

# В РЕПЕЙНИК

ведь это вполне реальная альтернатива государственным и частным управляющим компаниям. Законодательные и нормативные акты их тоже не учитывают. А между тем действуют они свыше 10 лет, хотя до сих пор считаются чуть ли не уникальным экспериментом. На мой взгляд, в концепции реформы ЖКХ они заслуживают отдельного раздела.

**КОРР.: Может быть, некоммерческие объединения и партнерства - особая тема разговора?**

**Л. ДЕНИСОВА:** Да, и тема заслуживает обстоятельного анализа. С удовольствием поучаствую в работе такого круглого стола в «МС». Хотела лишь добавить: практика работы некоммерческих объединений показала, что они являются как раз той универсальной формой организации жилищного самоуправления, которая дает существенное удешевление стоимости эксплуатации домов, гарантирует соблюдение интересов жителей, обеспечивает «прозрачный» контроль, качество работ, экономию средств, включая, кстати, и налогообложение и т. д.

Что же касается кадров специалистов, то за счет грамотной организации управления и эксплуатации некоммерческие организации могут платить способным работникам от 10 до 12 тыс. рублей в месяц. Все зависит от самого человека. Коммунальное хозяйство - дело живое и постоянно развивающееся. Значит, при наличии любого диплома надо продолжать самосовершенствоваться, пополнять багаж знаний и навыков. Впрочем, тот, кто добросовестно поработал у нас 3-5 лет, становится не только универсалом, но и ультрапрофессионалом.

**КОРР.: Ну, выбор управляющей компании для ТСЖ или ЖСК, в конце концов, дело добровольное. Пришел на рынок, прикинул цены, выяснил репутацию компании и - вперед. Жилищные объединения - свободные птицы...**

**А. ИВАНОВ:** Вы так думаете? Свобода наша весьма относительна. Вот, скажем, сейчас все настойчивее звучит пожелание перевести ТСЖ и ЖСК на обслуживание в единые информационно-расчетные центры. Мало того, эта рекомендация потихоньку уже трансформируется в директивы и графики. А я так скажу: нам этими решениями навязывается услуга более низкого качества за более высокую цену.

**КОРР.: Да почему это? Дело-то благое - удобно москвичам, все платежи, кроме телефона и электроэнергии, внесены в единый платежный документ. Опять же правительству проще будет отследить финансовые потоки между потребителями и поставщиками ресурсов, а значит, сдерживать рост тарифов.**

**А. ИВАНОВ:** Что ж, попробую показать, почему услуги ЕИРЦ нам невыгодны. В ТСЖ кроме обязательных жилищно-коммунальных услуг есть еще членские взносы, которые помогают увеличивать количество и качество услуг. Допустим, коммунальные платежи мы передадим в ЕИРЦ, но с членскими взносами мы так поступить не можем, иначе они потеряют свой статус и будут облагаться единым социальным налогом. Раньше гражданину достаточно было заглянуть к бухгалтеру своего ТСЖ или ЖСК в любое удобное для него время и сразу разобраться

рошо информированы о деятельности ЖСК и ТСЖ. Ведь они и так уже много лет работают, по сути, в режиме ЕИРЦ и ЕПД. Члены ЖСК и ТСЖ давно получают единственный платежный документ с полной расшифровкой всех платежей.

**Л. ДЕНИСОВА:** Кампании по «добровольному» вхождению уже были. Давно ли все ЖСК хотели перевести в ТСЖ? Теперь вот затеяли ЕИРЦ. На мой взгляд, это дискредитация главной идеи товариществ собственников жилья - самим управлять своим кондоминиумом, всем имуществом, кото-

рому, которые, собственно, и дают преимущества объединениям собственников. Своих людей мы обучаем этому годами. Если ЕИРЦ и согласится заниматься этой спецификой, то опять-таки потребует непомерную оплату.

Необходимо будет четко отработать систему контроля ЖСК и ТСЖ за теми средствами, которые пойдут через расчетные центры. Нет, вряд ли «молодые» ЕИРЦ готовы сегодня для такой многосторонней деятельности. С другой стороны, принудительное вовлечение в такие центры не даст возможности развиваться альтернативным структурам, которые предполагаются рыночными отношениям в ЖКХ. Кстати, в Санкт-Петербурге есть коммерческая организация, которая обслуживает более 300 ТСЖ и ЖСК - как раз с учетом непростой специфики их деятельности.

