской Федерации.

Кто в рамках Подпрограммы имеет право на получение субсидии с учетом дополнительной площади?

Категории граждан, указанные в подпунктах "а" - "г" и "е" Правил, имеют право (при наличии такого права) на дополнительную общую площадь жилого помещения и расчет размера субсидии производится с учетом нормы дополнительной общей площади жилого помещения 15 кв. метров.

## Кто относится к членам семьи гражданина - участника Подпрограммы?

Применительно к условиям подпрограммы членами семьи гражданина - участника подпрограммы признаются:

**а)** постоянно проживающие совместно с ним супруга (супруг), их дети и родители гражданина - участника подпрограммы. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные лица, постоянно проживающие совместно с гражданином - участником подпрограммы, учитываются при расчете размера субсидии в случае признания их в судебном порядке членами его семьи - для граждан, указанных в подпунктах "а" - "е" пункта 5 Правил;

**б)** постоянно проживающие совместно с ним лица, признанные в установленном порядке вынужденными переселенцами, а также их несовершеннолетние дети независимо от наличия у них статуса вынужденного переселенца - для граждан, указанных в подпункте "ж" пункта 5 Правил;

**в)** граждане, постоянно проживающие (проживавшие) в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях и выезжающие (выехавшие) совместно с ним, - для граждан, указанных в подпункте "з" пункта 5 Правил.

## Кто осуществляет выдачу государственных жилищных сертификатов?

Выдачу сертификатов осуществляют:

**а)** гражданам - участникам подпрограммы, указанным в подпунктах "а" - "в" пункта 5 Правил, - федеральные органы исполнительной власти, в которых законодательством Российской Федерации предусмотрена военная служба (служба);

**б)** гражданам - участникам подпрограммы, указанным в подпункте "д" пункта 5 Правил, - администрация г. Байконура;

**в) остальным гражданам - участникам подпрограммы - органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, на территории которых они состоят на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий (имеющих право на получение субсидии).**

Если гражданин не реализовал полученный сертификат, имеет ли он право на повторное получение сертификата, когда он его получит вновь, на какую сумму будет рассчитана субсидия?

В случае если владелец сертификата по какой-либо причине не воспользовался правом на получение выделенной ему субсидии, он сохраняет право на улучшение жилищных условий (остается нуждающимся в жилых помещениях), в том числе на дальнейшее участие в подпрограмме в порядке, устанавливаемом органами исполнительной власти, осуществляющими выдачу сертификатов, и не подлежит снятию с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий (жилых помещениях). Расчет субсидии производится на дату выдачи сертификата.

Пунктом 22 Правил перечислены основания для отказа во включении граждан в состав участников подпрограммы. Является ли этот список исчерпывающим?

Данный перечень является исчерпывающим.

Вправе ли субъект федерации выдать сертификат гражданину, утратившему право на занимаемую жилую площадь по последнему месту службы (жительства) по решению суда, в силу чего он не может представить справку о сдаче этого жилого помещения?

В соответствии с пунктом 44 Правил, при получении сертификата гражданин - участник подпрограммы представляет справку квартирно-эксплуатационного органа о сдаче жилья по последнему месту военной службы (службы). При непредставлении указанного документа сертификат не выдается.

В соответствии с пунктом 55 Правил, при приобретении 2-х и более жилых помещений в банк предоставляются одновременно все договоры купли-продажи и свидетельства о праве собственности. А в учреждения органов юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество их тоже надо предоставлять одновременно.

Нет, не обязательно.

Как оплачивается земельный участок при приобретении по сертификату дома с участком?

В соответствии с требованиями ст. 554 Гражданского кодекса Российской Федерации, в договоре купли-продажи жилого дома предмет договора должен быть определен в полном соответствии с данными технического учета. Если согласно данным технического учета жилой дом состоит из основного строения, в котором расположены жилые помещения, и надворных построек (согласно строительным нормам и правилам это сооружения коммунального характера, хозяйственные и вспомогательные строения), такие строения составляют с домом единое целое, и их правовой режим определяется статьей 135 Гражданского кодекса Российской Федерации. При отчуждении жилого дома такие строения переходят к новому собственнику вместе с домом, если при заключении договора об отчуждении дома не был обусловлен их снос или перенос прежним собственником (п. 9 постановления Пленума Верховного Суда СССР от

31.07.81 г. № 4 "О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом собственности на жилой дом" в редакции постановления Пленума Верховного Суда СССР от 30.11.90 г. № 14). Согласно ст.552 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору продажи жилого дома или иной недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Земельный участок, не занятый домом, должен быть оплачен владельцем сертификата за счет личных (заемных) средств, поскольку по условиям Программы государственные субсидии на эти цели не выделяются.

### Какова очередность предоставления жилищных субсидий гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера?

Статьей 2 Федерального закона от 25 октября 2002 г. № 125-ФЗ "О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей" (далее - Федеральный закон) установлена следующая очередность предоставления жилищных субсидий:

■ **в первую очередь** жилищные субсидии предоставляются гражданам, выезжающим из городов, поселков, с полярных станций, находящихся в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях и закрывающихся в соответствии с решениями органов государственной власти субъектов Российской Федерации и по согласованию с Правительством Российской Федерации;

■ **во вторую очередь** жилищные субсидии предоставляются гражданам, признанным инвалидами I и II групп, а также инвалидам с детства, родившимся в районах Крайнего Севера и

приравненных к ним местностях, с учетом стажа работы в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, определяемого частями второй и третьей статьи 5 настоящего Федерального закона;

в третью очередь жилищные субсидии предоставляются пенсионерам с учетом стажа работы в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, определяемого частью второй статьи 5 настоящего Федерального закона;

в четвертую очередь жилищные субсидии предоставляются гражданам, признанным в установленном порядке безработными и состоящим не менее одного года на учете в органах службы занятости населения по месту жительства в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, с учетом стажа работы в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, определяемого частью второй статьи 5 настоящего Федерального закона;

в пятую очередь жилищные субсидии предоставляются работающим гражданам с учетом стажа работы в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях.

В каких официальных средствах массовой информации публикуется информация о ходе выполнения Подпрограммы, как производится ее информационное обеспечение? Хотелось бы знать официальные печатные и электронные СМИ, в том числе ресурсы сети Интернет.

Информационное обеспечение Подпрограммы осуществляется ФГУ "Объединенная дирекция по реализации федеральных инвестиционных программ". Также необходимую информацию можно получить на сайтах в Интернет: [www.pvgo.ru](http://www.pvgo.ru), [www.guod.ru](http://www.guod.ru), [www.gosstroy.gov.ru](http://www.gosstroy.gov.ru), [www.fcpdom.ru](http://www.fcpdom.ru).

## Какие категории военнослужащих обеспечиваются жильем в первую очередь?

В настоящее время в армии и на флоте есть **три категории военнослужащих**, которые обеспечиваются жильем по следующим схемам. **Те, кто заключил контракт до 1 января 1998 года**, подлежат обеспечению жильем вне зависимости от того, продолжают они служить или увольняются с военной службы. При соблюдении определенных законом условий постоянное жилье переходит в их собственность.

**Вторая категория** - заключившие контракты до 1 января 2005 года. Они обеспечиваются жильем на время службы, а при увольнении сдают служебное жилье и получают постоянное.

**Третья категория** - военнослужащие, получающие квартиры с 1 января 2005 года с помощью накопительно-ипотечной системы.

Приоритет на получение жилья отдается военнослужащим, заключившим контракт до 1 января 2005 года.

Обеспечение военнослужащих постоянным жильем производится за счет долевого участия Министерства обороны в строительстве квартир и их покупке с использованием целевых бюджетных ассигнований.

Уволенные и подлежащие увольнению военнослужащие по желанию обеспечиваются жилищными сертификатами в соответствии с условиями программы "Государственные жилищные сертификаты" федеральной целевой программы "Жилище" на 2004-2010 годы.

Министерством обороны также активно используются рыночные инвестиционные механизмы. Они предусматривают заклю-

чение контрактов с частными инвесторами на освоение высокобюджетного недвижимого имущества, закрепленного за Министерством обороны. За счет этих источников поступает дополнительное жилье.

### Как определяется общая продолжительность военной службы?

В общую продолжительность военной службы включается суммарная продолжительность военной службы по контракту и призыву, службы в органах внутренних дел Российской Федерации, в Государственной противопожарной службе Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, в учреждениях и органах уголовно-исполнительной системы, содержащихся за счет средств федерального бюджета.

### Как известно, именно для обеспечения постоянным жильем военнослужащих Президентом России направляются средства (30 млрд. руб.) Как идет реализация президентской программы?

Наиболее проблемных субъектов Федерации, где очередь военнослужащих, стоящих на получение жилья и улучшение жилищных условий, значительно превышает очереди в других регионах, сегодня пять. Это Москва и Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область, а также Калининград. Для того, чтобы этот пик уменьшить, Президентом России было принято решение о дополнительном строительстве жилья для военнослужащих в этих регионах, и на эти цели в текущем и 2007 году выделяются 30 млрд. рублей (по 15 млрд. рублей ежегодно, из-за чего эту программу еще иногда называют "15+15").

