

ГВОЗДЬ В СТЕНЕ СОСЕДА

Окончание. Начало на стр. 2

- То есть воровать деньги уже не смогут...

- Ну, воровать будут всегда. Еще при Петре воровали. Но по крайней мере система ремонта войдет в контролируемое русло. Второе: жителю, обратившемуся к нам с вопросом о ремонте, мы сможем четко ответить, что систему отопления в его доме согласно эксплуатационному ресурсу будем капитально ремонтировать через пять лет. А то, что у кого-то потек кран или где-то появилась ржавчина, еще не основание расходовать бюджетные деньги. Так что, как видите, мониторинг становится стратегией...

- Системной рационального использования бюджетных средств...

- И эта система прозрачна и понятна. Но есть еще одна деталь. При смене кадров новому руководителю уже не нужно изучать состояние жилищного фонда. Все в компьютере. Если человек пришел к тебе по поводу проблем в своем доме, то ты состояние этого дома видишь здесь, на мониторе.

Такова наша законодательная деятельность...

- А вот вопрос из писем наших читателей: сосед за стеной, похоже, устроил мастерскую на дому - все время что-то сверлит и долбит. Жить невозможно. Что делать?

- Распространенная ситуация. Жалуются люди. Инспекция пытается вмешаться, но, увы, нет закона, который бы позволил изменить ситуацию. На уровне убеждений, конечно, сложно что-либо сделать. Культуры нет...

Тут есть еще одна проблема, и она от нашей непродуманной политики - ну не могут в одном доме жить собственник и наниматель! Бедный с богатым в одном доме жить не могут! И не должны. И то, что мы создали эту химеру собственника и нанимателя в одном доме, не позволяет создавать ТСЖ и тому подобные товарищества. Эту проблему, как мне представляется, тоже нужно решать на уровне законодательства.

Есть еще один серьезный вопрос, который сегодня ставится, в частности, Петром Николаевичем Аксеновым: качество жилищных услуг.

- А при чем тут инспекция?

- Как это при чем? Если у вас в доме чрезмерное водопотребление, значит, инспекция должна выяснить, почему: то ли неучтенные потребители, то ли завышенное давление. А бывает и так: человек встал рано утром, хочет помыться, включил горячую воду, но ему надо пять минут ждать, пока она наконец пойдет. Вы наблюдали такое?

- В старых домах. В новых - нет...

- Но в Москве огромное количество старых домов. Поставил человек счетчик в таком доме, и прибор будет считать холодную воду, хотя он стоит на трубе горячей воды. Так кто же будет ставить счетчик и платить неизвестно за что? Еще пример. В квартире холодно - батареи еле греют. Чья проблема? Жилищной инспекции! Почему жилец должен платить за тепло, когда тепла нет? На каком основании мы повышаем тарифы на тепло и воду? Это все качество предоставляемых услуг. Вот вам статистика жалоб по этим вопросам: по центральному отоплению - 5,3 процента, по горячей воде - 4 процента. Четыре процента от 26 тысяч - это 1040 жалоб! Более тысячи семей мучались в прошлом году. И речь идет только о тех, кто не выдержал и пожаловался. А если сложить все жалобы по коммунальным услугам, то набирается свыше 12 процентов. Свыше трех тысяч семей! Это очень даже наше дело. Устанавливают счетчики на дома - жилищная инспекция контролирует: сколько поставили, работают ли они, кто проверяет? Наше дело. Все, чем живут москвичи, - сфера жилищной инспекции: инспекционная деятельность, анализ причин, законодательная инициатива...

- Александр Матвеевич, а вы довольны работой жилищной инспекции?

- Что я могу ответить, если нам поступило 26 тысяч жалоб, но мы решили только где-то 80 процентов проблем, а 20 процентов не решили...

- Подозреваю, что недовольны...

- Конечно, недоволен. Вот смотрите: поступило 1178 повторных обращений, и по сравнению с прошлым годом их число увеличилось на 10 процентов. Вот почему я недоволен...

- А москвичи довольны работой инспекции?

- Есть у нас и такая статистика: на 1000 обращений мы получаем 5 благодарностей...

- Теперь понятно, почему вы оптимист: целых пять благодарностей из тысячи...

- Тем не менее говорят, что вреднее Стражинова в городе нет...

- Кто-то же должен быть вредным и докучливым. Пусть это будет Стражинов. Главное, чтоб польза была...

- Польза, как видите, есть. И это, честно говоря, меня больше всего устраивает. И придает дополнительно оптимизма...

Василий ДВОРЫКИН

ЧЕРЕЗ ТЕРНИИ...

Круглый стол «МС»

Недолгая история жилищного самоуправления насчитывает чуть больше десятилетия. Именно тогда появились первые товарищества собственников жилья. Их создатели и представили себе не могли, какие испытания им уготованы, какие преграды предстоит преодолеть. Но, как говорил древний философ, «плавать по морю необходимо», и они с отчаянной решимостью двинулись в путь.

