



**ВАШ ДОМ, ГАРАЖИ
И ЗЕМЛЯ ВОКРУГ НИХ**

БИБЛИОТЕКА ИНСТИТУТА **СПРАВЕДЛИВЫЙ МИР**

Выпуск **10**

ВАШ ДОМ, ГАРАЖИ И ЗЕМЛЯ ВОКРУГ НИХ

МОСКВА 2009

Автор-составитель Л. Д. Ольшанский

Ваш дом, гаражи и земля вокруг них. — М. : Ключ-С, 2009. — 48 с. — (Библиотека института «Справедливый мир» : вып. 10).

Эта брошюра о том, как победить чиновника в сфере жилищного и земельного законодательства.

© Институт «Справедливый мир», 2009
© Иллюстрации Н. В. Кузьменко, 2009
© Оформление ИД «Ключ-С», 2009

Содержание

Введение	5
Глава 1. ЕСЛИ ДОМ ИДЕТ НА СЛОМ	
1. Пресловутая прописка	6
2. Порядок приватизации квартир	7
3. Эквивалент в натуральном выражении <i>(Права собственников квартир)</i>	9
4. «Не дам ни копейки!» <i>(Требование доплаты при переселении — вне закона!)</i>	10
5. Права нанимателей	11
6. Кабальный договор <i>(Не подписывайте предварительный договор)</i>	13
7. Уместная хитрость <i>(Не торопитесь в жилотдел)</i>	13
8. Краткие выводы	14
Глава 2. НОВОСЕЛЬЕ БЕЗ ЛИФТА	
1. Двойной стандарт <i>(Когда квартира меньше, чем по документам)</i>	15
2. Был бы чиновник, а статья найдется <i>(Вымогательство и взятки при переезде)</i>	16
Глава 3. ГОТОВЯТСЯ ИЗМЕНЕНИЯ В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС	
1. Гуманные новации депутатов от «Справедливой России»	17

2. Мать и сын — в разные комнаты	19
3. Дети не останутся на улице	19
4. Проблемы общежитий	20
5. Споры вокруг обязательных и добровольных платежей.....	21
6. Перепланировка	22
7. Власти должны оплатить ремонт в каждом доме	23
8. Полемика вокруг ТСЖ	25

Глава 4. ДОМКОМ ИЛИ ТСЖ?

1. Домком, дом и земля вокруг него	25
2. Надо ли уходить из-под крыла ЖЭКа?.....	28
3. ТСЖ — неизбежное повышение платежей	29

Глава 5. ПРАВА, О КОТОРЫХ МЫ НЕ ЗНАЕМ

1. Повестка — только под расписку.....	31
2. Не бойтесь «жучков» от ГИБДД	33
3. Право на допрос	34
4. Доверенность без нотариуса	34
5. ГСК лучше, чем стоянка	37
Заключение	41

ВВЕДЕНИЕ

Перед вами уникальная брошюра. Это не формальный пересказ статей Гражданского и Жилищного кодексов, а набор реальных советов и «отмычек». Читатель узнает, как прописать родственника, приватизировать квартиру, выиграть поединок с жилотделом.

На первый взгляд, маленькие хитрости — не открывать двери, не расписываться за повестку, не подписывать предварительный договор — являются действенным оружием, против которого многие чиновники бессильны.

Одновременно вы узнаете о гуманных поправках депутатов и экспертов партии «Справедливая Россия» в Жилищный кодекс Российской Федерации и другие документы.

Отдельная глава книги представляет интерес для автомобилистов, владельцев гаражей, членов жилищных, дачных и гаражных кооперативов.

ГЛАВА 1 ЕСЛИ ДОМ ИДЕТ НА СЛОМ

1. ПРЕСЛОВУТАЯ ПРОПИСКА

За год-два до сноса дом попадает в список, утверждаемый, как правило, постановлением правительства города. С этого момента в доме запрещаются регистрация (прописка), слияние и разделение лицевых счетов, приватизация квартир и т.п.

Такая практика грубо нарушает Конституцию РФ. Конституционный суд РФ трижды анализировал данную проблему в своих постановлениях от 4 апреля 1996 года, 2 июля 1997 года, 2 февраля 1998 года. В них указано, что согласно ст. 27 Конституции РФ каждый, кто законно находится на территории России, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства. Законом РФ «О праве граждан... на свободу передвижения» введена регистрация. Уведомление гражданином органов регистрационного учета (чаще всего — это паспортный стол милиции, в настоящее время — подразделение Федеральной миграционной службы) о месте своего пребывания, жительства является не только его правом, но и обязанностью. Так что никто не призывает жить без регистрации (прописки). Вместе с тем органы регистрационного учета уполномочены лишь удостоверить акт свободного волеизъявления гражданина при выборе им места пребывания и жительства.

Регистрация является лишь способом учета граждан в пределах нашей страны, и этот учет носит УВЕДОМИТЕЛЬНЫЙ характер, отражающий только факт нахождения гражданина по конкретному адресу.

Другими словами, хозяин квартиры и его родственник или знакомый пишут заявление на имя начальника паспортного стола. Он автоматически должен поставить в паспорт штамп о регистрации. Это — его обязанность. Так утверждает Конституционный суд РФ. И ни мэр, ни губернатор края, ни министр не могут изменить это конституционное положение.

Возникает вопрос: есть хоть какие-то ограничения в регистрации? Есть. Данное право ограничивается в пограничной зоне, в закрытых военных городках, в зонах экологического бедствия, на территориях, где введено чрезвычайное или военное положение. Совершенно очевидно, что расселение дома в связи со сносом или реконструкцией в этот перечень не входит. Следовательно, права жителей серьезно нарушаются. В случае отказа зарегистрировать гражданина в указанной квартире необходимо обратиться с жалобой в районный суд по месту нахождения здания. Судья будет руководствоваться федеральным законом, а не инструкциями местных властей. Так что дело будет выиграно за считанные минуты.

2. ПОРЯДОК ПРИВАТИЗАЦИИ КВАРТИР

Стоит только дому попасть в список на капитальный ремонт, реконструкцию, а тем более снос, **КАК В НЕМ ЗАПРЕЩАЕТСЯ ПРИВАТИЗАЦИЯ КВАРТИР**. Почему это делают местные власти, особенно в Москве? Потому что, приватизировав квартиру, вы становитесь собственником и приобретаете гораздо больше прав, чем ранее, когда вы считались «нанимателем жилья».

Уже ст. 1 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда» гласит, что «Приватизация жилья — бесплатная передача в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде...»

Какие квартиры нельзя приватизировать? Исчерпывающий перечень дан в ст. 4 названного закона: а) помещения, находящиеся в аварийном состоянии; б) в общежитиях (этот пункт по предложению депутатов «Справедливой России» предлагается изъять); в) в домах закрытых военных городков; г) служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных.

Обратите внимание: здесь ни слова о домах, подлежащих сносу или реконструкции. Поэтому всем желающим приватизировать свою квартиру необходимо обратиться с заявлением в районную

администрацию. Обязательно поставить на втором экземпляре заявления штамп о приеме документа. Почему это важно? Потому, что отсутствие ответа в течение месяца равнозначно отрицательному ответу.

Далее ваша дорога, как и в истории с регистрацией, лежит в суд. Там обжалуется отказ в приватизации жилья на основании



постановления местных властей. На такие суды представители муниципалитетов и префектур даже не ходят. Ибо понимают всю бесперспективность своей позиции. По собственному адвокатскому опыту знаю: суды всегда руководствуются только федеральным законом и обязывают исполнительную власть приватизировать квартиру гражданину и его семье.

Приватизация, к сожалению, заканчивается в 2010 году. В вашем распоряжении остался этот год. Поэтому торопитесь!

3. ЭКВИВАЛЕНТ В НАТУРАЛЬНОМ ВЫРАЖЕНИИ (ПРАВА СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР)

При переселении у собственника гораздо больше прав, чем у нанимателя. На страже его интересов стоит прежде всего ст. 35 Конституции РФ. Она предусматривает предоставление ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО и РАВНОЦЕННОГО возмещения собственнику за его имущество.