На вложения непосредственно в строительство и вот почему: если вложить эти деньги в покупку квартир на рынке, то может резко возрасти стоимость жилья, как в этих регионах, так и в целом по стране, а оно сегодня и без того недешевое. То есть мы не достигнем нужного эффекта - планируется, что по данной программе мы получим 18.400 квартир. Соответственно, купить можно будет гораздо меньше. Потому, вдобавок, было принято решение эти квартиры строить преимущественно на землях Минобороны, чтобы еще сократить затраты. Тем самым в рынок мы не входим.

Предполагается, что реализация программы снизит социальную напряженность в упомянутых регионах примерно на 54 процента.

Жилье будет распределено среди трех категорий военнослужащих: тех, кто уволены с военной службы с 2005 года и стоят в очереди Министерства обороны, затем тех, кто будут уволены в 2006 и 2007 годах, у кого выслуга более 20 лет в календарном исчислении и имеется право на постоянное жилье, стоящих в очереди на улучшение жилищных условий. И будет предоставляться по спискам Министерства обороны по договору социального найма.

Эта программа - разовая мера, чтобы снизить напряженность в наиболее проблемных субъектах Российской Федерации. Параллельно продолжает и будет действовать механизм государственных жилищных сертификатов.

Предоставляются ли государственные жилищные сертификаты гражданам, проходившим военную службу в воинских частях других государств, ранее входивших в состав СССР.

Согласно п.3 статьи 2 Федерального закона "О статусе военнослужащих" за гражданами, проходившими военную службу

в воинских частях Вооруженных Сил Союза ССР и государств - участников Содружества Независимых Государств до принятия указанных воинских формирований под юрисдикцию Российской Федерации и перешедшими на военную службу в войска или иные воинские формирования, организации других государств, ранее входивших в состав Союза ССР, сохраняются социальные гарантии и компенсации, предусмотренные настоящим Федеральным законом, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, при условии заключения и ратификации в установленном порядке соответствующих международных договоров Российской Федерации.

### Может ли вдова военного пенсионера получить квартиру по ГЖС?

Согласно пункту 2 статьи 15 Федерального закона "О статусе военнослужащих" обеспечение жильем граждан, уволенных с военной службы, вставших на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 января 2005 года в муниципальных образованиях, осуществляется за счет средств федерального бюджета путем выдачи государственных жилищных сертификатов органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по месту постановки на учет.

Это распространяется также на членов семей граждан, погибших (умерших) после увольнения с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, или по состоянию здоровья, или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность военной службы которых в календарном исчислении составляет 10 лет и более. При этом за вдовами (вдовцами) указанных граждан право на получение субсидии сохраняется до повторного вступления в брак.

## Каков порядок реализации подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей"?

Основным результатом реализации подпрограммы стало создание в 2003-2005 годах системы государственной поддержки молодых семей при решении жилищной проблемы для улучшения демографической ситуации в России.

Для решения поставленной задачи средства федерального бюджета направлялись в субъекты Российской Федерации с целью оказания адресной помощи молодым семьям, участвующим в реализации соответствующих региональных и муниципальных программ, направленных на улучшение жилищных условий в случае рождения (усыновления) ребенка.

Разработка и формирование правовых, финансовых и организационных механизмов государственной поддержки молодых семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, были осуществлены в 2003-2005 годах. В этот период были проведены эксперименты на территории отдельных субъектов Российской Федерации по отработке различных механизмов и форм взаимодействия всех исполнителей подпрограммы. Было установлено, что наиболее эффективно подпрограмма реализуется в тех регионах, где разработаны и действуют схемы ипотечного жилищного кредитования, а также существуют возможности использования сбережений граждан ( Республика Татарстан, Республика Башкортостан, Республика Мордовия, Оренбургская и Кемеровская области).

На первом этапе реализации подпрограммы были разработаны 72 региональные программы.

В 2003-2005 годах 114 тысяч молодых семей - участников региональных и муниципальных программ улучшили свои жилищ-

ные условия. При этом за счет средств федерального бюджета, которые составили 2,05 млрд.рублей, молодым семьям было предоставлено 13 тыс. субсидий при рождении (усыновлении) ребенка.

В соответствии с этой подпрограммой ее участником могла быть молодая семья, признанная в установленном порядке нуждающейся в улучшении жилищных условий, но возможность получения субсидии за счет средств федерального бюджета была обусловлена только рождением (усыновлением) ребенка. В скорректированной подпрограмме решение демографической проблемы не ставится в качестве прямой цели, а рассматривается как ее дополнительный социальный эффект. Решение жилищной проблемы молодой семьи создаст условия и для рождаемости.

### Кто может стать участником подпрограммы?

Участником подпрограммы может быть молодая семья, возраст супругов в которой не превышает 30 лет, либо неполная семья, состоящая из одного молодого родителя, возраст которого не превышает 30 лет, и одного и более детей и нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Для целей подпрограммы под нуждающимися в улучшении жилищных условиях понимаются молодые семьи, поставленные на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 марта 2005 года, а также другие молодые семьи, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий в соответствии с законодательством Российской Федерации и имеющие доходы, достаточные для получения жилищного кредита или займа на рыночных условиях.

Общий объем финансовых средств на приобретение жилья молодыми семьями в 2006-2007 годах составит 57 млрд. рублей, в том числе 40 процентов будет предоставляться в виде бюджетных субсидий, а оставшаяся часть - в виде ипотечных жилищных кредитов или займов - либо будет частично обеспечена собственными средствами молодых семей.

### Каким образом производится расчет размера субсидии молодым семьям?

Расчет размера субсидии производится исходя из нормы общей площади жилого помещения, установленной для семей разной численности, количества членов молодой семьи и норматива стоимости 1 кв.м общей площади жилья по соответствующему муниципальному образованию, в котором молодая семья состоит на учете в качестве участника подпрограммы. Норматив стоимости 1 кв.м общей площади жилья по муниципальному образованию устанавливается органом местного самоуправления, но этот норматив не должен превышать среднюю рыночную стоимость 1 кв.м общей площади жилья по субъекту Российской Федерации, определяемую Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

### **Размер общей площади жилого помещения, с учетом которой определяется размер субсидии, составляет:**

- Для семьи численностью 2 человека ( молодые супруги или 1 молодой родитель и ребенок) - 42 кв.м;
- Для семьи численностью 3 и более человек, включающей помимо молодых супругов 1 и более детей ( либо семьи, состоящей из 1 молодого родителя и 2 и более детей), - по 18 кв. м на каждого члена семьи.

### **Размер субсидии составляет не менее:**

- 35 процентов средней стоимости жилья, определяемой в соответствии с требованиями подпрограммы (10 процентов - софинансирование за счет средств федерального бюджета, не менее 25 процентов - за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов) для молодых семей, не имеющих детей;
- 40 процентов средней стоимости жилья, определяемой в соответствии с требованиями подпрограммы (10 процентов - софинансирование за счет средств федерального бюджета, не менее 30 процентов - за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов) для молодых семей, имеющих 1 и более ребенка.

Условием получения субсидии является наличие у молодой семьи дополнительных средств - собственных средств или средств ипотечного жилищного кредита или займа, необходимых для оплаты приобретаемого жилого помещения.

Молодым семьям предоставляется дополнительная субсидия за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации или местного бюджета в размере не менее 5 процентов средней стоимости жилья при рождении ( усыновлении) 1 ребенка для погашения части кредита или займа либо для компенсации затраченных собственных средств на приобретение жилья или строительство индивидуально-го жилья.

В первую очередь субсидии будут предоставляться молодым семьям, поставленным на учет в качестве нуждающихся до 1 марта 2005 года.

Органы местного самоуправления осуществляют до 1 сентября года, предшествующего планируемому, проверку представленных молодыми семьями документов, формируют списки молодых семей для участия в подпрограмме в планируемом году и представляют их в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, где этот список утверждается.

### Сколько молодых семей решат свои жилищные проблемы к 2010 году?

Успешное выполнение мероприятий подпрограммы позволит в 2006- 2010 годах обеспечить жильем 181,7 тыс. молодых семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в том числе в 2006 году - 27.8 тыс. молодых семей, в 2007 году - 41, 7 тыс. молодых семей в 2008 году - 39 тыс. молодых семей, в 2009 - 37 тыс. молодых семей и в 2010 году - 36 тысяч молодых семей, а также позволит обеспечить:

- привлечение в жилищную сферу дополнительных финансовых средств банков и других организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты и займы, собственных средств граждан;
- развитие и закрепление положительных демографических тенденций в обществе;
- укрепление семейных отношений и снижение уровня социальной напряженности в обществе;
- развитие системы ипотечного жилищного кредитования.

Каковы основные приоритеты и меры Национального проекта в области строительства на 2006-2007 годы? В чем суть приоритета "Увеличение объемов строительства и модернизации коммунальной структуры"?

Для достижения поставленных целей, успешного формирования рынка доступного жилья и обеспечения комфортными условиями проживания граждан России деятельность всех ветвей государственной власти РФ, органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления должны быть сконцентрированы на решении следующих основных задач: создание условий для развития жилищного сектора и повышения уровня обеспеченности населения жильем через увеличение объемов строительства жилья и необходимой коммунальной инфраструктуры, развитие финансово-кредитных институтов и механизмов; создание условий для приведения существующего жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры в соответствие со стандартами качества, обеспечивающими комфортные условия проживания; обеспечение условий доступа населения к потреблению жилищных и коммунальных услуг на уровне, соответствующем платежеспособному спросу и социальным стандартам.

