

Сергей ПАХОМОВ: ВАШИМ ДЕНЬГАМ - НА ВАС И РАБОТАТЬ

Окончание. Начало на стр. 2

Фактически вы имеете деньги до востребования, но с доходностью срочного банковского депозита. И хотя доходности по нашим облигациям чуть ниже привилегированных банковских депозитов, но у нас нет ограничения по сумме - вы можете купить даже одну облигацию, а в банке, чтобы получить хороший процент, вам нужно положить минимум 30-50 тысяч рублей. Так что наши облигации имеют преимущество ликвидности...

- Теперь понятно, почему московские облигации покупали за рубежом. Там народ грамотный, он этот механизм с младых ногтей знает...

- Рынок муниципальных ценных бумаг там существует более ста лет. Если говорить о муниципальных облигациях, то такие заимствования в Западной Европе начались где-то в последней трети XIX века. Сейчас это мощный развитый рынок, облигации хорошо известны, они ценятся, рассматриваются инвесторами как инструменты с низким риском и относительно высокой доходностью.

- Лучше поздно, чем никогда. Российский рынок ценных бумаг в начале пути. Каким вы видите его будущее?

- Прежде всего нужна большая просветительская работа - постоянная, ежедневная, начиная со школьной скамьи. Поэтому в нашем координационном совете есть руководители Департамента образования. Мы хотим, чтобы в школах были уроки, связанные с фондовым рынком, с работой городской финансовой системы. Пусть это будет несколько уроков в год, но они должны быть. Наконец, нужна работа со СМИ, чтобы через них довести до москвичей - наших потенциальных инвесторов - то, что вкладывать свои сбережения в экономику города выгодно, полезно и патриотично. Эта идея должна через год, два, три, пять лет овладеть массами...

В связи с этим хочу обратить внимание и на то, что в рамках этой работы мы как Комитет государственных заимствований, как система управления долгом Москвы создаем и в скором времени выведем на рынок систему прямых продаж наших облигаций московским частным инвесторам. Им не нужно будет обращаться к банкам-посредникам. Они смогут купить у нас эти облигации. И в случае если понадобятся деньги, смогут их нам же и продать.

- Что это за структура?

- Кроме Комитета государственных заимствований в системе управления долгом Москвы есть еще один профессиональный участник рынка ценных бумаг - ЗАО «Гарант-М». Сто процентов его акций принадлежат городу Москве. Эта компания не преследует коммерческих интересов - она действует как агент правительства Москвы на рынке ценных бумаг.

- А не боитесь очередей?

- Опыт показывает, что при реализации наших облигаций очереди и столпотворений, как в случае с МММ, не наблюдается. Наши клиенты - люди молодого и среднего возраста, разумные, трезвые, имеющие долгосрочные планы, хорошо разбирающиеся в рыночной экономике, знающие о том, что хороший доход с минимумом риска можно получить, работая с нами. Мы на этих людей ориентируемся, поэтому не ждем ажиотажного спроса. Приведу пример. В ходе рекламной кампании к нам звонили более десяти тысяч человек, а решение о покупке принял только каждый десятый. Я считаю, что это очень хороший показатель. Причем покупка происходила на протяжении полугода: облигации начали продавать в сентябре 2003 года, пик продаж пришелся на ноябрь-декабрь, остатки продали к марту 2004 года.

Я уверен, что постоянная и целенаправленная работа обязательно даст хороший результат. В течение года, двух, трех у нас будут тысячи частных инвесторов.

- Как потенциальный частный инвестор задано вам главный вопрос: представьте, это интервью опубликовано. Нам звонят читатели и спрашивают: куда идти за облигациями?

- Дам телефон компании «Гарант-М»: 795-06-11 - там квалифицированно ответят на все вопросы.

Кстати, мы строим серьезные планы, связанные с развитием компьютерных технологий, Интернета. Как только будет решен вопрос с электронной подписью, создадим систему реализации наших облигаций и их обратного выкупа с использованием Интернета. Через год, два, три Интернет будет практически в каждой московской семье, члены которой имеют хотя бы средний уровень образования. Поэтому здесь мы также рассчитываем на молодое, «продвинутое» поколение, на средний класс, который уж точно знает, что деньги нужно держать не в банке и не в чулке, а покупать доходные, надежные и ликвидные инструменты - такие, как облигации города Москвы.

Василий ДВОРЫКИН

В старой редакции этот закон имел два существенных недостатка: не защищал права стороны, пострадавшей от переустройства, и позволял «утекать» деньгам из кармана городской казны в карманы жуликов.