Начинать пришлось буквально с нуля. Часток проблем, поднявшийся перед ними, напоминал стену непроходимого колючего кустарника. Не все выдержали это испытание на из-

лом, некоторые ТСЖ тихо угасли. Однако те, кто выстоял, пробрили-таки проходы в чиновничьих джунглях. Упорное их сражение за свои права и интересы подтолкнуло законодатель к постепенному, хотя и слишком неспешному формированию нормативной базы в сфере жилищного самоуправления. Но успокаиваться еще рано - продравшись сквозь тернии, товарищества угодили в заросли чертополоха и репейника, не менее неприятные, чем колючки первоначальных проблем. Во всяком случае, они не менее цепко сдерживают дальнейшее движение и развитие ТСЖ.

Чтобы более четко обозначить и выделить эти вопросы, за круглым столом в редакции «МС» собрались ветераны самоуправления движения: Анатолий ИВАНОВ - председатель правления ТСЖ «Чертаново-17», Герман ЛОМТЕВ - генеральный директор Межрегиональной организации объединений домовладельцев, Лариса ДЕНИСОВА - руководитель Центра информации для квартиросъемщиков и собственников квартир в многоквартирных домах, Галина БОЧАРОВА - председатель правления ассоциации ТСЖ «Митинский оазис».

КОРР.: Что ни говори, а минувшее десятилетие не прошло даром - жилищное самоуправление получило «право гражданства», какое-никакое законодательное и нормативное основание - и на федеральном, и на московском уровнях. Но, насколько мне известно, по мере движения вперед появляются все новые и новые проблемы. Поговорим о них?

А. ИВАНОВ: Конечно, пионеры жилищного самоуправления прошли большой путь, многого добились. С одной стороны, приходилось преодолевать сопротивление чиновничества на всех этапах власти, а с другой, что не менее трудно, сомнения и колебания самих собственников квартир. А ведь мы преобразовались в товарищество из ЖКС, то есть какой-то опыт самоуправления у нас был. Тем не менее споры продолжались почти два года, и немудрено - дом большой, 30 тыс. кв. м площадей, 506 квартир, 506 домовладельцев, а это значит, даже не 506, а вся тысяча мнений. Наконец в 1994 году мы стартовали...

На первых порах, конечно, совершали ошибки, исправляли их с большим трудом, однако двигались вперед и с каждым месяцем, годом все больше осознали преимущества управления своим домом, своим двором. К сожалению, такой убежденностью до сих пор не прониклись те, кто волен принимать властные и законодательные решения. Так, чуть больше года назад в Мосгордуме по инициативе нашего депутата Олега Бочарова состоялось слушание по проблемам жилищного самоуправления, на которые были приглашены руководители разных рангов. Я заметил, что они откровенно скупались, наши проблемы их совершенно не занимали. Мало того, даже депутаты, за немногим исключением, были погружены в себя, а кое-кто из них и вообще удалился с половиной встречи.

Вопросы развития самоуправления жителей были вынесены и на Координационный совет при правительстве г. Москвы. Вице-мэр Валерий Шанцев сказал много добрых слов в адрес ТСЖ, пообещал жестко спрашивать с чиновников, если они будут тормозить деятельность товариществ. Прошел год, а изменений в положительную сторону почти не видно. Город недостаточно эффективно управляет данной проблемой, его корректирующего воздействия не ощущается.

КОРР.: Но что-то же удается сделать, чего-то добиться?

А. ИВАНОВ: Да, но ценой истинно героических усилий. Огромных трудов, не одного года потребовалось жилищным объединениям собственников, чтобы добиться льгот по прибыли, НДС, единому социальному налогу. Какое же сопротивление нам пришлось выдержать со стороны налоговых органов! Чтобы доказать, что у нас нет никакой прибыли, никаких доходов (живем мы за счет членских взносов, расходует их в строгом соответствии со сметой расходов, утвержденной общим собранием), потребовалось пройти целую серию арбитражных судов.

В конце концов Министерство по налогам и сборам РФ в середине прошлого года под давлением множества судебных решений вынуждено было признать свою ошибку. А коли так - верните нам деньги, которые налоговики безакцептно сняли с наших счетов. Для нашего дома, например, это очень серьезные средства: 250 тыс. рублей. Я бы мог оплачивать холодную воду на протяжении 3-4 месяцев! Но никто нам эти деньги возвращать не собирается. Предлагают: а вы подайте на нас в суд. Но зачем нам такой орган власти, с которым я должен судиться? Есть же закон, перед которым все равны. Более того, сейчас ощущается, что позиция федеральных органов власти направлена на пересмотр данных ранее обещаний и отмену указанных льгот.

Г. ЛОМТЕВ: Членские взносы - не налогооблагаемая база для единого социального налога. Для налоговых органов они должны быть неприкосновенными. Но есть еще один принципиальный момент - он касается пенсионного обеспечения работников ТСЖ и ЖКС. Конечно, у нас трудится много пенсионеров, но есть и люди, которым до пенсии десяток, а то и больше лет. Будущее не может их не беспокоить.