Каждое из указанных направлений в отдельности уже демонстрирует положительную динамику развития и позволяет строить оптимистические прогнозы. Так по итогам 2004 года в жилищном строительстве был достигнут рост, значительно превышающий средний показатель роста российской экономики, 12,5%. Индекс производства промышленности строительных материалов в 2004 году составил 105,3 %. Намечилась стабилизация финансового положения предприятий ЖКХ: по итогам 2004 года убытки от производственно- хозяйственной деятель-

ности сократились на 16 млрд. рублей, или на 18%. Растут реальные доходы населения. В 2004 году объем выданных ипотечных жилищных кредитов составил 20 млрд. рублей.

**Как оценивается способность отечественного строительного комплекса в разы увеличить объемы жилищного строительства?**

Созданная за последние годы рыночная инфраструктура строительного комплекса России учитывает мировой опыт и, в основном, соответствует структуре строительных отраслей стран со сложившейся рыночной экономикой.

Положительные тенденции развития экономики России за последние годы предопределили значительные сдвиги в инвестиционно-строительной сфере. Среднегодовой прирост объемов инвестиций в основной капитал и подрядных работ, начиная с 2000 года, составляет 12,5%. Удельный вес добавленной стоимости отрасли "строительство" в общем объеме валовой внутренней продукции России более 7%, а прирост ввода в эксплуатацию элитных жилых домов не ниже 6% в год. То есть, налицо положительные тенденции развития строительной отрасли в целом.

Однако стратегические задачи, поставленные в рамках национального проекта "Комфортное и доступное жилье - гражданам России", требует в буквальном смысле незамедлительного принятия кардинальных мер по совершенствованию дальнейшего развития строительной отрасли, в том числе промышленности строительных материалов.

До 2010 года предстоит в сфере промышленности строительных материалов решить следующие задачи:

- Провести обновление не менее 15% основных фондов предприятий промышленности строительных материалов с переходом на более высокий уровень их технического оснащения;
- Привлечь необходимые инвестиции для модернизации действующих производств, введения новых мощностей и их эффективной эксплуатации;
- Добиться снижения ресурсоемкости, энергетических и трудовых затрат на изготовление продукции;
- Повысить производительность труда на 18% за счет максимальной механизации и автоматизации производственных процессов;
- Обеспечить рациональное использование минеральных природных ресурсов и вовлечения в производство техногенных отходов различных отраслей промышленности;
- Организовать подготовку отраслевых специалистов всех уровней.

Другими словами, предстоит большая и серьезная работа. Доступное и комфортное жилье должно возводиться из экологически чистых, качественных и дешевых материалов и конструкций отечественного производства. Дешевле строительство - доступней жилье. Это аксиома.

2010 год уже не за горами. Будет ли реализована программа к этому сроку и каких результатов нужно ожидать?

- К 2010 году необходимо будет увеличить объемы жилищного строительства в 2 раза - с 41,2 до 80 млн. кв. метров.
- Увеличить объемы выдаваемых в год ипотечных жилищных кредитов в 20 раз - с 20 до 415 млрд. рублей; снизить среднее

время нахождения в очереди с 20 лет до 7 лет;

■ Увеличить долю семей, которым доступно приобретение жилья в 3,2 раза с 9% до 30%.

Удвоение объемов строительства жилья к 2010 году, заложенное в федеральной программе, если учесть все "подводные камни", это реально?

Те параметры, которые заложены в программу "Жилище", не случайны. Напомним, намечено выйти на строительство 80 миллионов квадратных метров в 2010 году. За прошлый год построено 43,6 миллиона. Двукратный рост.

Сегодня некоторые говорят: дескать, это нереально. Но нельзя забывать, что в нашей стране спрос на жилье остается огромным - это 1,6 миллиарда квадратных метров (данные 2004 года). Две трети населения России хотят улучшить свои жилищные условия. Так что хотим мы или не хотим, спрос заставит строить - это закон бизнеса.

А вот чтобы отрегулировать цены, государство должно основательно поработать на тему предложений. Муниципалитетам без государственной поддержки понадобятся десятилетия, чтобы с этой задачей справиться. Здесь как раз государству нужно помочь вовлечь в оборот прилегающие территории к муниципальным образованиям и те территории, которые зарезервированы для разных нужд, именно для целей жилищного строительства.

Проблема энергоресурсов. Во многих регионах страны - катастрофический энергетический голод. Новые микрорайоны невозможно подключить к электроэнергии - не хватает мощностей. То же с водой, канализацией и т.д. Но если увязать с ростом строительства еще и инвестиционные программы энергетиков или коммунального хозяйства, эти расходы опять же лягут дополнительным бременем на стоимость квадратного метра?

Это тема преобразования всего жилищно-коммунального хозяйства. Краткий пример из жизни. В разговоре с одним из мэров города, расположенного в центре России, он посетовал, дескать, не строим потому что у нас остро не хватает воды. Пришлось мэру ответить: вы знаете, что у вас водопотребление 360 литров на человека в сутки? Вопрос: куда же текут такие реки?

Нечто подобное происходило в свое время в странах бывшего социалистического содружества. Как там поступали, просто в разы поднимали стоимость воды, делалась модернизация, потери сокращались, и оставались неиспользуемые мощности, позволяющие увеличить число потребителей втрое-вчетверо. И не надо ни дополнительных водозаборов, ни сетей.

Просто когда продукт ничего не стоит, ни у кого нет заинтересованности его не транжирить - ни у производителя, ни у потребителя. Если будут строить жилой дом, с которого производитель услуги будет собирать прибыль, а не сплошные убытки, тогда все разговоры о дефиците ресурсов прекратятся сами-с собой.

Известно, что потребитель не хочет платить высокий тариф за плохую услугу, коммунальщик не имеет средств

что-то исправить. Вот типичная жалоба из Самарской области. Поселок - 10 километров от райцентра - уже несколько лет без воды, пьют из местного грязного пруда. Были массовые заражения. И тем не менее водопровод не работает, а местные власти твердят "нет денег". Есть хоть какие-то перспективы у этих людей?

Случай, к сожалению, типичный - те же проблемы в Волгоградской, Астраханской областях, Калмыкии, Ставропольском крае. Практически весь юг России - сельские населенные пункты именно в таком состоянии. Раньше коммунальные сети были на балансе колхозов, совхозов, хоть как-то контролировали и финансировали коммуналку. Но их не стало и вся инфраструктура пришла в негодность.

Сегодня нужны новые решения. Например, Росстрой ведет переговоры с Европейским банком развития о привлечении инвестиций в конкретные субъекты Российской Федерации по модели, которая была отработана на Эстонии.

Понятно, что на одну деревню никто инвестиций не даст - эффективность нулевая. Что сделали эстонцы? Они создали управляющую компанию, которая объединила и взяла под управление коммунальное хозяйство 15 мелких населенных пунктов. Сразу появилась возможность получить кредит, который был оформлен, получен, восстановлена инфраструктура. А дальше кредит возвращается за счет тарифа по этой услуге. Эстонцы на это пошли. А готовы ли жители самарской деревни платить за воду вменяемые деньги? Ведь за 10 лет привыкли, что пусть два часа в день, но из крана течет бесплатно...

Эстонский опыт Росстрой намерен использовать в Волгоградской области совместно с местными и региональными органами власти.

## Есть ли примеры успешного прихода частного бизнеса в коммунальный сектор?

Таких примеров по стране множество. Группа бизнесменов из Липецка строили дороги. Заработали неплохие деньги, стали думать, куда их вложить. И вложили в завод по переработке твердых бытовых отходов.

Оказалось, что это крайне перспективное занятие. Сейчас у них в планах наладить переработку твердых бытовых отходов в нескольких российских городах общей численностью 10 миллионов жителей.

## С приходом частного бизнеса люди считают, что неизбежно вырастут тарифы. Так ли это?

В любом случае тарифы имеют тенденцию к росту. Однако, с приходом частника они будут расти в меньшей степени. Почему?

С приходом частной компании с ней заключается тарифное соглашение: каким образом тариф будет расти в этом году, в следующем и так далее. Потому что тариф - это все деньги, которые получатель коммунальщик, в том числе и для возврата тех инвестиций, которые будут сделаны в модернизацию. За счет модернизации снижаются затраты и себестоимости услуги. А возвращаем мы с вами, потребители, в отложенном времени, за этот, уже отрегулированный, тариф. Поэтому без модернизации при прежних потерях тариф пришлось бы поднять, допустим за пять лет процентов на 40. При нормальном управленце и инвестициях они поднимутся на 15-20 процентов. И потребитель выигрывает, и бизнес свое получит.

Когда частник приходит к управлению жилым домом, только 30 процентов экономится на налаживании нормального процесса обслуживания. Это уже дает некоторое снижение издержек. В результате, сохраняя тариф, часть поступающих в виде платежей средств можно вкладывать в модернизацию. Другое дело, что планомерно-убыточные предприятия этого не делают и происходит старение основных фондов. И с каждым годом чем они изношеннее, тем больше расходы на их содержание. Получается замкнутый круг. Приход инвестора помогает из него выйти.

В российскую коммунальную отрасль начинает приходить западный бизнес. Насколько это выгодно для России? Нет ли в этом процессе угрозы российским интересам?

