

ФИНАНСОВЫХ ПОТОКОВ

хим взмахом меча, однако и отчаяние наших сограждан - собственников жилья, участников ТСЖ, ЖСК и других жилищных объединений можно понять. Судебные тяжбы, в которые они поневоле оказались втянутыми и которых с каждым годом становится все больше, приносят радость разве что адвокатам. На каждый довод одной стороны находится контрдовод другой. Дела откладываются, апелляциями завалены судебные инстанции, и так без конца. И ведь все по закону! Вернее, по законам - порой невразумительным и двусмысленным, из-за которых и реформа ЖКХ движется мучительными рывками...

ГОРОД ПРОСИТ ПОМОЩИ

Семинары, проводимые центром по содействию реформе ЖКХ, хороши тем, что ведут их, как правило, главные специалисты различных департаментов правительства Москвы, представители ресурсопоставляющих организаций, юристы, руководящие работники комплекса городского хозяйства и управления городского заказа. Здесь можно получить деловую и исчерпывающую информацию, что называется, из первых рук. Вот и в этот раз встреча получилась многоплановой - кроме высококвалифицированного юриста, давшего обстоятельную информацию о нормативной базе, детальнейшим образом обсуждалась и тема необходимости подключения всех типов жилищных объединений к системе единых информационно-расчетных центров.

Открыла семинар и вела его Ирина Шрамко, первый заместитель руководителя Центра реформы в жилищно-коммунальном хозяйстве в г. Москве. Она рассказала, что ЕИРЦ действуют уже более года, стремительно прошли этап становления и теперь работают вполне успешно. Но пока этой автоматизированной современной системой охвачены главным образом муниципальные дома.

Ирина Павловна разъяснила изначальный замысел создания единых информационно-расчетных центров:

- Препятствия система была запутанной и громоздкой, с перекрестным субсидированием, так что понять, куда и как движутся финансовые потоки, сколько дотаций должен выделять бюджет, доходят ли вовремя эти дотации до конкретного человека, было невозможно.

ЕИРЦ оптимизировали процесс, навели должный порядок, свели в единый платежный документ основные виды платы за услуги, дали возможность жителям получить всю необходимую информацию в одном окне. Однако без вовлечения всех групп потребителей в эту систему невозможно абсолютно точно отследить прохождение финансовых потоков, проанализировать величины бюджетных дотаций. А ведь ТСЖ и ЖСК уже объединяют в Москве не менее 10 процентов жителей. Отсутствие такой солидной составляющей не позволяет точно определить величину необходимых дотаций.

- Ваши жилищные объединения, - обратилась Ирина Павловна к «семинаристам», - в

той или иной мере являются самостоятельными хозяйствующими субъектами, никто не вправе вмешиваться в вашу финансовую или хозяйственную деятельность, никто не может принуждать или заставлять входить в систему ЕИРЦ. Только интерес, только привлекательность этого процесса могут обратить ваше внимание на расчетные центры.

Сейчас Центр реформы в ЖКХ уже готов предложить три модели участникам жилищных объединений. Одна из них для тех ТСЖ, которые полностью передали ДЕЗу управление своим домом. Вторая схема может заинтересовать те товарищества, которые передали дирекции только часть управленческих функций. И, наконец, третья модель предназначена для жилищных объединений, взятых на себя полное управление домом.

Все эти схемы решают двуединую задачу. Важно подключить жилищные объединения к системе ЕИРЦ, чтобы знать полную картину движения финансовых потоков. Но не менее важно, чтобы самоуправление в жилищной сфере не задохнулось в чиновном усердии построить все по одному ранжиру.

- На первом этапе, - продолжила выступление коллеги Ольга Миначенкова, директор департамента ОАО «Банк Москвы», - к автоматизированной системе для начисления, учета и обработки платежей за жилищно-коммунальные и прочие услуги были подключены только жители муниципальных домов. Но с 1 января наступившего года к ней начнут подключаться и те жилищные объединения, которые в любой форме получают помощь из бюджета. Отныне она будет поступать не поставщикам жилищно-коммунальных услуг, а непосредственно гражданам - получателям.

Вначале субсидии начнут переводиться на социальные персонализированные счета граждан. Позже к ним присоединят и тех, кто получает льготы и дотации. Так что через некоторое время поставщики жилищно-коммунальных услуг станут получать от граждан 100-процентную оплату. Это поставит в еще большую зависимость поставщиков от потребителей, так как жители сами смогут выбрать организацию или фирму, которая эти самые услуги обеспечивает.