Понятие «равноценное» в юридической науке понимается и трактуется прежде всего как эквивалент в натуральном выражении. То есть забрали у фермера участок земли для проведения нефтепровода или шоссе — дайте участок такой же площади и плодородия. Ломаете дом — дайте квартиру таких же потребительских качеств: не меньшей площади, в доме напротив. Власти подменяют в своих документах принцип натурального эквивалента — денежным. И в постановлениях некоторых городских правительств, и в законе города Москвы «О гарантиях... лицам, освобождающим жилые помещения» предусматривается стоимостный (денежный) эквивалент, то есть не вы сами определяете цену своего имущества, а оценщик. А он, конечно же, сделает акцент на износ дома, амортизацию, «усушку и утруску».

В итоге, вместо трехкомнатной квартиры людям очень часто предлагают двухкомнатную, вместо двухкомнатной — однокомнатную. Соглашаться на это ни в коем случае нельзя. Та же ст. 35 Конституции РФ гласит: «Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда». Поэтому ответ у вас должен быть один: «Или вы, господа из муниципалитета и префектуры, даете мне отдельную



комфортабельную квартиру с таким же количеством комнат, или подавайте на меня в суд». Судов же они не выдержат по двум причинам.

Первая причина: суды завалены гражданскими делами. Люди спят во дворах судов на раскладушках и ведут списки для записи на прием к дежурному судье, чтобы только сдать документы. А судиться придется не просто с каждой квартирой, а с каждым жильцом. На это уходят годы. В условиях же инфляции каждый день просто несет убытки инвестору, строителям, префектуре. Так что время работает на вас.

Вторая причина: 31 октября 1995 года состоялся пленум Верховного Суда РФ. Он принял принципиально важное для граждан Постановление № 8 «О некоторых вопросах применения судами Конституции РФ при осуществлении правосудия». В нем подчеркнуто, что при наличии противоречия суд обязан принять решение по Конституции и федеральному закону. Так что живите спокойно в старой квартире и ждите, когда на вас подадут в суд. Судебное решение будет в вашу пользу.

4. «НЕ ДАМ НИ КОПЕЙКИ!» (ТРЕБОВАНИЕ ДОПЛАТЫ ПРИ ПЕРЕСЕЛЕНИИ — ВНЕ ЗАКОНА!)

Один из способов нарушить права жителей при переселении — требование доплаты. В жилотделе вам говорят: «Новая квартира дороже старой. Поэтому придется доплатить». А вы им в ответ: «Не дам ни

копейки! Не подпишу ни одной бумаги!» Ваш аргумент: «Собственник самостоятельно определяет цену своего имущества. Это — азбука гражданского права. Я считаю, что обе квартиры равноценны. Доплачивать не буду». И никуда они не денутся. Иначе — снова суд.

Редко бывает другой вариант. Семья имеет двухкомнатную квартиру, а хочет трехкомнатную в доме напротив и согласна за лишнюю комнату доплатить. Им обязаны предоставить возможность такой доплаты. При этом необходимо учитывать, что их требование не противоречит ни гражданскому, ни жилищному законодательству. Прямого запрета на подобные сделки ни в одном кодексе нет. **А юриспруденция руководствуется принципом — «разрешено все, что прямо не запрещено законом».** Это тот случай, когда гражданин может подать в суд и просить предоставить ему большую квартиру за дополнительную плату.

5. ПРАВА НАНИМАТЕЛЕЙ

Наниматель — это тот, кто не успел приватизировать свою квартиру и не стал собственником. Его права долгие годы защищало Постановление правительства РФ № 621 от 26 мая 1997 года, где был установлен стандарт социальной нормы площади жилья на одного проживающего — 33 кв. м, на семью из 2-х человек — 42 кв. м, на семью из нескольких человек — не менее 18 кв. м на каждого.

Новый ЖК РФ, в противовес мнению депутатов Государственной думы РФ от «Справедливой России», ухудшил права нанимателей. Ст. 89 ЖК РФ предъявляет небольшой объем требований к новому жилью по договору социального найма в случае сноса дома. Оно должно быть:

- благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта;
- равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению;
- отвечать установленным требованиям;
- находиться в черте данного населенного пункта.

Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее, чем две комнаты, наниматель, соответственно, имеет право на получение квартиры или на получение жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире.

Как видим, мало. Но это тот редкий случай, когда можно ссылаться на два аргумента. **Первый:** Конституционный суд РФ в своем Определении от 16 декабря 2006 года №№ 503-О указал, что ст. 89 ЖК РФ не исключает возможность ее применения с учетом нуждаемости переселяемых лиц в улучшении жилищных условий. **Второй:** необходимо иметь в виду, что в подобных спорных ситуациях подлежат применению «местные» правовые акты.

Так, в соответствии со ст. 20 Закона города Москвы № 29 от 14 июня 2006 года «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения» (в ред. от 24 января 2007 года) норма предоставления жилой площади составляет 18 кв. м на одного человека. Размер площади жилого помещения, предоставляемого на семью определенного состава и численности, составляет:

- на семью из 3-х граждан, в составе которой есть супруги, — двухкомнатная квартира площадью от 54 до 62 кв. м;
- на семью из 3-х граждан, в составе которой нет супругов, — трехкомнатная квартира площадью от 62 до 74 кв. м.

Кроме того, жилотдел обычно требует с нанимателя примерно 4 тысячи рублей — якобы за подбор варианта.

Во-первых, это ежемесячный доход среднего российского пенсионера, а в сносимых пятиэтажках проживают, как правило, пожилые люди, которым квартиры государство предоставило 25–30 лет назад.

Во-вторых, любые услуги оплачиваются только по взаимному согласию сторон и не могут носить принудительного характера. Когда семья хочет поменять квартиру, она просит жилотдел подобрать вариант, то есть заказывает специфическую услугу. При переселении жильцы никого ни о чем не просили. Переселение — инициатива исполнительной власти. Вас просят переехать. Следовательно, все

услуги: по подбору вариантов, оформлению документов, нотариальную пошлину, предоставление автомобиля, грузчиков и тому подобное, — оплачивает государство в лице муниципалитета или префектуры.

6. КАБАЛЬНЫЙ ДОГОВОР (НЕ ПОДПИСЫВАЙТЕ ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР)

Жилотделы и районные управы изобрели для переселенцев множество капканов и хитрых ловушек. Одна из них — предварительный договор.

Его ни в коем случае никогда нельзя подписывать. Почему? Потому, что при условии подписания предварительного договора вас уже через суд заставят подписать основной договор. А условия кабальные: не прописывать родственников в старую квартиру, не меняться, не съезжаться. Даже не продавать квартиру в случае необходимости. Словом, все, что российские законы разрешают, предварительный договор запрещает. Позиция ваша должна быть простой и ясной.

Вариант 1. Квартира приватизирована. Встречаемся у нотариуса и заключаем «договор мены» старой квартиры на новую. Одной собственности — на другую.

Вариант 2. Квартира не приватизирована. Давайте ордер — и точка.

7. УМЕСТНАЯ ХИТРОСТЬ (НЕ ТОРОПИТЕСЬ В ЖИЛОТДЕЛ)

В квартире раздался телефонный звонок — вас приглашают в жилотдел по поводу переселения.

Являетесь. Лучше идти одному. Вам предлагают смотровой ордер, и вы видите, что он — на квартиру в отдаленном районе. В таком случае придется пойти на хитрость: мол, надо посоветоваться с домашними. А главное, нигде за эту бумагу не расписывайтесь и тем более не пишите таких нелепых фраз, как «отказываюсь от смотрового ордера». В дальнейшем, если придется идти в суд, там примут во

внимание письменные отказы, а не устные. Умудренный опытом адвокат, защищая ваши права, скажет потом в суде: «Это еще нужно доказать, что моему клиенту что-то предлагали. К тому же, где вы видите подписи всех взрослых совершеннолетних членов семьи?» И дело потянется... Это все на руку будущему новоселу, которого местные чиновники из жилотдела готовы «засунуть» в любое жилое помещение, лишь бы побыстрее решить проблему расселения, ибо продолжительная эксплуатация незаселенных новых многоэтажек очень больно бьет по казне, особенно в условиях растущей инфляции. Поэтому представителям муниципалитета гораздо выгоднее подобрать квартиру получше стойким бойцам за свои жилищные права, чем долго и нудно судиться.