Сошлемся на конкретный пример Россиянину, который впервые придет, к примеру, в Дрезден, Берлин или Лейпциг, может показаться, что он попал в какой-нибудь типично российский город, ну разве только более благоустроенный и чистый. Похожая застройка, планировка. Те же панельные жилые дома, административные здания, рожденные в недрах знаменитых домостроительных комбинатов (ДСК). Период массового домостроения, основанного на советских технологиях пережила вся Восточная Европа.

А это значит, что на протяжении многих десятилетий в развитии российских и восточногерманских городов было много общего. Общими оказались и проблемы, с которыми столкнулась Восточная Германия в начале 90-х годов: низкое качество квартир, нехватка жилья, затратная и неэффективная коммунальная инфраструктура, огромное количество ветхого фонда.

Сейчас большинство этих проблем позади. И в этой связи наш интерес к немецкому коммунальному опыту понятен. Но и Гер-

мания проявляет активное желание сотрудничать с российской стороной в сфере ЖКХ на любом уровне: государственном, муниципальном, на уровне частного предпринимательства и отдельных проектов. Почему? В период всеобщей модернизации ЖКХ, санации и строительства жилья в Германии бурно развивалась стройиндустрия, создавались предприятия по производству машин, материалов и оборудования для коммунальной сферы, возникали сотни архитектурных бюро, консалтинговых компаний. Сегодня этому бизнесу просто некуда идти: рынок внутри Германии практически "отработан". А тут под боком гигантская Россия, которая, похоже, серьезно взялась за решение застарелого "Квартирного вопроса".

Российские масштабы, конечно, не сравнимы с германскими. Неудовлетворенная потребность россиян в жилье оценивается в 1,5 миллиарда квадратных метров и, для того, чтобы обеспечить граждан жилплощадью хотя бы по социальным нормам, нам необходимо увеличить жилищный фонд на 46%, то есть почти в полтора раза. Только в ближайшие пять лет планируется вдвое нарастить объемы жилищного строительства - с 40 миллионов кв.м в 2005 году до 80 миллионов в 2010 году. И при этом обеспечить доступные схемы приобретения жилья через развитие ипотечного кредитования. Кроме того, предстоит серьезно обновить изношенные донельзя основные фонды ЖКХ. По новому теперь мы будем подходить и к подготовке участков под застройку: сначала обустройство инфраструктуры и только после этого - само строительство. Словом, направлений для сотрудничества с зарубежными партнерами немало.

Сегодня действуют уже несколько совместных российско-германских проектов в сфере ЖКХ. В рамках ЕС - ТАСИС немецкие специалисты окажут консультативные услуги по реформированию ЖКХ в 15 российских муниципальных образованиях, стар-

тует проект "Азов - 2005" - первый опыт разработки стратегии городского развития на основе немецкого опыта. Германские архитекторы разрабатывают проект комплексной застройки одного из микрорайонов столицы ("Москва - Берлин: проспект Вернадского"). Есть планы по обучению российских специалистов в немецкой Академии строительства. И, наконец, благодаря совместным интересам возникли конкретные партнерские отношения между отдельными муниципалитетами, предприятиями, представителями бизнеса. Так что судите сами выгодно для России подобное сотрудничество или нет!



### Меры для увеличения объемов ипотечного жилищного кредитования предусмотрены в программе "Жилище"?

В России необходимо создать условия для развития ипотечного жилищного кредитования, благодаря привлечению в эту сферу долгосрочных кредитных средств. Сегодня у банков не хватает долгосрочных ресурсов, для того чтобы выдавать ипотечные кредиты на срок больше 15 лет. Добиться увеличения объемов предоставления долгосрочных ипотечных кредитов населению, можно развивая федеральную систему рефинансирования ипотечных жилищных кредитов, оператором которой является "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию".

Система рефинансирования основана на привлечении средств инвесторов, которые хотят надежно вложить свои деньги на длительный срок. Чем больше средств смогут привлечь банки на рынке ценных бумаг - тем больше они смогут выдать ипотечных кредитов гражданам и под более низкие процентные ставки. Все это должно привести к развитию рынка ипотеки в целом, снижению процентной ставки по ипотечному кредиту и повышению доступности кредитов для населения.

Планируется, что уже в 2006 году уставный капитал ОАО "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" будет увеличен на 3,7 млрд рублей, а в 2007 году - на 4,5 млрд рублей. До 2010 года будут предоставлены дополнительные государственные гарантии по заимствованиям АИЖК на сумму в 138 млрд рублей. В результате Агентство направит на рефинансирование ипотечных кредитов в 2006 году 25 млрд рублей, а в 2007 году - 31 млрд рублей.

Помимо ОАО "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" по ипотечному жилищному кредитованию рефинанси-

рованием ипотечных кредитов могут заниматься банки и другие специализированные организации.

### Что такое страхование ипотечных жилищных кредитов и для чего это нужно?

Одновременно с рефинансированием будет развиваться страхование ипотечных кредитов, направленное на снижение первоначального взноса при получении ипотечного кредита и повышение доступности кредита для тех граждан, у которых недостаточно средств для внесения первоначального взноса.

Предполагается, что страхование ипотечных кредитов будет осуществляться на 20% от стоимости жилья. Страхование кредита в размере до 20% от стоимости жилья позволит снизить требования банков к размеру первого взноса до 5-10% от стоимости жилья. В результате ипотечный кредит можно будет получить на сумму 90-95% от стоимости жилья.

### Каким образом государство намерено помочь россиянам приобрести жилье, используя ипотечные схемы?

Чтобы сделать ипотечный кредит доступным для большинства населения, необходимо увеличивать его срок и поэтапно снижать процентную ставку, планируется, что в 2008 г. она составит 10%, а к 2010 г. снизится до 8% годовых. В этих целях Национальным проектом предусмотрен ряд мер, важнейшей из которых является формирование рынка ипотечных ценных бумаг.

Наиболее важными мероприятиями в этой области являются: разработка и принятие нормативных правовых документов в части регулирования рынка ипотечных ценных бумаг, привле-

чения средств пенсионных фондов и страховых компаний на рынок ипотечных ценных бумаг, страхования ипотечных кредитов, деятельности бюро кредитных историй, жилищно-накопительных кооперативов, совершенствования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним защиты, защиты прав добросовестного приобретателя жилой недвижимости.

Реализация Программы наверняка приведет к повышению спроса на жилье. Не приведет ли это к росту цен?

Одновременно с развитием ипотеки государство будет стимулировать рост жилищного строительства. Это позволит обеспечить соответствие спроса на жилье и его предложения. Поддержание баланса будет ограничивать цены на рынке жилья.

Можно отдавать кредит 10-15 лет, а можно - всю жизнь. Есть более конкретные ориентиры?

В Программе прописано, что со временем в России мы должны достигнуть доступности жилья, которая определяется коэффициентом 3,2. То есть для "средней" семьи из трех человек ее совокупный доход за три с небольшим года должен быть достаточным, чтобы приобрести "средние" 54 квадратных метра (стандартная двухкомнатная квартира).

Как банки задействованы в системе ипотечного жилищного кредитования?

Вступление в силу нового законодательства, в частности, Жилищного кодекса, позволило привлечь большое число банков к кредитованию покупок жилья. Одним из важных моментов стало указание на то, что при переходе прав собственности на жи-

лые помещения члены семей-собственников теряют право пользования этим жилым помещением. В принципе возможность приобретения жилья посредством заемных средств существовала, но ранее проблемы возникали именно в случаях, когда при продажах объектов недвижимости переход права собственности не нес прекращения прав пользования этим помещением. Таким образом, раньше банки несли риски, например, при невыполнении условий договора неблагонадежными заемщиками.

Живя в одном городе, можно ли получить ипотечный жилищный кредит в другом?

Большинство банков требует при выдаче кредита регистрацию по месту приобретения жилья. Это означает, что взять кредит на покупку недвижимости, к примеру, в Москве Вы сможете, только имея московскую регистрацию. Но уже сейчас в России работают банки, для которых не только место регистрации, но и даже Ваше гражданство не имеет значения.

## Что такое "товарищество собственников жилья"?

Товариществом собственников жилья, согласно статье 135 Жилищного кодекса Российской Федерации, признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

Жильцы решили организовать ТСЖ, но в доме есть граждане, которые долгое время не платят за квартиру. Кто несет финансовую ответственность за них - местная власть (города) или это ложится на плечи ТСЖ?

Если жильцы являются нанимателями жилого помещения, они несут ответственность за внесение платежей перед собственником жилого помещения (муниципалитетом, если жилое помещение находится в муниципальной собственности). В свою очередь, муниципалитет несет ответственность перед управляющей компанией в данном доме в соответствии с заключенным между ними договором. В связи с этим управляющая компания (в том числе и ТСЖ) будет вправе подать в суд на муниципалитет, чтобы добиться погашения долгов.

Если жильцы являются собственниками жилого помещения и не уплачивают своей доли участия в общих расходах, ТСЖ вправе обратиться в суд и принудительно взыскать задолженность.

Как формируется плата за жилье в ТСЖ? Допустим, потребовались 700 тысяч рублей на ремонт лифта. Чтобы расплатиться с кредитом за два года, квартпла-

ту следует увеличить в среднем на 1000 рублей в месяц. Имеет ли на это право собрание ТСЖ?