правительством Москвы, а по той - среднегодовой, которую мы рассчитали сами.

**Г. ЛОМТЕВ:** Как-то на семинаре, который мы проводили, один из председателей ТСЖ назвал такую ситуацию прямо: чиновный рэкет. Пока дом находится «под ДЕЗом», претензий к нему со стороны различных контролирующих служб немного. Но стоит организовать собственное обслуживание, как тут же обрушивается вал проверочных.

**А. ИВАНОВ:** От них еще как-то можно отбиться или поладить, а вот с государственными организациями сложнее. Вот пример. Капитальные работы на лифтах оплачиваются из московского бюджета в домах любой принадлежности. Случилась аварийная ситуация - вызываем лифтеров, составляем смету, потом подписываем акт о выполненных работах. Лифтовики выполнили работу авансом, уверенные, что затраты будут компенсированы. Но вот я узнаю вдруг, что работы, выполненные ими в 2003 году, МГУП «Жилкооперация» включила в оплату... в 2005 году. Естественно, лифтеры приходят ко мне и заявляют: либо плати, либо мы откажемся от обслуживания твоих лифтов.

И другой случай. Убирают у нас во дворе часть мусорных контейнеров. Почему? Мы полностью оплачиваем эту услугу по тарифу, установленному московским правительством. А нам говорят: вы не укладываетесь в норматив. Мусорщики рассчитывают на то, что правлению ТСЖ будет неудобно перед жителями, и оно все равно раскошелится на дополнительную оплату. Ну доколе же будет продолжаться этот коммунальный террор?! Если граждане платят по тарифу, то они должны получить услугу полностью. Обсуждение нормативов - прерогатива власти, а не населения.

**КОРР.: Прямо-таки плач Ярославны на кремлевской стене...**

**А. ИВАНОВ:** Где и не поплакаться, как за круглым столом? Вы ведь и собрали нас в редакции, чтобы мы выложили все самые острые и болезненные проблемы. Тем не менее закончу на оптимистической ноте: безусловно, объединения собственников, несмотря ни на что, выгодны жителям, поскольку повышают качество их жизни в собственном доме. И мы бы жили еще лучше, если бы власти не вставляли нам палки в колеса...

...Хитроумный Макиавелли как-то сказал: «Нет ничего более трудного для управления, более опасного в соблюдении и более ненадежного в успехе, чем возглавить в самом начале новый порядок вещей». Правда, тут же добавил: «Где велика готовность, трудности не могут быть велики».

Новый порядок вещей в жилищно-коммунальном хозяйстве пробирует себе дорогу вопреки всяческому колючкам и репейным уколам. А может быть, продавшись через них, мы увидим чистое поле?

Круглый стол вел  
**Виктор ШИРОКОВ**



КОЛЛАЖ ЕЛЕНА КОРОВОЙ

со всеми возникшими у него вопросами. А теперь надо идти в ЕИРЦ, где 4 окна на 80 тыс. жителей! Очевидное неудобство!

Более того, услуга ЕИРЦ - платная, обойдется она дому, по нашим подсчетам, в 5 процентов, а это около 25 тыс. рублей. Нашему же бухгалтеру мы платим 2 процента, но за это она ведет все расчеты, а кроме того, сражается с неплательщиками, готовит при надобности документы для судов, занимается бухгалтерским учетом и прочее, и прочее. ЕИРЦ этим заниматься не будет. Значит, нам все равно придется содержать специалиста, и вести параллельные расчеты. Другое дело муниципальные дома - для них ЕИРЦ действительно удобен. Или слабым ТСЖ и ЖСК, которые не хотят содержать своего бухгалтера. Очевидно, что, принимая такие решения, московские власти были недостаточно хо-

рое в него входит, и не только отвечать за него своими деньгами, но и распорядиться ими.

Но если уж ЕИРЦ берет на себя обязательства по обслуживанию ЖСК и ТСЖ, то он должен делать это совершенно специфическим образом, и не так, как с муниципальными домами, а с учетом всех особенностей нашей деятельности. Сегодня ЕИРЦ этого делать не могут.