С этого года с особой остротой встанет вопрос о переводе жилищных объединений, в которых есть жители, в той или иной степени получающие помощь из бюджета, в систему ЕИРЦ. Сделать это надо так, чтобы ни в какой степени не затронуть финансовое состояние жилищных объединений, не заставить их нести дополнительные затраты. Потому и разработано несколько вариантов вхождения в систему автоматизированного учета для жилищных объединений, чтобы они сами могли выбрать наиболее выгодный для них.

При этом надо особо подчеркнуть, что средства из бюджета в расчетные центры не поступают, идет только информация о них. Кассовое же наполнение осуществляет банк-оператор. В столице - это Банк Москвы, хотя граждане вправе оплачивать услуги в любом банке.

А что же получат жилищные объединения от перехода в систему ЕИРЦ? - задавали резонный вопрос участники семинара. Специ-

альти объяснили им такие преимуществая: в объединение поступит исчерпывающая информация о временно зарегистрированных гражданах, из загов - о смертях и рождениях, о тех, кто имеет второе жилье. Эта база данных очень им пригодится в повседневной деятельности.

Сомнительно, конечно, что все ТСЖ и ЖСК стройными рядами немедленно двинутся в ЕИРЦ - в конце концов многие из них и так уже обладают необходимой информацией. А вот финансовый интерес заставил бы их серьезно задуматься о таком движении. Например, Нелли Лукина, председатель ТСЖ «Запад-2», говорила, что если бы Банк Москвы предложил им один процент за обслуживание, а не три процента, как берет сейчас Сбербанк? Или, скажем, за изготовление платежных поручений Сбербанк взимает 6 процентов. Это дорого. Если бы Банк Москвы скинул цену, многие клиенты из числа жилищных объединений потянулись бы к нему. Зачем банк-посредник, если московский банк является полноценным для работы с ЕИРЦ? Пусть он и расщепляет средства по ресурсоснабжающим организациям.

Надо заметить, что вопросов у участников семинара накопилось немало. Скажем, был и такой: если средства на персонализированные счета поступают в Банк Москвы, сможет ли гражданин снять их и использовать по своему усмотрению? Оказывается, нет. Эти деньги предназначены только для безналичных расчетов с поставщиками услуг. При получении персонализированного социального счета в соответствии с постановлением московского правительства будет заключен соответствующий договор.

Были высказаны сомнения по поводу тарифов, которые постоянно поднимают поставщики ресурсов. Сомнения эти оправданы, согласилась Ольга Миначенкова. Сегодня средства дотаций, субсидий и льгот перечисляются гражданам, имеющим социальные гарантии, вне зависимости от того, сколько они реально израсходовали холодной и горячей воды, тепла. На самом деле, как показали эксперименты, они расходуют меньше. Из-за этого идет перерасход бюджетных средств. Вот почему нужна автоматизированная система учета и контроля, налаженная в ЕИРЦ. Когда будет точно установлена доля бюджетных средств, обеспечивающих социальные гарантии, тогда и на рост тарифов можно будет набросить жесткую узду.

...Город просит помощи у жилищных объединений. Похоже, ситуация меняется - раньше они сами шли на поклон к властям. Впрочем, взаимозависимость очевидна. Финансовые потоки без берегов невозможны. Конечно, «берег» муниципальных домов гораздо круче - их все-таки в Москве много больше, чем жилых зданий, принадлежащих ТСЖ и ЖСК. Но и «пологий» берег необходим, иначе финансовая река уйдет в такой разлив, что никаких миллиардов не хватит. Река складывается из многих капелек - наших с вами налогов и платежей, а значит, и беречь ее надо всем вместе, сообща...

Виктор ШИРОКОВ

Валентина Васильевна Леднева - руководитель одного из ведущих отделов ГУП «Мосгаз». Здесь разрабатываются компьютерные программы, которые обеспечивают оперативную и полную обработку информации по всем направлениям деятельности Мосгаза. В том числе и по расчетам за газ с населением.

ОДНА СТРОКА В ПЛАТЕЖКЕ

С созданием и началом функционирования ЕИРЦ на территории Москвы появились новые возможности сделать оплату коммунальных услуг для населения более удобной, но возникли и новые проблемы. О них рассказывает Валентина Васильевна:

- Суть создания ЕИРЦ заключалась в том, чтобы население могло получать всю информацию о состоянии своих лицевых счетов по оплате за коммунальные услуги в одном окне. Но, к сожалению, и сегодня во многих ЕИРЦ этот принцип нарушается. Например, с вопросами по оплате за газ людей опять-таки отправляют к нам, в Мосгаз.

- Валентина Васильевна, но почему так происходит? Результат ли это несогласованности между центрами и Мосгазом или причина в недоработках самих ЕИРЦ, ДЕЗов?

- Сегодня 109 ЕИРЦ в 9 округах столицы включают в единый платежный документ расчеты за газ. Это 1 млн. 700 тысяч лицевых счетов. Но с одними центрами у нас достигнуто полное взаимодействие, а с другими - нет.