ТСЖ вправе самостоятельно определять размер и порядок внесения различных взносов на ремонт и платежи за жилое помещение в соответствии с договорами, заключенными с обслуживающими компаниями.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации члены ТСЖ обязаны оплачивать следующее:

1. Расходы на содержание, текущий и капремонт общего имущества в многоквартирном доме.
2. Коммунальные услуги.

Так как лифт - общее имущество, то его ремонт оплачивают сами жильцы, если это решит правление ТСЖ или собрание членов товарищества.

Не являющиеся членами ТСЖ собственники помещений в доме вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, которые с ними заключило ТСЖ.

Что делать, если некоторые жильцы откажутся внести повышенную квартплату?

Статья 137 Жилищного кодекса позволяет ТСЖ в таком случае через суд принудительно взимать плату с должников. Также в соответствии с кодексом (ч. 14 ст. 155) лица, несвоевременно или не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору (ТСЖ) пени. Ее размер устанавливается только Центральным банком России. Уплата пени производится независимо от того, предусмотрена она договором с ТСЖ или нет (ст. 332 Гражданского кодекса Российской Федерации).

## Каким образом осуществляется сбор квартплаты в ТСЖ?

Как вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, определяет правление ТСЖ в соответствии с уставом. Обычно вносят через расчетно-кассовые центры, почтовые или банковские отделения. Но для этого ТСЖ должно заключить с ними договоры. Если в доме есть собственники помещений, которые не являются членами ТСЖ, то по закону они тоже должны платить за содержание и ремонт общего имущества соразмерно своей доле.

## Кто и какой контроль осуществляет за работой председателя ТСЖ?

Председателя ТСЖ контролирует общее собрание собственников жилья, правление ТСЖ.

Кооператив готовит документы для преобразования ЖК в ТСЖ. Однако возникли разногласия по вопросу практического определения долей в праве общей собственности на общее имущество и количеству голосов, которыми обладают собственники помещений на общем собрании.

Согласно статье 37 Жилищного кодекса Российской Федерации доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Зная общую площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, можно определить долю в праве на общее имущество в данном доме и рассчитать голоса, принадлежащие

каждому из участвующих на собрании собственников помещений. Например, если общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме равна 7534,7 кв.м, то доля собственника, которому принадлежит квартира в этом доме общей площадью 33,0 кв.м, в процентах равна:  $(33 \times 100) : 7534,7 = 0,438$ , и, соответственно, данному собственнику принадлежит 0,438 голоса.

Аналогичным образом рассчитываются голоса, принадлежащие другим участвующим в собрании собственникам.

Жильцы дома приняли решение создать ТСЖ. Но на трех этажах расположился банк, который отказывается вступать в товарищество. Он занимает более 50 процентов от общей площади дома, то есть у него по Жилищному кодексу - более 50 процентов голосов собственников жилья. Как быть жильцам в данной ситуации?

Нужно выбрать другой способ управления домом:

- 1) Непосредственное управление собственниками помещений;
- 2) С помощью управляющей компании.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений. Решение собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников.

До 1 января 2007 года российские граждане должны выбрать способ управления домом. Что будет с теми, кто не успеет?

Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации собственники помещений многоквартирных домов могут выбрать один из следующих способов управления:

- 1) Непосредственное управление собственными помещениями в многоквартирном доме;
- 2) Управление с помощью товариществ собственников жилья (ТСЖ) либо жилищных кооперативов;
- 3) Управление с помощью управляющей компании.

В случае, если до 1 января 2007 года собственники помещений многоквартирных домов не выберут способ управления своим домом, орган местного самоуправления должен будет назначить открытый конкурс, на котором и будет определена организация, которая будет управлять многоквартирным домом.

Через кого и каким количеством голосов муниципалитет имеет право принимать участие в общем собрании собственников помещений многоквартирного дома по выбору способа управления домом?

Согласно статье 48 Жилищного кодекса Российской Федерации участвовать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме могут собственники помещений лично, либо через своих представителей.

Количество голосов, которым обладает собственник жилых помещений на общем собрании собственников жилых помещений в многоквартирном доме, пропорционально его доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Может ли управляющая компания быть посредником между собственниками жилья в многоквартирном доме и компаниями, поставляющими конкретные услуги (тепло, вода, уборка мусора) взимать плату через свою кассу и в дальнейшем рассчитываться с данными компаниями?

При заключении собственниками жилых помещений договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией последняя заключает договоры с организациями, предоставляющими коммунальные услуги.

В соответствии со статьей 155 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищества собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации.

Должна ли быть у управляющей компании лицензия, кто ее выдает и какими нормативными документами предусмотрена выдача лицензии.

В соответствии с Федеральным законом от 8 августа 2001 г. № 128-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" деятельность по управлению многоквартирными домами не подлежит лицензированию.

Не надо управлять моей собственностью. Если понадобится сантехник, приглашу и сам заплачу за его услугу. Смогу ли я сам нанять дворника на почасовую работу?

Способ управления многоквартирным домом (в том числе непосредственное управление) выбирается на общем собрании собственников. Поэтому вы сможете сами управлять своим имуществом только при условии, что общее собрание собственников квартир в доме выберет этот - "самостоятельный" - способ управления. В противном случае вам придется подчиниться мнению большинства.

### Как определяется размер платы за жилье?

Согласно ст. 156 Жилищного Кодекса Российской Федерации плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Размер платы за пользование жилым помещением, платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

### Как рассчитывается размер платы за коммунальные услуги?

Согласно ст. 157 Жилищного Кодекса Российской Федерации размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления (в Москве и Санкт-Петербурге).

бурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации), за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам устанавливаются Правительством Российской Федерации.

### Почему за отопление мы платим круглый год?

В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 26.09.94 № 1099 (п. 2.4.) расчетный период оплаты услуг (в т.ч. отопления) устанавливается в один календарный месяц и вносится гражданами равномерно в течение года, если иное не оговорено договором.

Согласно Закона РФ № 1244 - 1 - 1991 г. с дополнением я, военный пенсионер, участник ликвидации последствий аварии на Чернобыльской АЭС, и члены моей семьи оплату за коммунальные услуги, в том числе свет, газа, вода производили в размере 50 %. Теперь члены моей семьи обязаны платить за коммунальные услуги 100%. Почему?

Согласно Федеральному закону от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ (статья 3), вступившему в силу с 1 января 2005 года, в Закон Российской Федерации от 15 мая 1991г. № 1244-1 "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС" (в редакции Закона Российской Федерации от 18 июня 1992 г. № 3061-1) внесены изменения.

Поэтому сейчас льготы по оплате коммунальных услуг предоставляются только гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, вне зависимости от вида жилого фонда и не распространяются на проживающих с ними членов их семей.

Могут ли органы управления многоквартирным жилым домом устанавливать плату за содержание и ремонт жилья не пропорционально квадратным метрам общей площади квартир собственников, а пропорционально количеству собственников?

В соответствии со статей 37 Жилищного кодекса Российской Федерации доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

На основании какого документа производится перерасчет коммунальных платежей?

Пунктом 2 статьи 155 Жилищного Кодекса РФ определено, что основанием для платы за коммунальные услуги являются платежные документы. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан или при оказании коммунальных услуг ненадлежащего качества осуществляются в порядке, утверждаемым Правительством Российской Федерации.

Существуют ли какие-либо правила и нормы начисления квартплаты по ведомственным общежитиям?

В соответствии с пунктом 6 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации порядок определения размера платы за

жилое помещение для граждан, проживающих в жилых помещениях домов системы социального обслуживания, в жилых помещениях фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, а также в общежитиях, если в одной комнате в общежитии проживают несколько граждан, устанавливается собственниками указанных жилых помещений.

Какими профессиональными общественными организациями в сфере жилищно-коммунального хозяйства осуществляется аккредитация аудиторских организаций для проведения независимой экспертизы экономического обоснования тарифов в ЖКХ?

До вступления в действие Жилищного кодекса Российской Федерации при пересмотре цен и тарифов на ЖКУ для населения правовыми актами в обязательном порядке предусматривалась экспертиза обоснованности расходов на предоставление услуг. Как элемент общей системы ценообразования в отрасли в настоящее время законодательно определена возможность проведения экспертизы при формировании производственных и инвестиционных программ предприятий, тарифов, надбавок, критериев доступности жилья. Конкретные условия, необходимость и порядок работы экспертов устанавливаются на местах. Деятельность экспертных организаций не относится к лицензируемым видам деятельности. В то же время в сферах регулирования тарифов на энергоресурсы и на другие виды жилищно-коммунальных услуг, энергоаудита имеются системы добровольной аккредитации профессиональными общественными организациями.

В настоящее время работы по аккредитации экспертных и аудиторских организаций на право проведения экспертизы эконо-

мического обоснования тарифов на жилье и коммунальные услуги осуществляется Межрегиональным центром экспертных и аудиторских организаций ЖКХ.

Кто должен отвечать за чистоту и порядок в подъездах и на лестничных клетках многоквартирных домов? Как часто и кем должна проводиться уборка на вышеозначенной территории?

Уборка подъездов, лестничных клеток многоквартирных домов осуществляется в соответствии с договорами, заключаемыми с управляющими организациями.

Должны ли платить за наем жилья собственники квартир?