8. КРАТКИЕ ВЫВОДЫ

1. Если дом предназначен к сносу, реконструкции, капитальному ремонту, то по законам России в нем, тем не менее, разрешается:

- а) приватизация квартир;
- б) регистрация (прописка) граждан с согласия всех совершеннолетних членов семьи.

2. Переселяемому собственнику жилья (тому, кто квартиру приватизировал, купил, получил по наследству) полагается натуральный эквивалент. То есть за трехкомнатную квартиру должны дать равноценную. При анализе эквивалента необходимо учитывать количество комнат, наличие телефона, инфраструктуры (метро, школы, поликлиники, магазины, гараж) и то, что жилец самостоятельно определяет цену своего имущества.

3. Наниматель (тот, кто не успел приватизировать квартиру) всегда получает только социальную норму жилья. На одного — 33 кв. м общей площади. На двоих — 42 кв. м. На большую семью — по 18 кв. м на каждого человека. При этом количество проживающих российское законодательство оценивает на день получения ордера, а не на день выхода постановления правительства города о переселении.

4. Все расходы по переселению, включая транспорт, грузчиков, оформление документов, оплачивают мэрия, префектура, муниципалитет, а не граждане.

5. И собственники, и наниматели не должны доплачивать за лишние метры. За все платит инициатор мероприятия — исполнительная власть, поскольку именно в улучшении качества жилья и состоит смысл программы расселения как пятиэтажек, так и многоэтажек.

6. В случае любого конфликта, если вам не подходит предлагаемый вариант переселения, обращайтесь за помощью к депутатам. Они не просто обязаны лично вести прием населения примерно раз в неделю, но и «ходить под руку» с избирателем в районную управу, префектуру, жилотдел.

Если подобного не происходит, подумайте: нужен ли вам такой депутат? Может быть, в следующий раз избрать того, кто будет отстаивать ваши права? Кто может и будет ходить?

Ваши права будут отстаивать депутаты от «Справедливой России» по г. Москве Галина ХОВАНСКАЯ и Леонид ОЛЬШАНСКИЙ. Голосуйте за федеральный и московский списки «Справедливой России»!

ГЛАВА 2 НОВОСЕЛЬЕ БЕЗ ЛИФТА

1. ДВОЙНОЙ СТАНДАРТ (КОГДА КВАРТИРА МЕНЬШЕ, ЧЕМ ПО ДОКУМЕНТАМ)

А теперь рассмотрим другой вариант: район переселения вас устраивает. Имея в кармане смотровой ордер, не забудьте взять с собой рулетку, бумагу и карандаш.

Очень часто выясняется, что комнаты, коридоры и многие другие помещения новой квартиры меньше, чем указано в документах. К тому же, вполне вероятно и такое: старую квартиру измеряют и оценивают без учета балконов и лоджий, а в новой, наоборот, — включают их в новый метраж. Запомните: один украденный у вашей семьи квадратный метр — это как минимум 3–4 тысячи долларов. В центре же Москвы — 8–10 тысяч, в зависимости от категории дома. Вы эти деньги можете заработать? То-то же...

Поэтому ваш ответ коменданту дома или технику-смотрителю должен быть кратким: «Надо внести изменения в документы сейчас, либо я ничего не подпишу и сюда больше не приду. Встретимся в суде». В вашем конфликте есть все основания предъявить в судебном разбирательстве претензии к тем, кто пытается вас обмануть, ибо такое деяние квалифицируется как «служебный подлог» (ст. 292 УК РФ) или как минимум «халатность» (ст. 293 УК РФ). Не зря гласит поговорка, расхожая в адвокатских кругах: **«Халатность — это такой халат, который на любого чиновника налезет»**.

2. БЫЛ БЫ ЧИНОВНИК, А СТАТЬЯ НАЙДЕТСЯ (ВЫМОГАТЕЛЬСТВО И ВЗЯТКИ ПРИ ПЕРЕЕЗДЕ)

Очень часто при переезде в новый дом новоселы сталкиваются с такой формой вымогательства: с них требуют деньги за включение лифта, чтобы поднять в нем вещи на высокий этаж, за подключение света, других коммуникаций.

Если это делает должностное лицо, например, начальник ЖЭКа, главный инженер, начальник участка, то мы имеем дело со взяткой в чистом виде (ст. 290 УК РФ). Причем, если жалуется одна семья новоселов и будет доказан хотя бы один эпизод передачи денег (или даже бутылки коньяка), то срок наказания установлен — до трех лет лишения свободы. Но если несколько квартиросъемщиков подпишутся под заявлением в прокуратуру и, таким образом, выявится многократность вымогательства, то санкции части 4 указанной статьи достигают 12 лет лишения свободы.

Как показывает наш печальный житейский опыт, чтобы жители старых домов быстрее переселялись и поменьше торговались, на них оказываются различные виды психологического давления. Самый распространенный — вывешивание объявлений примерно такого типа: «С 5 ноября в вашем доме будут отключены холодная и горячая вода, отопление, газ, электричество». Как правило, подобные угрозы в действие не приводятся, потому что **если в доме остался хоть один житель, запрещается отключение любых коммуникаций, ибо нарушается конституционное право на жилище.**

Если же хотя бы часть подобных обещаний реализуется, то и к технику-смотрителю, и к начальнику ЖЭКа (РЭПа), и к сотрудникам ДЕЗа можно предъявить претензии по следующим статьям УК РФ: 285-й — «Злоупотребление должностными полномочиями», 286-й — «Превышение должностных полномочий». В обоих случаях можно добиться очень сурового наказания — до 10 лет лишения свободы. Главное — зафиксировать факт злоупотребления должностных лиц и вредные последствия. Например, вызвать участкового врача, чтобы в медкарте ребенка он зафиксировал все последствия перенесенного охлаждения организма. Если ребенку выписывают сильные антибиотики, маме — сердечные препараты, то «дядям» из муниципалитета можно рассчитывать на бесплатную арестантскую одежду.

ГЛАВА 3. ГОТОВЯТСЯ ИЗМЕНЕНИЯ В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС

1. ГУМАННЫЕ НОВАЦИИ ДЕПУТАТОВ ОТ «СПРАВЕДЛИВОЙ РОССИИ»

«В Государственной Думе подготовлен целый ряд законопроектов о внесении изменений в Жилищный кодекс РФ. Расскажите, когда был принят кодекс и почему возникла необходимость вносить в него изменения?»

(Анна Дьякова, Москва)

Жилищный кодекс был принят в 2004 году (предыдущий созыв Думы), в действие вступил в 2005-м. По мнению ряда депутатов, правозащитников и общественных деятелей, данный кодекс нарушает права граждан. Очень много людей, благодаря этому своду законов, оказались на улице, много было случаев мошенничества при создании ТСЖ. Вот почему несколько лет подряд над поправками трудилась рабочая группа под руководством депутата Галины Хо-



ванской — одного из ведущих специалистов в области жилищного законодательства. В итоге, почти год назад, в первом чтении были приняты гуманные поправки.

2. МАТЬ И СЫН — В РАЗНЫЕ КОМНАТЫ

«Не могли бы вы пояснить, в чем суть поправок, внесенных в ЖК?»

(Дмитрий Бербатов, Москва)

Прежде всего, данными поправками предлагается ликвидировать нарушения прав граждан в самой «страшной» ст. 31, которая уже стала притчей во языцех. Новации устраняют из кодекса такие вещи, как, например, выселение детей, а также дают возможность приватизировать комнаты в общежитиях и обязывают регионы на местах предоставлять квартиру нуждающимся, из расчета не менее 15 кв. м на человека. Кроме этого, по предложению депутата Хованской была внесена еще одна немаловажная норма: «При предоставлении жилых помещений по договору социального найма заселение одной комнаты лицами разного пола не допускается, за исключением супругов». То есть мать и совершеннолетнего сына нельзя будет заставить ютиться в одной комнате.

Адвокат Л. Ольшанский отстаивает соблюдение этих норм при конфликтах москвичей с местными властями.