В ЕИРЦ Южного, Северного и Центрального округов разработчиком программного обеспечения является одна фирма. В этих округах создана единая структура для обработки и передачи информации о начислениях за газ. Она согласована с Мосгазом и полностью соответствует рекомендациям Банка Москвы, через который и идут все расчеты за потребленный газ в муниципальном жилищном фонде. Если у людей, проживающих в этих округах, и возникают какие-то вопросы, проблемы, мы совместно с ЕИРЦ решаем их быстро.

По-другому обстоит дело в остальных округах. Там может быть в одном округе 15 центров, и у каждого - свой разработчик, своя программа, часто не совсем качественная. Разные фирмы-разработчики - разные структуры программ. Иной раз невозможно найти такую фирму, чтобы адресовать ей вопросы о недостоверности информации, переданной из ЕИРЦ в

Мосгаз. Высокое качество, грамотность программного продукта, заложенная в нем возможность адаптироваться к новым требованиям - это основа успешной работы ЕИРЦ с населением.

- Но если все начисления производит ЕИРЦ, какова функция Мосгаза? Только контролировать поступление средств?

- Центры начисляют оплату, а мы проверяем, правильно ли она начислена: как используются тарифы, как учитываются льготы и субсидии, количество проживающих и т.д. Вот почему так необходимы единая структура, единый подход в сборе и передаче информации. В платежном документе оплата за газ занимает одну строку, а мы получаем информацию из ЕИРЦ на нескольких страницах, и вся она должна быть выверена. Содержание ее все время меняется: кто-то из проживающих вышел на пенсию, кто-то потерял работу, изменяется величина совокупного семейного дохода, дети переезжают от родителей, меняются тарифы.

Некоторое время назад у нас был серьезный пробел во взаимодействии с ДЕЗами. Мы получали от них информацию обо всех перечисленных изменениях недостаточно оперативно. Сегодня этот пробел ликвидирован. Практически по каждому лицевому счету у нас есть «история» с 1998 года.

- Почему именно с этого года?

- В 1998 году мы разработали свою программу «Расчеты за газ с населением». Сегодня мы используем ее для обслуживания населения, проживающего в частном секторе, в ЖСК, ТСЖ, ведомственных домах. Это примерно 380 тысяч лицевых счетов.

Мы решали задачу в расчете на перспективу. Наша программа разработана таким образом, что ее можно расширять и модернизировать в соответствии с новыми требованиями, новыми документами. Возможности, заложенные в программе, позволили быстро встроить оплату за газ в единый платежный документ.

Наталья КРАСОВА

продукта были нынешним летом восстановлены. Жители и консьержи, с которыми я разговаривал в многоэтажном подъезде, надеются, что этой зимой «парилки» здесь не будет, а шуба инея не станет коржить двери.

Впрочем, этот локальный конфликт с банком послужил лишь отправной точкой для сражения ТСЖ с богатым соседом. Полный разлад наступил, когда Татьяна Александровна наотрез отказалась подписывать пере планировку, сделанную банкирами в нежилых помещениях и в подвале. И не потому, что она такая уж вредная по характеру, а потому, что твердо решила отстаивать законные интересы своего ТСЖ. Почему, задавалась она резонным вопросом, банк захватил подвал, в котором расположены инженерные коммуникации и техническое оборудование? Ведь это прежде всего общедолевая собственность жителей дома!

Доказать что-то представителям банка не удалось, более того, ей закрыли доступ на первый этаж и в подвал. Под огромным давлением ДЕЗа, управы и префектуры, инициированным все той же Кабановой, банкиры таки вынуждены были составить список специалистов ДЕЗа, которые могут работать в подвале в случае необходимости. Однако председателя ТСЖ права доступа туда лишили. Ее не пустили в «святыня святых» даже тогда, когда комиссия, организованная по ее жалобе, приехала разбираться с состоянием дел. Так она и топталась на крыльце перед монументальными дверями банка. А все потому, что могла показать членам комиссии все скрытые нарушения, допущенные при самовольной перепланировке.

Своими требованиями и жалобами Татьяна Александровна так достала банк, что он прекратил выплату денег на содержание дома. Консьержи остались без зарплаты.

- Дом у нас вымирающий, - с горечью говорит она. - Каждый год не по одному человеку провозжаем в последний путь - уходят пенсионеры, которые 35 лет назад справляли новоселье в этом доме. А те, кто, слава богу, жив, из своих пенсий на охрану дома ничего выделить не могут - хватило бы на еду да оплату квартиры.

Деньги эти для банка - сущие крохи, но, похоже, принципиальность и неуступчивость председателя правления ТСЖ так разгневали его менеджеров, что они тоже пошли на принцип: «Мне отищение, и аз воздам»...