В самом деле, несанкционированных переустройств квартиры в городе во много раз больше, чем разрешенных, поэтому конфликтные ситуации между собственниками и пользователями инженерных коммуникаций возникают повсеместно. Любая аварийная ситуация, возникшая в результате несанкционированных работ, греет чьи-то руки. Практика показывает: вместо того чтобы оформить пакет правовых документов, защищающих пользователя, управляющий жильем порой вступает в преступную связь с нарушителем: помогает скрыть аварию, выдает индульгенцию неприкосновенности, пользуясь служебным положением, навязывает пользователю коммуникаций - в нарушение проекта и п. 2 ст. 290 жилищного законодательства - новую схему их прокладки.

Чтобы понять это, обратим внимание на особенности проживания в многоквартирном доме.

Начнем с того, что приватизация сделала нас мифическими собственниками квартир. Почему? Да потому, что у каждой стены и каждого перекрытия несколько собственников. Иначе говоря, большая часть нашей собственности - виртуальная. Проектно-технические условия жилища таковы, что всех жителей дома можно поделить на две группы: собственников доли коммуникаций (доля находится непосредственно в вашей квартире) и пользователей чужой доли (она располагается в чужой квартире). Закон о приватизации сохраняет преемственность технического проекта, следовательно, задает определенную линию правовых отношений, которые новая редакция закона № 37 в части 1 статьи 2 безответственно исключила.

В доме есть скрытые коммуникации, о которых собственник может ничего не знать и куда доступ ему запрещен. Например, электросети на перекрытии. Доступ в зону инженерных коммуникаций имеет только специализированная служба, вызываемая управляющим домом. Отсюда - правило: самоуправство недопустимо, при необходимости каждый жилец может потребовать проект. Проектные же изменения, если они произошли, должны быть зарегистрированы.

Муниципальный дом вместе с инженерными коммуникациями стоит на балансе служб ЖКХ и, несмотря на законодательные выкрутасы, фактически является государственной собственностью, дотируется бюджетом города и ежемесячными взносами жильцов на техническое обслуживание. Поэтому за нами остается право требовать от коммунальных служб выполнения обязательств по социальному пакету услуг.

Управляющий домами - фактически генеральный собственник дома и его инженерных коммуникаций. Доказательство тому - право управляющего (см. новый закон) выселять граждан за неуплату коммунальных услуг. Между тем жилищное законодательство (ст. 290, п.1, 2) не только закрепляет за гражданами право долевого собственности на коммуникации, но и требует ее не отчуждать.

Ответственность за сохранность инженерных коммуникаций возложена на управляющего домами, а доказательства их повреждений - на жилищную инспекцию или органы государственного архитектурного надзора.

Между собственниками и обслуживающими их структурами следует выделить как минимум шесть пар правовых отношений: между собственниками внутри одной квартиры; между собственниками смежных квартир; между собственниками и управляющим; между пользователями инженерных коммуникаций и управляющим; между собственниками и органами технической инвентаризации; между управляющим, инспектором и органами технической инвентаризации. Все связи надо поделить

Гордума, вторично рассматривая закон № 37, этого пробела, увы, не заметила. А жаль, поскольку в таком виде закон больше напоминает ведомственную инструкцию. При этом ответственность чиновников скрывается дежурной фразой «в установленном порядке», то есть чиновник сам себе предписывает этот порядок.

В новой редакции закона (Ведомости МГД, стр. 127, позиция 2) читаем: «Дополнить частью 3 следующего содержания: Перечни мероприятий (работ), относящихся к входящим в понятие переустройство помещения... устанавливает правительство Москвы». Выходит, теперь перечень мероприятий, подпадающих под переустройство, будут определять не объективные

Московская городская дума внесла изменения и дополнения в Закон города Москвы от 29 сентября 1999 года № 37 «О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории г. Москвы». Наш эксперт Елена ШИРОКОВА комментирует документ.

ДЫРА В ЗАКОНЕ - ДЫРА В КАРМАНЕ

на две группы: прямые - причинные и косвенные - следственные. Очевидно, причинные будут относиться к собственнику инженерных коммуникаций, а следственные - к пользователю этой доли коммуникаций. Отсюда несложно построить схему правовых отношений при порушенной собственности: управа - инспектор - нарушитель проекта - вот группа субъектов, между которыми и решается вопрос восстановления коммуникаций в соответствии с проектом.