Согласно ЖК РФ плата за наем (за пользование жилым помещением) предусмотрена только для нанимателей жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного и муниципального жилищного фонда.

Правомерно ли взимание платы на содержание лифта с жильцов первого этажа, не пользующихся данным видом услуг?

Конкретное принятие решений о порядке расчетов платы населением за обслуживание лифтового хозяйства, порядок ее взимания (в расчете на 1 кв.м. общей площади жилья или с 1 человека в месяц) остаются за органами местного самоуправления для государственного и муниципального жилищного фонда, за органами управления многоквартирным домом для собственников жилья.

Плачу за отопление 100%. Температура в квартире 13 градусов, хотя квартира угловая и должно быть 20 градусов. Как снизить плату за тепло?

В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 26.09.1994 № 1099 "Об утверждении правил предоставления коммунальных услуг и правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов" при наличии соответствующего договора потребитель услуг (население) имеют право требовать перерасчет по оплате коммунальных услуг в случае их некачественного предоставления, иначе нарушаются статьи 539-548 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 27-32 Закона Российской Федерации от 09.01.1996 № 2-ФЗ "О защите прав потребителей", гарантирующие предоставление услуг гражданам - потребителям согласно договорам. В договоре должны быть отражены все требования и обязательства по срокам и качеству предоставляемых услуг, штрафные санкции за непредоставление коммунальных услуг.

Включен ли в раздел "Содержание жилья" счетов коммунальных платежей оплата капитального ремонта частного жилья?

В соответствии со статьей 154 ЖК РФ в структуру платы за жилое помещение для собственника помещения в многоквартирном доме включена плата за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (наниматель жилого помещения оплату за капитальный ремонт не осуществляет).

По новому Жилищному Кодексу предлагается три варианта обслуживания многоквартирного дома. Во всех ли вариантах сохраняются: льготы по оплате коммунальных услуг ветеранам труда в размере 50%; субсидии по оплате за квартиру?

Все льготы и субсидии гражданам по оплате жилья и коммунальных услуг сохраняются в соответствии с действующим законодательством и не зависят от выбора способа управления многоквартирным домом.

Устанавливаются ли одиноким пенсионерам счетчики для учета расхода горячей и холодной воды бесплатно?

Нет, такой льготы не предусмотрено.

Каким регулирующим органом устанавливается тариф на услугу горячего водоснабжения?

Тарифы на услуги горячего водоснабжения утверждают органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 210-ФЗ "Об основах регулирования тарифов в организациях коммунального комплекса" и постановлением Правительства Российской Федерации от 26 февраля 2004 г. № 109 "О ценообразовании в отношении электрической и тепловой энергии в Российской Федерации". Утвержденным постановлением Правительства РФ от 14 декабря 2005 года №761 "О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг".

Имеют ли право аварийные службы войти в квартиру без согласия жильца?

Согласно ст.3 п.3 Жилищного Кодекса Российской Федерации проникновение в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан допускается только в случаях спасения жизни граждан и их имущества, обеспечения их личной безопасности или общественной безопасности при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, катастрофах, массовых беспорядках либо иных обстоятельствах чрезвычайного характера, а также в целях задержания лиц, подозреваемых в совершении преступлений, пресечения совершаемых преступлений или установления обстоятельств совершенного преступления либо произошедшего несчастного случая.

Могут ли муниципалитеты регулировать жилищные отношения? Кто вообще имеет право регулировать жилищное законодательство?

Согласно ст.5 Жилищного Кодекса Российской Федерации жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Жилищное законодательство состоит из Жилищного Кодекса Российской Федерации, федеральных законов, а также указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

Правительство Российской Федерации вправе издавать постановления, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения.

Федеральные органы исполнительной власти могут издавать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения.

Органы государственной власти и органы местного самоуправления субъектов Российской Федерации могут принимать законы и иные нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий.

### Когда возникают жилищные права и обязанности?

Согласно ст.10 Жилищного Кодекса Российской Федерации жилищные права и обязанности возникают:

- из договоров и иных сделок;
- из актов государственных органов и актов органов местного самоуправления;
- из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности;
- в результате приобретения в собственность жилых помещений;
- из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах;
- вследствие действий участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

### Как осуществляется защита жилищных прав?

Согласно ст.11 п.1 Жилищного Кодекса Российской Федерации защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством.

### Учитывается ли метраж балкона при определении общей площади квартиры?

Согласно ст.15 ч.5 Жилищного Кодекса Российской Федерации общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

### Что можно считать жилым помещением?

Согласно ст.16 п.1 Жилищного Кодекса Российской Федерации к жилым помещениям относятся: жилой дом или часть жилого дома, квартира или часть квартиры, комната.

### Можно ли использовать квартиру для предпринимательской деятельности, в частности кустарного производства?

Согласно ст.17 п.2 Жилищного Кодекса Российской Федерации допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает пра-

ва и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

**Допускается ли размещение в квартире промышленного производства?**

Согласно ст.17 п.3 Жилищного Кодекса Российской Федерации не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

**Кем осуществляется государственный контроль за использованием жилья?**

На основании ст.20 Жилищного Кодекса Российской Федерации государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, а также соответствием жилых помещений и коммунальных услуг установленным требованиям осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**Можно ли перевести квартиру в нежилое помещение?**

Да, можно. Однако, согласно ст.22 п.3 Жилищного Кодекса Российской Федерации перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

### Что считается переустройством и перепланировкой жилого помещения?

Согласно ст.25 Жилищного Кодекса Российской Федерации переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

### Если подучен отказ в перепланировке квартиры, можно ли обжаловать такое решение в суде?

Да, можно. Согласно ст.27 п.3 Жилищного Кодекса Российской Федерации решение об отказе в согласовании переустройства или перепланировки жилого помещения может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

### Может ли государство изъять земельный участок?

Да, может. На основании ст. 32 п.1 Жилищного Кодекса Российской Федерации жилое помещение может быть изъято у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Выкуп части жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, выкуп жилого помещения осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием.

Могу ли я при перепланировке квартиры захватить часть лестничной площадки?

Согласно ч.2 ст. 40 Жилищного Кодекса Российской Федерации, если реконструкция, переустройство или перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство или перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Предоставляется ли жилье по социальному найму иностранному гражданину?

Согласно ч.5 ст. 49 Жилищного Кодекса Российской Федерации жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором Российской Федерации не предусмотрено иное.

Какова норма предоставления площади жилья?

Согласно ч.2 ст.50 ЖК РФ норма предоставления площади жилого помещения устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями предоставляемых по договорам социального найма и других факторов.

Гражданин намеренно ухудшил свои жилищные условия, чтобы стать нуждающимся, каковы для него последствия такого действия?

Согласно ст. 53 Жилищного Кодекса Российской Федерации граждане, которые с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях совершили действия, в результате которых они могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях не ранее чем через 5 лет со дня совершения указанных намеренных действий.

Каким категориям граждан жилые помещения по договорам социального найма предоставляются вне очереди?

Согласно ст. 57 п.2 Жилищного Кодекса Российской Федерации вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются:

- 1) гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат;
- 2) детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по окончании их пребывания в образовательных и иных учреждениях, в том числе в учреждениях социального обслуживания, в приемных семьях, детских домах семейного типа, при прекращении опеки (попечительства), а также по окончании службы в Вооруженных Силах Российской Федерации или по возвращении из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы;
- 3) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний.

Есть ли право у нанимателя жилого помещения пользоваться общим имуществом в доме?

Согласно ст. 61 п.2 Жилищного Кодекса Российской Федерации наниматель жилого помещения в многоквартирном доме по договору социального найма данного жилого помещения приобретает право пользования общим имуществом в этом доме.

### Кого может вселить в квартиру наниматель жилого помещения?

Согласно ст. 70 Жилищного Кодекса Российской Федерации наниматель с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, вправе вселить в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма своего супруга, своих детей и родителей или с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, и наймодателя - других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов своей семьи. Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя.

### Может ли гражданин вселить в квартиру временных жильцов?

Да, может. Согласно ст. 80 п.1,2 Жилищного Кодекса Российской Федерации наниматель жилого помещения по договору социального найма и проживающие совместно с ним члены его семьи по взаимному согласию и с предварительным уведомлением наймодателя вправе разрешить безвозмездное проживание в занимаемом ими жилком помещении по договору социаль-

ного найма другим гражданам в качестве временно проживающих (временным жильцам). Наймодатель вправе запретить проживание временных жильцов в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на каждого проживающего составит для отдельной квартиры менее учетной нормы, а для коммунальной квартиры - менее нормы предоставления.

Важно, что срок проживания временных жильцов не может превышать шесть месяцев подряд.

### Когда гражданину при выселении предоставляется жилое помещени?

Согласно ст. 85 Жилищного Кодекса Российской Федерации граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма в случае, если:

- 1) дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;
- 2) жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение;
- 3) жилое помещение признано непригодным для проживания;
- 4) в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления.