3. ДЕТИ НЕ ОСТАНУТСЯ НА УЛИЦЕ

«В последнее время судьба многих демократических поправок в законы плачевна. А какие аргументы у ваших оппонентов?»

(Анна Сапарова, Москва)

Долгие месяцы шла подготовка ко второму чтению. Однако в связи с выборами в Государственную Думу РФ и законодательные собрания регионов эта тема превратилась в спекулятивную. Очень многие депутаты, которые раньше голосовали за этот репрессивный кодекс, теперь согласны с внесением поправок и стараются показаться защитниками граждан, поддерживая изменения в ст. 31 ЖК РФ.

«Что вам, как адвокату, не нравится в поправках других депутатов?»

(Василий Корнеев, Москва)

Так, например, законопроект Крашенинникова и Груздева не вносит изменения в ст. 292 Гражданского кодекса. А связка между Гражданским и Жилищным кодексами крайне важна. Ведь собственность — это категория в первую очередь Гражданского кодекса. Галина Хованская предлагает дополнить п. 4 ст. 292 абзацем примерно такого содержания: «Отчуждение жилого помещения, в котором проживают бывшие члены семьи собственника, в отношении которых у него имеются обязательства по сохранению права пользования жилым помещением или обеспечению иным жилым помещением на правах самостоятельного пользования согласно закону или на основании судебного решения, допускается после исполнения таких обязательств». Проще говоря, хочешь продать квартиру после развода, но есть общие дети? Тогда сначала купи хотя бы комнату ребенку, а потом совершай сделку с жильем.

4. ПРОБЛЕМЫ ОБЩЕЖИТИЙ

«В Госдуме продолжается рассмотрение поправок в Жилищный кодекс России. О каких проблемах идут споры?»

(Ирина Круглова, Москва)

Очень остро стоит **проблема общежитий**. С одной стороны, проживающие в них лица — такие же граждане нашей страны, а согласно ст. 19 Конституции РФ все равны перед законом и судом. Однако, с другой стороны, местные власти под разными предлогами отказывают гражданам, проживающим в общежитии, в приватизации занимаемых ими жилых помещений. При этом чиновники ссылаются на то, что передача общежитий в муниципальную собственность статус этих зданий не меняет. Судебная практика начала было складываться не в пользу приватизации общежитий.

Но депутат Госдумы Галина Хованская обратилась с письмом к Председателю Верховного Суда Вячеславу Лебедеву. И ответ Вер-

ховного Суда был однозначен: отсутствие договора социального найма, а также решение органа местного самоуправления об исключении бывшего общежития из специализированного жилищного фонда не препятствуют осуществлению гражданами прав нанимателя жилого помещения по договору социального найма. Другими словами, перешло общежитие с завода в ведение местных властей — заключай с человеком обычный договор социального найма!

Чтобы закрепить права россиян, Галина Хованская внесла поправку: граждане, для которых фактически занимаемые изолированные помещения в общежитии являются местом жительства, вправе приватизировать эти помещения, независимо от наличия договора социального найма. И, что важно, независимо от того, исключили данное помещение из специализированного жилого фонда или нет. Поправка Хованской даст возможность приватизировать жилье тысячам рабочих, инженеров, строителей, которые еще и сегодня ютятся в общагах.

5. СПОРЫ ВОКРУГ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ И ДОБРОВОЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ

В кодексе сегодня использовано понятие «обязательные платежи». Но порой доходит до абсурда. Придомовую территорию огораживают дорогостоящим забором, а в подъезд, вместо горшка с цветами, ставят зеркало и шикарную пальму. И квартплата взлетает в десять раз. Такая позиция, по моему мнению, нарушает принципы не только законности, но и, **что самое главное, — социальной справедливости.** Для реализации этого принципа Галиной Хованской разложены по двум разным полкам «обязательные» и «добровольные» платежи. Что такое обязательные платежи? Это, например, замена труб отопления, ремонт крыши. То есть то, что естественно для содержания и ремонта дома. А что такое добровольные платежи? Это дополнительная охрана, видеонаблюдение, повышенная комфортность подъезда (зеркала, цветы). Концепция Хованской очень органично вписывается в принципы социальной справедливости. Платежи могут быть доб-

ровольными, но обязанность их вносить может быть распространена только на тех, кто голосовал за такое решение.

Другими словами: хочешь зеркала и цветы — сам за них и плати, но не принуждай к этому инвалидов, ветеранов, пенсионеров, многодетных, иные социально незащищенные группы населения.

Пока же малоимущий наниматель, проживающий в доме, где создано ТСЖ, вынужден в дополнение к стандартной платежке оплачивать и ненужные ему услуги, на которые не распространяется субсидия по оплате коммунальных услуг. Вот отсутствие субсидий на «дополнительные» платежи и подрывает веру народа во власть, поэтому поправки здесь крайне необходимы.

Кто же противники Хованской и ее коллег?

Истинными противниками поправок являются руководители фонда «Институт экономики города». Не являясь депутатами, они действуют так: на заседании комитета ведут себя как депутаты и пользуются титулом «эксперты», а антигуманные поправки официально вносят через депутатов.

В настоящее время представители фонда «Институт экономики города» встали на рельсы, как бульдозер, и уже который год препятствуют гуманным поправкам. Даже в условиях финансового кризиса они ратуют за чисто капиталистический подход. По моему убеждению, права простых россиян в их предложениях просто игнорируются.

6. ПЕРЕПЛАНИРОВКА

Для перепланировки по-прежнему, особенно если это снос стен, необходимо получить разрешение, а разрешение базируется на согласовании различных служб (пожарных, ТЭЦ, различных инспекций и т.д.). За незаконную перепланировку — очень высокие штрафы, а при умелом подходе контролирующих структур можно вообще лишиться квартиры. Кстати, это не такая уж мелкая проблема. Иногда перекрытия рушились из-за того, что новые

русские, покупая квартиры, ломали стены, желая две-три комнаты превратить в одну.

7. ВЛАСТИ ДОЛЖНЫ ОПЛАТИТЬ РЕМОНТ В КАЖДОМ ДОМЕ

«В Государственной Думе продолжается подготовка ко второму чтению поправок в Жилищный кодекс России. В чем суть полемики?»

(Владимир Дорофеев, Москва)

Как известно, Жилищный кодекс, принятый несколько лет назад, к сожалению, нарушает права россиян, особенно ветеранов, инвалидов и пенсионеров. Коллектив авторов, генератором которого является депутат Галина Хованская, подготовил серьезный ряд изменений, которые были приняты Госдумой в первом чтении еще несколько лет назад. Однако при подготовке ко второму чтению



посыпались поправки. С одной стороны — от Галины Хованской и ее коллег, чтобы усилить социальную направленность кодекса, расширить права россиян, а с другой — от лоббистов, я бы сказал, идей «звериного капитализма», которые заботятся, по моему убеждению, только о коммерсантах, набивающих свои карманы за счет простых собственников и нанимателей жилья. Совершенно очевидно, что тех, кто строит на Рублевке шикарные особняки, жилищная реформа не волнует. Им один миллион левее или правее — без разницы... По моему мнению, истинными лоббистами этих поправок является фонд «Институт экономики города».

Что же они предлагают?

Ранее, до президентских инициатив, они предлагали властям отказаться от своих обязательств по проведению капитального ремонта в домах. По нынешнему кодексу (без учета поправок Галины Хованской) после 2010 года он полностью лег бы на плечи собственников жилья.

А что же предлагает Галина Хованская?

Одна из поправок как раз и обязывает региональные власти выделять средства на непроведенный вовремя капремонт.

А если дом стоит на балансе МВД, Минобороны, Минатома, других федеральных ведомств, как тогда быть?

Совершенно естественно, что даже крепкие, хорошие дома, стоящие на балансе этих ведомств 20—30 лет, должны быть сначала капитально отремонтированы, а потом уже переданы на баланс краев, городов и областей.

Под капремонтом мы понимаем только фасад и крышу?

Конечно же, нет. Капитальный ремонт подразумевает и замену стояков, батарей, бойлерной системы, систем электропитания и т.д. Одним словом, он затрагивает и внешние части, и «внутренность» дома, и значительные элементы каждой квартиры.