**КОРР.: Но может быть, действительно выделить в ЕИРЦ «одно окно» специально для жилищных объединений, отдельного оператора, создать особую компьютерную программу?**

**Л. ДЕНИСОВА:** Сомневаюсь, что город пойдет на такие расходы. Поймите, это же два разных вида сбора, начисления, обработки и перечисления платежей, оператор обязан будет учитывать все те нюансы финансово-хозяйственной де-

Мы, конечно же, рано или поздно отстоим свою независимость - опыт есть. Есть и соответствующие законы, на которые мы можем опираться. Но зачем нужна и кому выгодна эта таяжба? Лучше бы власти помогли нам в борьбе с монополистами - поставщиками ресурсов.

**КОРР.: А что, и тут есть проблемы?**

**Г. БОЧАРОВА:** И еще какие! Мы в своем «Митинском оазисе» однажды разбирались с расчетами по теплу. Показатели наших теплосчетчиков давали одну сумму, а Мосгортепло предъявляло другую, существенно большую. На наш вопрос они ответили: а у вас приборы учета неправильные. Мы вызвали специалиста из Горгостехнадзора, он проверил теплосчетчики - нормально они работали. Только так удалось доказать нашу правоту. Сейчас наши жители платят не по ставке тепловиков, утвержденной

## 12 квартирных советов от компании «Пересвет-Инвест»

# Совет № 4: когда вам нужна ипотека...

Квартиры - одно из самых дорогостоящих приобретений. И почти каждая семья сталкивается с одним и тем же вопросом: где взять такую большую сумму? Сегодня ответ на этот вопрос есть: взять ипотечный кредит.

Среди основных преимуществ ипотеки выделяют следующие: возможность прописаться и проживать в своей собственной квартире, заплатив за нее лишь часть стоимости; невысокий первоначальный взнос - от 5 до 30%; возможность погашения долга в течение 5-15 лет. Кроме этого, ежемесячные выплаты по ипотечному кредиту сопоставимы с оплатой за аренду квартиры. Но арендуемая квартира никогда не

станет собственностью. Очевидные преимущества такого кредита вызывают большой спрос на ипотеку у москвичей, что в свою очередь заставляет практически все банки разрабатывать свои ипотечные программы.

**БАНКИ.** Схема получения ипотечного кредита в банке, как правило, такова:

■ Обращение в банк для получения ипотечного кредита.

■ Собеседование с кредитным инспектором банка. (Задача кредитного инспектора понять, каков уровень доходов покупателя, занятости, специфика работы, соотношение между официальной частью дохода и неофициальной.)

■ Сбор пакета документов, необходимый для получения кредита.

■ Рассмотрение предоставленного пакета документов кредитным инспектором.

■ Получение уведомления банка о предоставлении ипотечного кредита с указанием максимальной

суммы кредита и годовой процентной ставки. (Уведомление банка действует, как правило, 3 - 6 месяцев с даты рассмотрения заявки.)

■ Выбор риэлторской компании и поиск квартиры.

■ Проверка юридической чистоты квартиры риэлтором.

■ Предоставление в банк полного пакета документов на квартиру.

■ Проведение сделки купли-продажи квартиры.

■ Государственная регистрация договора купли-продажи квартиры с применением ипотечного кредита.

С момента государственной регистрации договора купли-продажи покупатель становится собственником своей новой квартиры.

**РИЭЛТОРЫ.** После того как получено уведомление банка о предоставлении кредита, возникает вопрос: искать квартиру самому или воспользоваться услугами риэлторской компании?

Банки, предоставляющие ипотечные кредиты, считают, что обращение в риэлторские компании, сотрудничающие с данным банком, позволяет максимально быстро и комфортно осуществить поиск квартиры и проведение сделки купли-продажи. И на это есть ряд причин.

Только специалист риэлторской компании, зная и учитывая требования банка, подбирает квартиру в минимальные сроки, при этом гарантируя юридическую чистоту сделки. Риэлтор ведет переговоры с продавцом квартиры по технике проведения сделки, грамотно вносит аванс за приобретаемую квартиру, собирает и представляет в юридический департамент банка пакет документов на квартиру, организует и проводит сделку купли-продажи вплоть до получения документов о собственности с государственной регистрацией.

Более подробную информацию можно получить в агентстве недвижимости «Пересвет-Инвест» или на сайте агентства: [www.peresvet.ru](http://www.peresvet.ru)

Телефоны агентства недвижимости:

м. «Пролетарская» т. 789-88-88  
м. «Третьяковская» т. 786-61-88  
м. «Багратионовская» т. 737-59-57  
м. «Менделеевская» т. 780-21-58