С начислением пенсий для них было множество недоразумений. Налоговый кодекс некоторые инспекции трактовали как хотели. С их подачи бухгалтеры отдельных ТСЖ перечисляли налог в надежде, что это гарантирует их работникам пенсию. Хотя они понимали, что это незаконно. Рассуждали так: у меня в доме 200 квартир, если я чуть-чуть увеличу взносы, от них не забудет, зато людям пенсию увеличу. Зазря платили! Первый же ревизор признает эти отчисления незаконными, поскольку суммы взяты из не налогооблагаемой базы - членских взносов. Более того, такие руководители ТСЖ по сути являются соучастниками

преступления - пусть по неведению или незнанию, но они допустили незаконные сборы, налоговые поборы.

А ведь существует вполне законный способ обеспечить сотруднику ТСЖ будущую пенсию. Отвечая на запросы депутата Госдумы РФ Оксаны Дмитриевой, заместителя председателя правления Пенсионного фонда Донцов сообщил, что действующее законодательство позволяет обеспечить пенсионное страхование всех работников самоуправления жилищных объединений. Для этого надо использовать ст. 29 Федерального закона № 167, где говорится, что есть система добровольного страхования одними физическими лицами других физических лиц. В июне 2002 г. в письме МНС РФ, согласованном с Пенсионным фондом, разъяснено, как это можно сделать, на какой код зачислять - 100 руб. на страховую часть пенсии работника и 50 руб. - на накопительную.

Практически это делается так. На правлении ТСЖ или ЖКС принимается официальное решение: поручить такому-то вносить взносы за работников таких-то и таких-то. Он получает в бухгалтерии наличные - за вычетом подоходного налога - и вносит их на необходимый счет. А чтобы перекрыть подоходный, можно выписать этому ответственному лицу материальное поощрение за выполняемые обязанности.

Кстати, такие взносы можно сделать и задним числом - за 2002 и 2003 годы. Такие примеры уже появились по всей России. И это вполне законный, официальный путь, чтобы социально защитить своих работников.

КОРР.: Не уверен, что нам за этим круглым столом стоит углубляться в такие детали и юридические подробности...

А. ИВАНОВ: А почему нет? Тут ведь кроются вещи глубоко социальные, если не политические. Почему ведется дискриминационная деятельность в отношении людей, которые выполняют работы в интересах ТСЖ и ЖКС? Почему им не начисляется трудовой стаж и не накапливается пенсия в полном объеме? Почему пенсионные органы не принимают эти взносы? У меня, например, в накопительной части одни нули.

Возникает даже подозрение, что это целенаправленная акция, которая проводится для того, чтобы вытеснить квалифицированные и наиболее дееспособные кадры из нашей сферы, чтобы ушли они работать в другие отрасли, где проблем с пенсией у них не будет.

Л. ДЕНИСОВА: Не думаю, что из сферы жилищного самоуправления идет целенаправленное и сознательное «выдавливание» подготовленных и высококвалифицированных работников. А вот другую тенденцию в последнее время я остро ощущаю. Не знаю, кем она инициирована, но исподволь ведется кампания по созданию общественного мнения, что в ТСЖ и ЖКС должны работать только профессионалы, то бишь частные управляющие компании.

Г. ЛОМТЕВ: А кто такие эти профи? Отставные военные или рыночные коммерсанты, которым удалось раздобыть лицензию?

А. ИВАНОВ: Мы-то знаем, как приводят такие частные компании в ТСЖ местные чиновники...

Г. БОЧАРОВА: В принципе-то, конечно, эксплуатацией и содержанием домов должны заниматься профессионалы - подлинники, хорошо подготовленные, а не те, что вчера назвали себя «частными» или «коммерческими» и тут же взялись за сложное инженерное дело, в котором ровным счетом ничего не смыслят. Но коль скоро есть программа реформирования ЖКХ, под нее обязательно должна быть создана учебная база - институты, технические колледжи, ПТУ, куда люди идут учиться по призванию.

Управление жилищной сферой - своего рода искусство, требующее соответствующих знаний и организационного таланта. Когда люди прошли курс обучения по специальным программам, надо сделать так, чтобы представители ТСЖ и ЖКС могли получить список выпускников и их специализацию. А подобрав кадры, можно будет постепенно готовить их к местным особенностям дальнейшей работы - вначале поручать небольшие ее объемы, потом усложнять задачи.

У нас в ассоциации «Митинский оазис» объединены 13 ТСЖ. Содержанием домов и дворов, их ремонт и эксплуатацией занимается подрядная организация. Менеджеры и технические специалисты, выпущенные профильными учебными заведениями, могли бы влить в нее свежую кровь, привнесли бы в ее деятельность современные методы обслуживания и совершенствования жилищно-коммунального хозяйства.

Л. ДЕНИСОВА: Мы говорим только о ЖКС и ТСЖ, а между тем уже созданы и действуют более крупные структуры, такие, как некоммерческие партнерства, которые объединяют по 20 и больше домов. Почему-то о них редко упоминают в СМИ, а