Председатель комитета по законодательству Павел Крашенинников как-то высказался, что оплачивать из казны ремонт домов — популистское решение, поскольку таких денег в бюджете, по его мнению, нет.

Я могу возразить, что по Конституции на первом месте — права граждан, а не права организаций. Кроме того, идея Крашенинникова нарушает принцип социальной справедливости, о важности которого недавно говорил президент.

8. ПОЛЕМИКА ВОКРУГ ТСЖ

Мы уже говорили о том, что депутаты от «Справедливой России» предлагают, чтобы для создания ТСЖ необходимо было не 51% жильцов, а две трети, то есть чтобы учитывалось мнение большинства и не было мошенничества, чтобы подпись гражданина обязательно заверялась нотариально... А вот лоббисты, в том числе руководитель Центра реформы в ЖКХ Ирина Шрамко, наоборот, призывают обязать всех владельцев квартир вступать в ТСЖ, если оно уже создано. Даже если они голосовали против его создания! Ирина Шрамко выступает в этом плане даже против всем известного вердикта Конституционного суда о том, что вступление в ТСЖ — это право граждан, а не обязанность.

Но ведь госпожа Шрамко и другие — не депутаты. Через кого они вносят свои поправки?

Через депутатов других фракций.

ГЛАВА 4 ДОМКОМ ИЛИ ТСЖ?

1. ДОМКОМ, ДОМ И ЗЕМЛЯ ВОКРУГ НЕГО

Нужно ли обязательно проводить межевание земли вокруг жилого дома?

Межевание нужно только той небольшой группе жильцов, которая хочет создания ТСЖ, ибо земля и дом образуют единый имущественно-земельный комплекс. А если вы обслуживаетесь по старинке своим ЖЭКом, то он и обслуживает как сами дома, так

и придомовые территории (промежутки между домами), подметает аллеи, вывозит мусор и т.д.

Многие дома, особенно в крупных городах, находятся на балансе федеральных ведомств и госструктур. Это хорошо или плохо?

Это хорошо, ибо там сохранились государственные ЖЭКи и соблюдается **принцип социальной справедливости**. Там, что называется, будут помирять с голоду, но при всем желании тарифы повысить не смогут. Поэтому ЖЭКи крупных министерств — это панацея для инвалидов, ветеранов, многодетных семей от необоснованного повышения тарифов, от ТСЖ. Вот почему я советую всем обращаться к руководству ведомств с просьбой держать дома на своем балансе.

Часто ссылаются на указ президента Бориса Ельцина от 1997 года, по которому необходимо передавать такие дома с баланса министерств на баланс города...

Этот указ касался не обязанностей министерств, а прав этих ведомств передать дома со своего баланса на баланс города или области. Однако, напомним, — по Конституции источником власти является народ. Если народ просит не передавать, долг руководителей министерств и ведомств — эти дома оставить на своем балансе. Тем более, что обслуживание дома стоит в сотни раз меньше, чем обслуживание заводов, фабрик, атомных станций, воинских частей.

Так стоит ли в таких домах создавать домком?

Домком нужно создавать обязательно. По новому Жилищному кодексу — это полномочная структура, которой предоставлены значительные права, в первую очередь связанные с эксплуатацией одного или нескольких домов. Если коротко, то домком — это полномочный представитель всех жильцов в министерстве, в управе, в префектуре, в департаменте ЖКХ, в департаменте строительства и т.д. Он для того и создается, чтобы защищать наши права, чтобы у нас были клумбы и деревья, а не точечная застройка в нашем дворе. Домком может от лица жителей биться за то, чтобы остаться на балансе родного ЖЭКа. И может биться, чтобы коммерсанты

не захватили власть и, что называется, не стали «обслуживающей организацией».

В наших домах сотни квартир, в которых проживают примерно полторы тысячи человек. Найти зал для такого числа людей очень тяжело. Как же выбрать домком?

Очень просто. Жилищный кодекс говорит о том, что можно проводить как собрание, так и письменный опрос. Но к подписным листам предъявляются очень серьезные требования — почти как во время выборов. Должны быть графы, где указываются фамилия, имя, отчество гражданина, его регистрация (прописка) по указанному адресу. Также графы о голосовании письменно «за» или «против» по следующему ряду вопросов: «за создание домкома», «за устав», «за весь список членов домкома», «за председателя». Гражданин расписывается как минимум в четырех «окошечках» — «за» он или «против».

Что делать при конфликтах? Например, мы избрали в домком, по нашему убеждению, честных, порядочных людей. А несколько ветеранов обижаются, что от одного дома избрали больше, от другого — меньше, а от одного подъезда вообще никто не попал...

Существуют рекомендации по созданию домкома в одном доме. Там действительно упомянута формула «один человек — один подъезд». Но, во-первых, это касается только домкома на один дом, а во-вторых, это только рекомендации департамента жилищной политики города Москвы. Если мы их прочитаем внимательно, то увидим, что это общие контуры и сами авторы документа предлагают от них отступать. И опять-таки все решает народ. Если же домов много, то формула иная, и тогда, говоря кратко, выбирают лучших.

У нас люди считают домком легитимным, а группа «оппортунистов» уверена, что домком нелегитимен. Может ли управа, префектура, мэрия, наконец, прокурор, что-то отменить, признать недействительным?

Нет, в нашей стране действует принцип разделения властей на законодательную, исполнительную и судебную, закрепленный в Конституции. И президент нашей страны о соблюдении этого прин-

ципа многократно говорил. Это тот вопрос, по которому принять решение может только суд.

2. НАДО ЛИ УХОДИТЬ ИЗ-ПОД КРЫЛА ЖЭКА?

Сейчас много говорят о необходимости заключать договоры на обслуживание дома. Так что же, всем жителям всех домов нужно бежать в местную администрацию и заключать такие договоры?

Нет, не нужно. Если вас обслуживает так называемый ЖЭК (РЭУ, иная организация), то считается, что у вас договор уже заключен, и никуда бежать не нужно.

Если в течение года жалоб на обслуживающую организацию от жителей не поступало, то договор, как правило, автоматически пролонгируется.



Все больше коммерческих организаций рвется на специфический рынок по обслуживанию многоквартирных домов. Что в этом направлении посоветовать горожанам?

29 декабря 2006 года были внесены изменения в Жилищный кодекс РФ.

Согласно этим изменениям срок проведения конкурса для **выбора обслуживающей организации был отодвинут на 1 мая 2008 года**, то есть почти на полтора года. Смысл поправок заключался в том, чтобы насильно не толкать жильцов в объятия коммерсантов.

Так что же лучше — старый ЖЭК или новые коммерсанты? Последние же утверждают, что будут лучше обслуживать...

Они будут не столько лучше обслуживать, по моему убеждению, сколько больше брать денег.

Как же так? Ведь вода и тепло отпускаются по тарифам, которые утверждаются в централизованном порядке?

Да, это так. Однако есть очень хитрая строка — «техническое обслуживание». Вот она-то в негосударственных организациях может «разбухать» в десятки раз.

3. ТСЖ — НЕИЗБЕЖНОЕ ПОВЫШЕНИЕ ПЛАТЕЖЕЙ

Что в этой связи можно сказать о целесообразности создания товариществ собственников жилья?

ТСЖ никак не связано с выбором обслуживающей организации. И несколько лет назад, и сегодня формально жители имеют право образовать ТСЖ. Однако **ТСЖ — это неизбежное повышение платежей**. Почему? Потому, что неизмеримо возрастет в платежках строка «техническое обслуживание». Плюс очень часто организации-поставщики говорят, что они имеют дело не с физическими лицами (собственниками конкретных квартир), а с юридическим лицом, каким является ТСЖ, и под этим соусом поднимают расценки. И самое главное: мы сегодня за землю не платим из-за того, что государство много лет назад предоставило землю под строительство дома бесплатно и без ограничения срока пользования.

При формировании единого имущественно-земельного комплекса членов ТСЖ, как правило, заставляют заключать договор аренды земли с городом или областью, и в вашей платежке автоматически появляется новая строка. Власти же каждые несколько месяцев арендную плату за землю повышают, и сумма становится практически неподъемной, особенно для ветеранов, инвалидов, пенсионеров. Поэтому я бы настоятельно советовал всем воздержаться от создания ТСЖ.