Сегодня ТСЖ «Дубки» вынуждено сражаться на два фронта - второй арендатор нежилых помещений, ООО «Промышленно-коммерческая фирма «Комбиз», не внес вовремя арендную плату за 125 кв. метров нежилых помещений, а значит, потерял право заключения договора на новый срок. Однако упустить лакомый кусочек фирма не захотела и подала иск в арбитражный суд, доказывая, что она являлась добросовестным арендатором. У Кабановой имеются на руках бумаги, свидетельствующие, что не такой уж она была добросовестной - случалось, не платила по три месяца, порой вносила меньшие суммы, чем требовалось. А тем временем сдавала помещения в субаренду то турецкой фирме, торгующей шубами и дубленками, то коммерсантам-парфюмерам. Ну, ладно, парфюмеры - от их продукции хоть запах исходил приличный, а турки в своем товаре завезли огромных, по-южному неторопливых тараканов, как будто здесь своих, юрких, не хватало.

Оскорбленный в лучших чувствах, «Комбиз» вынужден был покинуть заветные помещения, но предварительно снял двери, а электропроводку превратил в паутину, свисающую со стен. Даже противопожарную сигнализацию выдрали с корнем. Когда Татьяна Алек-

сандровна показала мне эти руины, я только ахнул. Здесь, на этих «квадратах», ТСЖ могло бы разместить председателя правления, бухгалтера, устроить зал для проведения общих собраний и правления товарищества, но энергетики отключили свет за неуплату долгов прежним арендатором.

Из-за этого ТСЖ «Дубки» не может взять дом в свое управление, формально от его лица в арбитражных судах выступает Северное территориальное агентство Департамента имущества г. Москвы, а товарищество именуется «третьим лицом». Хотя какое же «третье», тогда как на деле самое что ни на есть первое, самое заинтересованное? Словом, суд тянется за судом, после кассаций апелляциям возвращается к тем же самым судьям - и лыко-мочало, начиная сначала...

Вот итог этой бесконечной тяжбы: за два последних года государство, вернее московский бюджет, за аренду этих площадей не получило ни копейки.

ТСЖ «Дубки» оказалось в двойной блокаде. Филиал Ханты-Мансийского банка грозит подать на товарищество в суд, поскольку Кабанова не подписывает пере планировку, а без этого межведомственная комиссия не дает разрешения на регистрацию стремительно выкупленных площадей в Едином государственном реестре. Правда, пока в суд не спешит, потому что в этом случае могут всплыть различные нарушения, в том числе и то, что под жилой дом завезают машины, заправленные бензином под завязку. О безопасности жителей, да и сотрудников самого банка речи, похоже, даже не идет.

С тоской перебираю кипы бумаг и документов, доводов и контрдоводов, апелляций и встречных исков, постановлений и решений. Хорошо, у банкиров и фирмачей есть деньги, чтобы нанять, а то и в штате содержать квалифицированных юристов, а каково нищему ТСЖ?

Что будет в проигрыше? В голову приходит малодушная мысль, и я ее озвучиваю:

- Татьяна Александровна, а может, проще будет пойти на мировую? Ведь ваши 150 квадратных метров подвала вполне можно было бы обменять на 90 «квадратов», принадлежащих банку - сейчас его служащие вынуждены бегать из офиса в офис по улице. Почему бы вам не помянуться?

Она пожимает плечами: - Да предлагали мы им это! А кроме того, мы могли бы сдать в субаренду нашу площадь на первом этаже. Но банкиры считать умеют - выкупленные ими помещения за эти годы поднялись в цене. Вот они и говорят нам: «Это вы слишком хорошо жить захотели!»

Я думаю: а почему бы ТСЖ и не жить хорошо? Ведь банк 8 лет практически ничего жителям не платил, хотя и обитал в их доме. Он даже в ТСЖ - на правах собственника - не желает вступать, хотя 14 процентов площадей принадлежит банку.

...Сегодня ТСЖ ощущают себя золушками на чужом пиру. «Черные передельщики» не без помощи чиновников, воспользовавшись неопределенной и мутной ситуацией, успели отхватить куски собственности в не принадлежащих им домах. И теперь сражаются за них насмерть. Борьбаться с ними невероятно тяжело, но можно. Даже и сейчас, на заре раннего капитализма, еще не все потеряно для товариществ собственников жилья. Нужны только настойчивость, упорство, знание правовой базы, которая во многом уже позволяет отстаивать свои интересы во властных структурах и судах. В Москве появились прецеденты, когда жители уже вернули через суды принадлежащее им по праву. Так что стоит жить по известному девизу - «Борьбаться и искать, найти и не сдаваться».

Виктор ШИРОКОВ