№	Субъект РФ	ФИО <small>руководителя</small>	Адрес	Тел/факс
<b>Центральный федеральный округ</b>				
1	г.Москва jldoc@post.mos.ru	Стражников Александр Матвеевич	129090, г.Москва, пр.Мира, д.19	681-48-01 прмн. 681-62-21 ф./а. 681-77-80 "горячая линия"
2	Белгородская область 8-072-2 insp@belnet.ru	Демьянов Сергей Семенович	308800, г.Белгород, Белгородский пр., д.85а	35-30-67 прмн./ф 32-27-28 т\ф
3	Брянская область 8-083-2	Маркелов Михаил Борисович	241050, г.Брянск, пер.Канатный, д.5	64-46-70 прмн./ф 64-59-70 т\ф.
4	Владимирская область 8-092-2 vladgji@mail.ru	Козырев Владимир Иванович	600000, г.Владимир, Октябрьский пр-т, д.21	32-60-13 прмн./ф
5	Воронежская область 8-073-2 housing@comch.ru	Неупоков Юрий Васильевич	394026, г.Воронеж, ул.Плехановаская, д.53	52-63-40 прмн./ф
6	Ивановская область 8-093-2 052-03@adminet.Ivanovo.ru	Шиков Владимир Александрович	153000, г.Иваново, ул.Батурина, д.8	30-17-75 прмн. 30-09-82 ф.
7	Калужская область 8-084-2 tipikin@adm.kaluga.ru	Василькова Елена Викторовна	248001, г.Калуга, ул.Плеханова, д.45	54-97-50 т/ф
8	Костромская область 8-094-2	Шорохова Татьяна Николаевна	156013, г.Кострома, ул.Калиновская, д.38	51-32-20 т/ф
9	Курская область 8-071-2	Апухтин Владимир Васильевич	305001 г.Курск, ул.Дзержинского, д.50	54-78-56 прмн./ф.
10	Липецкая область 8-074-2 ggi@admilr.lipetsk.ru	Храбрых Александр Викторович	398600, г.Липецк, ул.Советская, д.3	22-13-17 прмн./ф

## 100 вопросов 100 ответов о жилье

№	Субъект РФ	ФИО руководителя	Адрес	Тел./факс
11	Московская область 8-095 mosobl@ gilinspector.ru	Лисичкин Валентин Александрович	141400, Московская область, г.Химки, ул.Ленинградская, д.1	730-80-51 прим. 730-80-39 ф.
12	Орловская область 8-086-2 dab@adm. orel.ru	Морозов Юрий Алексеевич	302030, г.Орел, наб.Дубровинского, д.70	55-55-17 прим./ф.
13	Рязанская область 8-091-2 gjro@mail. ryazan.ru	Мухин Анатолий Иванович	390006, г.Рязань, ул.Скоморошинская, д.10	27-02-15 прим./ф.
14	Смоленская область 8-081-2 uggi@admin. smolensk.ru	Захарцов Александр Михайлович	214000, г.Смоленск. ул.Октябрьской Революции, д.14 а	38-10-41 прим./ф
15	Тамбовская область 8-075-2 inv10@ regadm. tambov.ru	Бабенко Николай Федорович	392000, г.Тамбов, ул.Советская, д.118	72-66-67 прим/ф
16	Тверская область 8-082-2 gji@tvcom.ru	Михайлов Андрей Владимирович	170000, г.Тверь, Тверской проспект, д.8	34-87-43 т/ф
17	Тульская область 8-087-2 admin@ region.tula.ru	Новикова Татьяна Владимировна	300600, г.Тула, пл.Ленина, д.2	36-22-28 прим. 30-60-29 т/ф
18	Ярославская область 8-085-2 shi@adm.yar. ru	Балакин Виталий Николаевич	150003, г.Ярославль, ул.Республиканская, д.32	32-06-04 прим./ф.
<b>Северо - Западный федеральный округ</b>				
19	Ленинградская область 8-812 lengil@lek.ru	Богданов Яков Яковлевич	191311, г.Санкт-Петербург, Суворовский пр., д.67	579-02-35 прием. 271-24-28 т/ф

№	Субъект РФ	ФИО <small>руководителя</small>	Адрес	Тел/факс
20	Республика Карелия 8-814-2 gkhrk@onego.ru	Мамонтов Валерий Федорович	185035, г.Петрозаводск, ул.Энгельса, д.4	77-50-85 т/ф
21	Республика Коми 8-821-2 gjkirk@ rkomi.ru	Пленкин Александр Васильевич	167000, Сыктывкар ул.Коммунистическая , д.8	24-51-31 т\ф
22	Архангельская область 8-818-2 archgji@ atnet.ru	Резвый Андрей Павлович	163000, г.Архангельск, ул.Попова, д.17	21-57-18 прмн. ф.
23	Вологодская область 8-817-2 gzhi-vo@ vologda.ru	Шутова Татьяна Михайловна	160001, г.Вологда, ул.Челюскинцев, д.9	72-55-28 прмн. 72-04-78 т/ф
24	Калининградс- кая область 8-011-2 inspgil@ mail.ru	Зайцев Валерий Николаевич	236006, г.Калининград, ул.Барнаульская, д.4	53-37-56 прмн. 53-16-56 ф.
25	Мурманская область 8-815-2 ensavtec@ com.mels.ru	Дунин Юрий Григорьевич	183038, г.Мурманск, ул.С.Перовской, д.25/26	45-27-92 прмн. 47-67-59 ф.
26	Новгородская область 8-816-2 ngi@mail. nadm.ru	Новожилов Евгений Иванович	173003, г.Великий Новгород, наб.реки Гзень, д.7	77-65-13 прмн. 73-08-47 ф.
27	Псковская область 8-811-2 gilins@ obladamir. pskov.ru	Иванов Анатолий Николаевич	180001, г.Псков, ул.Некрасова, д.23	19-98-37 т/ф.
29	г.Санкт- Петербург 8-812 gzhi@gov. spb.ru	Зябко Владимир Михайлович	191023, г.Санкт-Петербург, ул.Зодчего Росси, д.1/3	710-45-95 прмн. 710-48-59 ф.

№	Субъект РФ	ФИО руководителя	Адрес	Тел./факс
<b>Южный федеральный округ</b>				
30	Ростовская область 8-863-2 gijro@aaanet.ru	Щербаков Анатолий Андреевич	344019, г.Ростов-на-Дону, ул.Нижегородская, д.20	53-45-60 прмн. 53-55- 40 т/ф
31	Республика Адыгея 8-877 gasp_gij@ radnet.ru	Кушу Асият Юсуфовна	385000, г.Майкоп ул.Краснооктябрьска я, д.12	(25)7-12-85 т/ф.
32	Республика Дагестан 8-872-2 gijrd@iwt.ru	Джабраилов Али Магомедович	367015, г.Махачкала, пр. И.Шамиля, д.58	62-31-23 т/ф
33	Республика Ингушетия 8-873-4 zhil.inspekcia@ mail.ru	Цароев Дауд Магомедович	386101, г.Магас ул.Горьчанова, д.1	55-11-46 прмн./ф
34	Кабардино- Балкарская Республика 8-866-2 gilinspek@ yandex.ru	Иоаниисян Жирайр Шаваршевич	360003, КБР, г.Нальчик, ул.Кулиева, д.7	40-44-67 т/ф.
35	Республика Калмыкия 8-847-22	Колпаков Иван Иванович	358000, г.Элиста, ул.Дармаева, д.21	3-36-42 прмн. 3-36-41 т/ф.
36	Карачаево- Черкесская Республика 8-878-22 mskchr@mail. ru	Лепшוקов Владимир Хамитович	369600, КЧР, г.Черкесск, ул.Первомайская, д.34а.	6-53-75 прмн.
37	Республика Северная Осетия- Алания 8-867-2 RSC- Gilinspekcia@y andex.ru	Тайсаев Максим Петрович	362021, РСО-Алания, г.Владикавказ, Автобусный пер., д.9	76-90-77 прмн./ф
38	Чеченская Республика 8-871-2	Батаев Рамзан Хамидович	364014, г.Грозный, ул.Б.Хмельницкого, д.131/3	22-30-59 т/ф

№	Субъект РФ	ФИО <small>руководителя</small>	Адрес	Тел/факс
39	Краснодарский край 8-861 gjikk@mail.kuban.ru	Степаниденко Алексей Васильевич	350020, г.Краснодар, ул.Рашилевская, д.181	259-44-03 прмн./ф 259-45-04
40 ++	Ставропольский край 8-865-2 uorsk@estav.ru	Черногоров Александр Григорьевич	355101, г.Ставрополь, ул.Голенева, д.37	94-22-13 прмн. 26-68-40 ф.
41	Астраханская область 8-851-2	Ромашов Михаил Федорович и.о.	414000, г.Астрахань, ул.Советской милиции, д.1а	22-16-24 т/ф.
42	Волгоградская область 8-844-2 kgkhvolg@vistcom.ru	Каминская Надежда Петровна	400074, г.Волгоград, ул.Козловская, д.39А	93-22-15 прмн. 97-52-84 ф.
<b>Приволжский федеральный округ</b>				
43	Самарская область 8-846 gosjil@samtel.ru	Казадаев Алексей Петрович	443099, г.Самара, ул.Куйбышева, д.48	332-41-66 прмн. 333-61-78 ф.
44	Республика Башкортостан 8-347-2 gjirb@uirp.ru	Салов Геннадий Васильевич	450059, г.Уфа, ул.Степана Халтурина, д.28	24-71-77 прмн./ф
45	Республика Марий-Эл 8-836-2	Винокурова Галина Алексеевна	424002, г.Июшкар-Ола бульв.Свердлова, д.5а	42-20-23 прмн. 42-10-11 ф.
46	Республика Мордовия 8-834-2 gosjil@yandex.ru	Рыбкин Владимир Алексеевич	430011, Республика Мордовия, г.Саранск, ул.Терешковой, д.24	23-02-84 прмн./ф
47	Республика Татарстан 8-843-2 tatgi@kgts.ru	Раимов Надир Назипович	420012, а/я 108, г.Казань, ул.Лесафта, д.29	36-91-44 прмн./ф.
48	Удмуртская Республика 8-341-2 shiu@udmnet.ru	Егоров Лев Валентинович	426063, г.Ижевск, ул.Циолковского, д.17	76-08-89 прмн. 75-81-61 т/ф