Может ли быть иным путем увеличена квартплата в ТСЖ?

Конечно! Принимается решение о том, что, например, всем привычная консьержка в подъезде меняется на дорогостоящего чоповца



или омовца, или в подъезде будет произведен роскошный ремонт с применением дорогих материалов, а лифт российского производства будет заменен на сверхдорогой иностранный. Примеры можно продолжить. Плюс зарплата персонала в ЖЭКе сегодня худо-бедно регламентируется, а в ТСЖ она достигает двух-трех тысяч долларов на каждого. Все это за счет простых россиян.

А Государственная Дума собирается что-то делать для защиты прав простых людей?

Собирается. Депутаты — члены «Справедливой России» уже внесли поправки о том, что при создании ТСЖ нужно будет собрать не 51% голосов собственников помещений, а две трети. Более того, по вопросам надстройки, пристройки, нового строительства, иных изменений собственности потребуются 100% голосов собственников. Поэтому, повторяю, сегодня крайне актуально воздержаться от создания ТСЖ.

ГЛАВА 5 ПРАВА, О КОТОРЫХ МЫ НЕ ЗНАЕМ

1. ПОВЕСТКА — ТОЛЬКО ПОД РАСПISКУ

«Сколько раз видела, как в подъезде валяются повестки — то ли выпали из почтовых ящиков, то ли жильцы их попросту выбрасывают. А разве не обязаны вручить повестку лично тому, кому она адресована? Что говорит по этому поводу закон?»

(Н. Бондаренко, Москва)

Повестка — это письменное извещение о вызове куда-либо. Чаще всего они приходят из суда, прокуратуры, ГАИ, военкомата. В большинстве случаев их бросают в почтовый ящик. В сельской местности кладут под калитку, ворота участка или между досок забора. Вручают соседям — мол, отдадите при случае.

Между тем современное законодательство и к содержанию повестки, и к порядку ее вручения предъявляет серьезные требования.

Она должна содержать:

1. Наименование, точный адрес суда (прокуратуры) и указание места и времени явки;
2. Наименование дела, по которому производится вызов (уголовное, гражданское, административное);
3. Указание лица, вызываемого в суд (прокуратуру, военкомат и т.д.), а также в качестве кого оно вызывается (обвиняемого, подозреваемого, свидетеля, потерпевшего и др.);
4. Предложения лицам, участвующим в деле (касается только гражданских дел), представить все имеющиеся у них доказательства по делу;
5. Указания на последствия неявки.

Есть несколько способов доставки повесток адресату: по почте, через рассыльных, через участкового инспектора, милиционеров или солдат конвойной службы, находящихся в здании суда, и т.п.

Чаще всего используется почта. По сей день применяются Почтовые правила, утвержденные приказом № 93 Министерства связи СССР от 13 марта 1984 года. В них сказано, что судебные повестки должны пересылаться в заказных письмах с отметкой на конверте «Судебная повестка». А на практике мы эти конверты опять-таки находим в почтовых ящиках. Их бросают, а не вручают.

Следовательно, снова нарушается закон. Еще более детально вопрос о повестках и других отправлениях разработан в ГПК РФ. В нем сказано, что вручается она гражданину лично под расписку на подлежащем возврату втором экземпляре. Повестка, адресованная государственным предприятиям, учреждениям и т.д., вручается соответствующему должностному лицу и тоже под его роспись. Если рассыльный не застанет вызываемого дома или на работе, повестка вручается совместно проживающим с ним взрослым членам семьи, а при их отсутствии — жилищно-эксплуатационной организации, местной администрации или администрации по месту его работы (под роспись и с указанием своей должности или отношения к адресату). Разумеется, при первой возможности он обязан передать ее самому адресату. Если тот временно куда-то уехал, на

повестке делается отметка о том, куда выбыл и когда ожидается его возвращение.

Расписка родственников и должностных лиц на повестке приравнивается к расписке самого гражданина, вызываемого или извещаемого. Поэтому не оказывайте вашим родным, близким, соседям, сослуживцам медвежьей услуги. Каждый должен отвечать за себя. И еще. Под видом почтальона, милиционера в квартиру могут проникнуть грабители, вымогатели и даже убийцы. Поэтому не открывайте незнакомым людям дверь.

Но уж коль вас застали, скажем, с газетой у почтового ящика и требуют расписаться, скажите вежливо, но твердо: **«Извините, эта повестка из такого серьезного учреждения. Я не могу и не желаю отвечать за моего сына (зятя, мужа и т.д.). Вот вы его постарайтесь застать дома и с ним разговаривайте. В конце концов, это ваша работа, а не моя обязанность».** В девяноста случаях из ста все эти курьеры и почтальоны бросят ее в почтовый ящик. Вы же выиграете время, сумеете собраться с мыслями, узнать, действительно ли перед вами был почтовый работник. А кроме того, сможете посоветоваться с адвокатом.

2. НЕ БОЙТЕСЬ «ЖУЧКОВ» ОТ ГИБДД

«Могут ли сотрудники ГИБДД или других административных служб опираться на закон “Об оперативно-разыскной деятельности...”, то есть следить, прослушивать телефонный разговор, входить без ордера в помещение?»

Сотрудники правоохранительных органов руководствуются законом «Об оперативно-разыскной деятельности в РФ», принятым 13 апреля 1992 года. Ст. 6 этого закона гласит, что органами, осуществляющими оперативно-разыскную деятельность, в соответствии с правилами конспирации могут осуществляться такие мероприятия, как опрос граждан, прослушивание телефонных переговоров, обследование помещений и т.д. Однако согласно ст. 2 этого закона задачами оперативно-разыскной деятельности являются предупреж-

дения и раскрытия преступлений, а также лиц, их подготавливающих или совершивших.

Таким образом, речь идет об уголовных преступлениях, а об административном правонарушении здесь не сказано ни слова. Кроме того, расширительное толкование закона недопустимо. Другими словами, к административным правонарушениям, то есть к большинству контактов с ГИБДД, паспортной службой, другими аналогичными структурами, этот закон отношения не имеет.

3. ПРАВО НА ДОПРОС

«Как быть в тех случаях, когда угнали машину, вскрыли гараж? Оперативники обходят квартиры, выясняют, кто что видел или слышал... Отвечать на их вопросы или нет?»

Закон «Об оперативно-разыскной деятельности» дал им такое право. А гражданин может отвечать, а может и не отвечать, это его право, а не обязанность. Обязанностью это станет лишь в том случае, когда, возбудив уголовное дело, его вызовут в милицию или прокуратуру и будут допрашивать в письменной форме. Прежде всего, на это имеет право дознаватель — специально уполномоченное лицо, которое в течение первых десяти дней с момента события (угона машины, кражи, наезда) готовит материал. Дознаватели есть и в органах ГИБДД. Допрос также могут вести следователь, прокурор, судья, но никак не инспектор ГИБДД на улице.

4. ДОВЕРЕННОСТЬ БЕЗ НОТАРИУСА

«Поздно ночью мне потребовалось купить лекарство в аптеке. Я дал соседу ключи от машины и техпаспорт. Но, естественно, нотариус ночью не работает, и мне пришлось писать доверенность на простом листе бумаги. Вернувшись с лекарством, сосед рассказал, что к нему предъявил претензии инспектор ГИБДД, заявив, что доверенность должна быть заверена у нотариуса».

(А. Иваненков, Москва)

Согласно ст. 185 ГК РФ доверенность дается в простой письменной форме. Другими словами, вы можете вырвать из школьной тетради листок бумаги и написать примерно следующие слова: «Я, Иванов И.И., проживающий по адресу... доверяю Петрову П.П. **проживать в моей квартире, пользоваться моим гаражом, управлять принадлежащим мне автомобилем** марки... госномер...»

Доверенность вы можете дать близкому родственнику, сослуживцу и соседу. Однако необходимо отметить, что по подозрению в подлинности документа любой сотрудник милиции может вас задержать на срок до трех часов (административное задержание) для того, чтобы выяснить, действительно ли владелец доверил вам свою собственность. Поэтому лучше заверить доверенность по месту работы, учебы или жительства. Это не будет стоить вам денег, как у нотариуса, но текст на бланке с печатью всегда вызывает у сотрудников милиции меньше подозрений, чем клочок бумаги.

Доверенность не вечна

«Я дал своему внуку доверенность на право управления автомобилем и указал срок 4 года. Инспектор ГИБДД заявил, что я не имел права этого делать».

(С. Карпухин, Москва)

Согласно ст. 186 ГК РФ максимальный срок, на который выдается доверенность, — 3 года. Если по какой-либо причине срок в доверенности не указан, то она считается выданной на 1 год. Однако если в доверенности отсутствует дата выдачи, то она вообще считается недействительной. При такой доверенности на дороге не просто оштрафуют, но и заберут автомобиль на штрафную стоянку.

Доверенность почтой

«Я нахожусь за границей и хочу дать доверенность на право управления автомобилем родственнику, оставшемуся в России. Следует ли ради этого мне приезжать домой?»

(Ю. Корнюшин, Москва)

Не следует, вам достаточно зайти в российское консульство на территории того государства, где вы работаете или гостите, и попросить должностных лиц заверить вашу подпись. Не забудьте снабдить документ подстрочным переводом на русский язык в том случае, если он составлен на иностранном.

Доверенность для техосмотра можно не заверять

«Я пришел в отделение ГИБДД и представил на ТО машину отца, при этом я предъявил техпаспорт и доверенность на простом листе бумаги. Инспектор отказался проводить ТО, сославшись на то, что доверенность должна быть заверена у нотариуса».

(К. Волков, Москва)

Доверенность дается на право управления автомобилем. Это включает в себя такие понятия, как «следить за техническим состоянием транспортного средства, быть моим представителем в ГАИ (ГИБДД)...» Заверять доверенность у нотариуса необходимо только в том случае, если это специально оговорено в ГК РФ. Про техосмотр же в кодексе нет ни слова, поэтому претензии инспектора необоснованны.

Доверенность в перспективе

«Я слышал, что вскоре нам снова предстоит заверять доверенности только у нотариуса, причем только по месту жительства. Но ведь это обречет нас на новые расходы и новые очереди».

(А. Тишкин, Москва)

Действительно, Псковское областное законодательное собрание депутатов направило в Госдуму РФ предложение по внесению изменений и дополнений именно в те статьи ГК РФ, которые регламентируют порядок выдачи доверенности. Они предлагают любые сделки с автомобилем заверять у нотариуса. Причем, это необходимо будет делать только в том месте (нотариальном округе), где автомобиль зарегистрирован. Более того, даже у нотариуса в доверенности нельзя будет включить право передоверия — важнейшего права собственника и пользователя.

Совершенно очевидно, что эта новация, прежде всего нацеленная на выкачивание денег из карманов автовладельцев, породит очереди и даст возможность инспекторам ГИБДД лишний раз наказать водителя. Трудно согласиться с аргументом, что такая доверенность позволит сократить число угонов. Уж если угонщик сумел изготовить липовый техпаспорт, то и доверенность с любыми печатями он сочинит.

По моему убеждению, депутаты Госдумы от «Справедливой России» не допустят прохождения этих антигуманных новаций.

5. ГСК ЛУЧШЕ, ЧЕМ СТОЯНКА

Забывшие льготы

«Я проживаю в кооперативном доме. Во дворе расположен ГСК. При этом инвалидов и участников войны лишают льгот и в доме, и в гаражах. Сколько же мы должны платить — 50 или 100%?»

К сожалению, это типичный способ нарушения прав ветеранов войны и труда. Очень часто правление кооперативов и ДЕЗы заявляют, что льготы положены только в муниципальных домах и не распространяются на кооперативные дома и гаражи. В действительности же льготы ветеранам войны и труда предоставляются Законом РФ «О ветеранах» и распространяются на все формы собственности. Другими словами, не имеет значения, живет ветеран в государственном доме или кооперативном, стал он собственником квартиры или бокса в ГСК в результате выплаты пая или, допустим, купли-продажи, дарения, мены.

Более того, в 1998 году в этот закон были внесены дополнения, которые регламентировали источники финансирования различных льгот. Часть из них финансируется из федерального бюджета, а часть — из региональных.

Право на скидку

«Я являюсь членом ГСК. Награжден медалью “В память 850-летия Москвы”. Могу ли рассчитывать на льготы?»

Автоматически — нет. Однако обладатель любой медали имеет право на получение удостоверения ветерана труда. Но если вы не достигли пенсионного возраста, новая корочка, также как и медаль, в плане получения социальных льгот совершенно бесполезна. Ветерану труда необходимо два слагаемых для получения скидок: удостоверение ветерана и выход на пенсию.

Навязанная услуга

«У нас в ЖСК и на воротах ГСК установили новые электронные кодовые замки. Требуют за это с владельцев машин и квартир серьезные суммы ежемесячно. Обязаны ли мы платить?»

Нет, не обязаны. Согласно Закону РФ «О защите прав потребителей» запрещается навязывание любых платных услуг. Услуги, как известно, оказываются по взаимному согласию сторон и не могут носить принудительного характера. Жильцы дома и владельцы боксов не заказывали услуг по установке домофона или иных электронных систем. Это не вода или свет, которые входят в обязательный список коммунальных платежей.

Комендантский час

«В нашем гаражно-строительном кооперативе появилось объявление, согласно которому с 24 часов до 6 утра въезд в гараж запрещен. В исключительных случаях это можно сделать, подав предварительно заявку сторожу. Сколь правомерны такие действия и решения?»

Согласно ст. 35 Конституции РФ, ст. 209 ГК РФ собственник свободно владеет, пользуется, распоряжается своим имуществом. Ограничить это право может только суд, но никак не правление или общее собрание кооператива. К сожалению, подобные конфликты встречаются в гаражных и дачно-строительных кооперативах. Ограничивают въезд машин ночью и даже иногда в отдельные погодные сезоны (весной), прикрываясь словами о безопасности и сохранении дороги, которую, мол, в дожди разбивают колеса машин. Указанные

действия во всех регионах России пресекаются милицией, прокуратурой и судом.

Изложенное в вопросе решение равнозначно тому, что жильца не пускают в его же квартиру ночью «в целях безопасности и борьбы с ворами». Кроме того, устанавливается некая зависимость собственников машин, гаражей, дач от комендантов и сторожей. Люди вынуждены унижаться и придумывать легенды: утром — еду в аэропорт, вечером — задержался на свадьбе у приятеля. При этом не учитывается, что собственник и сторож имеют разные права. Сторож и комендант — наемные работники, они сидят «на шее» у членов кооператива. Вместо того, чтобы бежать со всех ног и открывать ворота, они, получая зарплату, очень часто вымогают «на бутылку» за ночное бдение.

Такие объявления мало просто срывать. Необходимо обратиться к прокурору с просьбой возбудить против авторов и исполнителей подобных новаций уголовное дело. Сочинители из правления кооператива подпадают, по моему убеждению, под статью «Самоуправство», комендант — под статью «Злоупотребление властью», а сторожа, препятствующие ночью въезду, еще и под статью «Хулиганство». И, наоборот, владелец гаража, пытающийся силой прорваться в отсек, действует по отношению к сторожу или коменданту в пределах необходимой обороны, защищая свое право на собственность.

ГСК лучше, чем стоянка

В настоящее время власти г. Москвы, других крупных городов начали атаку на владельцев гаражей, чаще всего плоскостных. При этом автомобили, как правило, сконцентрированы на стоянках. А гаражно-строительных кооперативов в Москве крайне мало.

Между тем член ГСК имеет гораздо больше прав, чем член стоянки. Последний является арендатором земли под свою «металлическую избушку» (по аналогии с человеком, снимающим номер в гостинице или пансионате). У члена же ГСК образуется самое главное — **ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ**. И вот почему.

В ч. 4 ст. 218 Гражданского кодекса РФ прямо сказано: «Член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на пае-накопления, полностью внесшие свой паевый взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество».