## 100 вопросов 100 ответов о жилье

№	Субъект РФ	ФИО руководителя	Адрес	Тел./факс
49	Чувашская Республика 8-835-2 gosqilin@cbx.ru	Никитин Иван Георгиевич	428003, г.Чебоксары, ул.Ленина, д.126	62-85-89 прмн./ф
50	Кировская область 8-833-2 gjkirov@mail.ru	Романюк Иван Максимович	610019, г.Киров, ул.Дерендяева, д.23	32-05-88 т/ф
51	Нижегородская область 8-831-2 goszhiluprav@mts-nn.ru	И.о. Седов Олег Юрьевич	603006, г.Нижний Новгород, пл.Свободы, д.1	19-88-29 прмн. 19-88-31 ф.
52	Оренбургская область 8-353-2 gji@mail.orb.Ru	Лобачев Михаил Михайлович	460000, г.Оренбург, пер.Бухарский, д.10	77-81-37 прмн. 77-99-45 т/ф.
53	Пензенская область 8-841-2	Герасимов Валерий Петрович	440018, г.Пенза, ул. Некрасова, д.24	63-06-51 т/ф.
54	Пермская область 8-342-2 gji@permtregion.ru	Лаврентьев Анатолий Андреевич	614990, г.Пермь, ул.Попова, д.11,	36-21-31 прием. 36-18-32 т/ф
55	Саратовская область 8-845-2 pavlova@saratov.gov.ru	Павлов Александр Иванович	410600, г.Саратов, ул. Челюскинцев, д.114	27-54-39 прмн./ф
56	Ульяновская область 8-842-2	Агафонов Валерий Викторович	432011, г.Ульяновск, ул.Советская, д.19,	44-16-20 прмн./ф
57	Коми-Пермяцкий АО 8-342-60	(г.Кудымкар) Автономный округ будет обслуживается госжилинспекцией Пермской области		
58	Ханты-Мансийск АО 8-346-71 hjmasc@hjmansy.wsnet.ru	Яковлев Владимир Григорьевич	628012, ХМАО-Юрга, Тюменская обл., г.Ханты-Мансийск, ул.Мира, д.104	2-80-03 прмн./ф

№	Субъект РФ	ФИО <small>руководителя</small>	Адрес	Тел/факс
59	Курганская область 8-352-2 gij@ asnetelecom.ru	Малыгин Алексей Николаевич	640000, г.Курган, ул.Горького, д.41,	41-85-66 прмн./ф
60	Свердловская область 8-343 oblgzhi@ mail.ru	Соколов Сергей Борисович	620004, г.Екатеринбург, ул.Малышева, д.101,	375-73-16 прмн. 375-78-65 т/ф
61	Тюменская область 8-345-2 depjkh@ yandex.ru	Василук Фаина Николаевна	625000, г.Тюмень, ул.Некрасова, д.11	24-74-28 прмн./ф.
62	Челябинская область 8-351 Chel.GZHI@ mail.ru	Нажипов Равиль Габдрашитович	454092, г.Челябинск, ул.Елькина, д.79, 629008,	263-96-60 т/ф
63	Ямало-Ненецкий АО 8-349-22 shiyanao@ rambler.ru	Флеркевич Владимир Александрович	г.Салехард, ул.Подшибякина, д.25 а	4-16-93 прмн. 4-70-15 т\ф
<b>Сибирский федеральный округ</b>				
64	Кемеровская область 8-384-2 gosjil@kemtcl.ru	Максименко Владимир Ефимович	650099, г.Кемерово, Советский пр, д.60	36-33-46 прмн. 36-59-48 т/ф.
65	Республика Алтай 8-388-22 gaaffic@mail. gorny.ru	Сеткина Татьяна Викторовна	649000, г.Горно-Алтайск ул.Кирова, д.2/1	4-21-50 т/ф
66	Республика Бурятия 8-301-2 minstr01@ icm.buryatia.ru	Тонтоев Александр Сергеевич	670001, г.Улан-Удэ, ул.Ербанова, д.7	21-14-40 т/ф.
67	Республика Тыва 8-394-22	Кондрашов Сергей Викторович		3-14-75 т/ф

## 100 вопросов 100 ответов о жилье

№	Субъект РФ	ФИО руководителя	Адрес	Тел./факс
68	Республика Хакасия 8-390-22 VDM-28@MAILRU	Южиков Вадим Анатольевич	655017, г.Абакан, ул.Щетинкина, д.18	2-54-21 т/ф
69	Алтайский край 8-385-2 komithoz@ab.ru	Рожков Николай Владимирович	656035, г.Барнаул, пр.Ленина, д.8	63-19-26 прмн. 63-11-84 ф.
70	Красноярский край 8-391-2 ugin@morning.ru	Прянишников Андрей Евгеньевич	660075, г.Красноярск, ул.Маерчака, д.38	21-55-69 прмн. 21-66-29 т/ф
71	Иркутская область 8-395-2 gij@irk.ru	Сабуров Александр Иванович	664007, г.Иркутск, ул.Партизанская, д.1	29-05-17 прмн./ф
72	Новосибирская область 8-383	Лучник Александр Михайлович	630011, г.Новосибирск, Красный проспект, д.18	217-35-35 т/ф.
73	Омская область 8-381-2 GJIOMskObl@ambler.ru	Андрюшенков Александр Федорович	644099, г.Омск, ул.Булатова, д.68	69-37-28 прмн./ф.
74	Томская область 8-382-2 VK@tomsk.gov.ru	Попов Виктор Константинов	634069, г.Томск, пр.Ленина, 111	51-02-62 прмн./ф
75	Читинская область 8-302-2 gij@megalink.ru	Лоншаков Александр Владимирович	672021, г.Чита, ул. Костюшко- Григоровича, д.7	26-57-06 прмн., 35-72-06 ф.
78	Агинский Бурятский АО	Автономный округ Иркутской области	обслуживается госжилинспекцией	
<b>Дальневосточный федеральный округ</b>				
80	Хабаровский край 8-421-2 housinginspec-tion@mail.kht.ru	Строков Валерий Яковлевич	680000, г.Хабаровск, ул.Фрунзе, д.71	31-29-96 прмн. 31-44-53 ф.

№	Субъект РФ	ФИО <small>руководителя</small>	Адрес	Тел/факс
81	Республика Саха (Якутия) 8-411-2 gosjilinsp@ gov.sakha.ru	Борятинский Владимир Николаевич	677027, г.Якутск, ул.Кирова, д.13	34-22-49 прмн. 34-25-63 ф.
82	Приморский край 8-423-2 gosjilinsp@ primorsky.ru	Корчагин Сергей Дмитриевич	690110, г.Владивосток, ул.Алеутская, д.16	22-57-33 прмн./ф. 22-46-34 ф.
83	Амурская область 8-416-2 zhilinsp@ amr.ru	Ерошенко Геннадий Николаевич	675000, г.Благовещенск, ул.Красноармейс- кая, д.110	52-37-24 прмн./ф
85	Магаданская область 8-413-22 archmagreg@ yandex.ru	Василега Евгений Владимирович	685000, г.Магадан, ул.Портовая, д.8,	2-71-70 прмн./ф
86	Сахалинская область 8-424-2 gosjilinspekt@ adm.sakhalin.ru	Селегенева Маргарита Ивановна	693000, г.Южно-Сахалинск, ул.Дзержинского, д.23	42-08-60 прмн./ф
87	Еврейская АО 8-426-22 gil@eao.ru	Сарашевский Наум Данилович	679000, г.Биробиджан, ул.Трансформаторна я, д.1	6-03-13 прмн. 6-99-01 ф.
88	Чукотский АО 8-427-22 Priem_dsh@ mail.ru	Зуева Светлана Викторовна	689000, Чукотский АО, г.Анадырь, ул.Отке, д.26	2-49-94 т/ф



Человек всегда стремится жить лучше, это кроется в самой человеческой натуре. Поэтому "квартирные вопросы" будут стоять всегда - из поколения в поколение. На многие из них постарались ответить специалисты Росстроя в книге "100 вопросов и ответов".

До сих пор жилищная проблема стоит перед 61% российских семей. Общая потребность населения России в жилье составляет 1,5 млрд. квадратных метров и чтобы удовлетворить ее, жилищный фонд надо увеличить почти на 50%.

К 2010 году как минимум треть граждан страны должна иметь возможность приобрести квартиру, отвечающую современным требованиям. А значит, надо создавать жизнеспособные и эффективные механизмы его решения. И изобретать "велосипед" вовсе не требуется: во многих успешных странах такой механизм давно работает. Это - рынок доступного жилья.