Таким образом, в преддверии атаки московских властей на миллионы автомобилистов я советую всем владельцам гаражей и «пеналов» объединиться в ГСК, зарегистрировать его устав, а после этого гнуть одну непреложную линию: «Мы собственники, а поэтому прежде чем нас ломать, предоставьте эквивалент в натуральном выражении».

ЗАКЛУЧЕНИЕ

Вы перелистнули последнюю страницу книги. Ее главная задача была определена во введении — вооружить граждан (а иногда и организации) простым, доступным и эффективным оружием в борьбе с чиновниками.

Надеемся, что вы уяснили основной совет: если чиновник вам тыкает пальцем в распоряжение мэра, губернатора, префекта, а тем более начальника ЖЭКа, мы не подчиняемся.

В подобных коллизиях мы все должны выучить ч. 3 ст. 55 Конституции Российской Федерации, согласно которой **ЛЮБОЕ ОГРАНИЧЕНИЕ ПРАВ ГРАЖДАН ВОЗМОЖНО ТОЛЬКО ПО ФЕДЕРАЛЬНОМУ ЗАКОНУ.**

Ну, например, вы хотите прописать (зарегистрировать) родственника в квартире, а чиновник районной управы вам заявляет: «Дом предназначен к сносу, и поэтому в нем распоряжением префекта запрещена как регистрация (прописка) граждан, так и приватизация квартир». Не подчиняемся и идем в суд с жалобой на неправомерные действия чиновника. Почему? Потому, что в российских законах таких ограничений нет. Еще пример: хотят снести вашу «ракушку»: можно смело отталкивать сотрудников районной управы. Почему? Потому, что согласно ст. 35 Конституции РФ снос (ликвидация, изъятие) любого имущества (зарегистрированного и незарегистрированного) может производиться только по решению суда.

Еще пример. Председателя гаражного, жилищного или дачного кооператива обязывают заключить с городскими или районными властями кабальный договор аренды земли на достаточно внушительные суммы. Не подчиняемся и платим обычный земельный налог. Опять-таки по российскому закону.

Да и вообще, возьмите себе за правило жить по российским законам и очень критично относиться к распоряжениям и постановлениям местных властей. Ради этой азбучной, по сути, истины и написана эта книга.

Леонид Дмитриевич Ольшанский родился и вырос в Москве. Окончил Московский государственный университет экономики, статистики и информатики (МЭСИ), МГУ им. М.В. Ломоносова, Московский политический институт, аспирантуру кафедры государственного строительства и права Российской академии государственной службы при Президенте РФ, где защитил диссертацию по правам человека. Действительный член Академии юридических наук. Член Экспертного совета при Уполномоченном по правам человека в РФ. Вице-председатель Движения автомобилистов России. Лауреат премии «За права человека». В 2001 году удостоен звания «Адвокат года». Удостоен звания «Почетный адвокат России». Выиграл свыше 200 дел, защищая права водителей, собственников гаражей и «ракушек». Доказал незаконность платных парковок. Ярый противник точечной застройки, навязывания гражданам ТСЖ, обязательного страхования (в первую очередь — жилья), переселения граждан в отдаленные районы, эвакуаторов, блокираторов, сноса гаражей без решения суда.

Оперативно и эффективно

Еще в те времена, когда Леонид Ольшанский не был известным на всю страну борцом за права человека, к нему обратился рабочий одного из московских заводов Александр П. Его, как мальчика, «развели» сотрудники милиции, обвинив в употреблении алкоголя за рулем. Александр действительно пил пиво, но никуда не ехал — машина была припаркована возле дома. Ольшанский даже не стал заставлять гражданина приезжать к себе в офис. Он просто продиктовал текст жалобы и нужный адрес. Через неделю Александру П. вернули водительское удостоверение. Вот так работают профессионалы — без шума и пыли.

Про принципы

Я сторонник высказывания одного из великих философов: «Правильно поставить задачу — это значит наполовину ее решить. А если

не получается, то не отчаиваться, перегруппироваться и атаковать». Согласен с этим на все сто.

О родственниках

Дедушка был участником штурма Зимнего дворца, бабушка работала в Наркомпросе. Отец закончил два вуза: кроме инженерного, еще и Высшую партийную школу, был на фронте политработником. А на гражданке, как член парткома, вел в трудовом коллективе политзанятия. Да и у мамы два высших образования. И, несмотря на то, что семья у нас была небогатой, мы на последние деньги покупали книги, подписывались на газеты и журналы. Мы руководствовались словами Максима Горького: «Все́м лучшим в себе я обязан книгам».

Ни минуты покоя

Моя концепция такова: в доме, как и на работе, царят единоначалие и дисциплина. Так, в квартире у нас практически круглые сутки действуют законы военного времени: полная тишина, телефон понапрасну никто не оккупирует — все занимаются моими делами. Это, в первую очередь, помощь гражданам, которая требуется порой и поздней ночью.

Работа по ночам

Ночью мало машин за окном, не слышно музыки, не лают собаки — тишина, мало раздражителей, можно спокойно работать. А бывает и так: лег спать, а в 5 утра пошел «попить водички». И тебя вдруг осенило: а Иванов Николай Петрович, оказывается, не только злоупотребил властью, но и превысил ее. Так, пишем Генеральному прокурору... и только несколько минут спустя, когда найдена и зафиксирована точная формулировка, снова слышится богатырский храп. А минувшей ночью меня подняли с постели, сказав, что известный журналист доставлен в райотдел милиции — якобы избил таксиста. Я выехал, пробыл там с 2 до 5 утра (потом мне надо было уехать). А в 10 утра журналист позвонил и сказал, что его отпустили.

Хотя до тех пор, пока я там не появился, его не пускали даже в туалет, применяя такую вот специфическую «пытку».

Нестандартные решения

Я берусь за дело, если оно не скучное, если в нем есть оригинальный крючок, за который можно уцепиться. Например, судья принимает решение лишить человека водительских прав, но повесточку ему под расписку не послал. Казалось бы, мелочь. Однако из этого я создал прецедент, который даже попал в «Бюллетень Верховного Суда РФ».

Как Ольшанский стал адвокатом

Адвокатура возникла на стыке серьезного увлечения журналистикой, драматургией и наукой. Правовой нигилизм конца 80-х годов привел к тому, что субъекты Российской Федерации, города и регионы стали принимать свои документы, противоречащие сначала союзному, а затем и российскому законодательству. Я начал изучать эту сферу, и оказалось, что она не менее интересна, чем обычные для юриста дела о разводах, кражах и т.д. Поступил в аспирантуру Российской академии государственной службы при Президенте России по специальности «Административное право». Написал диссертацию, посвященную правам человека именно в этой сфере. А потом познакомился с депутатами Государственной Думы, начались избирательные кампании...

Я считаю, что и кандидат в депутаты и сельсовета, и в Государственную Думу должен находить самые разные средства пропаганды своего имени и партии, которая его выдвинула. Другими словами, потратить десять миллионов спонсорских денег — ума большого не надо. Надо руководствоваться принципом: «Отличную речь не обязательно произносить с броневика — можно блеснуть ораторским искусством и со скромного грузовика».

Главная цель моей политической деятельности заключается в защите граждан, активном противодействии вредным для людей

постановлениям местных властей. А хорошие, грамотные законы, конечно, нужно поддерживать.

Моя мечта

Моя заветная мечта — войти вместе с простыми людьми, представляющими все социальные слои населения, в здание горадминистрации и зачитать текст решения: «За грубые нарушения прав граждан правительство города объявляется низложенным». Тем более, что недавно Президент РФ Дмитрий Медведев говорил об актуальности и целесообразности такой меры со стороны депутатов, как отстранение от должности нерадивых мэров.

Массово-политическое издание

ВАШ ДОМ, ГАРАЖИ И ЗЕМЛЯ ВОКРУГ НИХ

Автор-составитель *Л. Д. Ольшанский*
Художник *Н. В. Кузьменко*
Корректор *Е. Н. Альчикова*
Компьютерная верстка *Т. С. Дорофеева*

Подписано в печать 31.03.2009
Формат 60х84/16. Усл. печ. л. 3
Тираж 2000 экз.