Ни в старой, ни в новой редакции закона № 37 о переустройстве выявленные нами связи и отношения не обозначены. Возможно, в спешке приватизации законодатель не заметил пробела, возможно, лукаво обошли проблему или посчитали ее не столь важной. Но для нас не важно, какими были изначальные мотивы формирования правовой базы. Важно иное: взвалив на плечи граждан все, что можно и чего нельзя, законодатель вошел в противоречие и с логикой, и с единой технической политикой в области ремонта жилищного фонда. А также и с политикой защиты прав граждан на социальный пакет услуг, и с организационными основами самого ЖКХ, что стало одной из причин его развала. Коммунальные службы фактически утратились от надзора над инженерными коммуникациями, самовольно сняли с себя ответственность за их сохранность или стали заниматься ими выборочно.

Леньность разращает, безответственность переходит в «беспредель» и способствует росту жуликов, ведет к коррупции и распаду, что и случилось с многострадальным ЖКХ. А ведь после приватизации жилья эта отрасль получила огромные стимулы для рывка вперед.

факторы и события, а сами чиновники. Закон № 37 не улучшает правовую ситуацию в столице в части содержания жилых домов. Скорее наоборот - ухудшит.

Еще новшество. Старая редакция гласит: «Закон регулирует правовые и имущественные отношения, возникающие при переустройстве помещений». Теперь ст. 2, позиция 1 читается так: «Закон регулирует отношения при переустройстве помещений...» Улавливаете разницу? Правоотношения и отношения - не одно и то же. Законы управляют общественными процессами. А отношения - это взятки, уговоры, сокрытие информации, запугивание, шантаж - они вносятся в общественную жизнь напряжение и разлад.

Возможно, кто-то сочтет, что я преувеличиваю проблему. Ничуть! Согласно учету жилищной инспекции в городе ежегодно страдают от несанкционированного переустройства две тысячи семей! По расчетам независимых экспертов, таких страдающих намного больше. Для каждой семьи свалившаяся на них напасть - трагедия, поскольку отсутствие четкого регламента отношений между властью и пострадавшей стороной дает чиновнику большие возможности для самоуправства. Основной их прием - выдавать переустройство за малозначительное, не требующее служебного внимания, нарушение, и, потянув время, закрыть вопрос.

Безон ремонтных работ начался. Однако похоже, что о правовых отношениях в вопросах переустройства квартир москвичам придется забыть.

Елена ШИРОКОВА

ВАС ПОСТАВИЛИ НА СЧЕТЧИК

КТО ОТ ЭТОГО ВЫИГРАЛ?

Прежде всего с 1 января 2005 г. в состав услуг, оказываемых потребителям, будет введена новая услуга по ремонту и техническому обслуживанию общих домовых приборов учета холодной, горячей воды и тепловой энергии. С 1 марта текущего года введено новое понятие - «горячая вода». С одной стороны, это вызывает удивление - ведь в квитанциях, которые присылают нам ЕИРЦ, есть графа с такими словами. Но, оказывается, мы платили не за саму воду, а за ее подогрев, то есть не за кубические метры, а за гигакалории. При таком методе не учитывается стоимость холодной воды. Поэтому после последнего повышения платы получилось, что холодная вода (на человека в месяц) стала стоить... дороже горячей!

Согласно новому постановлению производителями и поставщиками горячей воды в Москве являются теплоснабжающие предприятия. Они закупают у Мосводоканала холодную воду, а ее объем определяется по показаниям приборов учета воды, установленных перед водонагревателем. Затем воду подогревают, доводят до домов и «передают» в ведение жилищных организаций. Это в корне меняет систему обслуживания жилищного фонда. Ведь если раньше теплоснабжающие организации отвечали только за подогрев воды, то теперь на них ложится ответственность и за необходимые параметры - температуру, напор.

С марта изменился порядок оплаты услуги холодного, горячего водоснабжения в домах с установленными приборами учета. Теперь жилищные организации рассчитываются с Мосводоканалом за отпуск холодной воды на основании показаний общих домовых счетчиков. Что же касается сброса сточных вод, то здесь принимается во внимание общий объем



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

«МС» уже сообщала, что в феврале нынешнего года вышло постановление правительства Москвы «О мерах по улучшению системы учета водопотребления и совершенствованию расчетов за холодную, горячую воду и тепловую энергию в жилых зданиях и объектах социальной сферы города Москвы». До 1 сентября 2005 г. в каждом доме должны появиться приборы учета. Заниматься установкой будут ресурсоснабжающие организации - Мосгортепло и Мосводоканал, а также обслуживающие жилищные организации (ДЕЗы) и частные фирмы, которые в дальнейшем будут их обслуживать. Что же изменится в оплате после появления приборов учета?

потребленной холодной и горячей воды. С теплоснабжающими организациями расчет ведется соответственно по показаниям общих домовых приборов учета горячей воды.

Что изменилось для населения? Возможны два варианта: при наличии квартирных приборов учета либо их отсутствии. В первом случае плата за ресурсы производится по показаниям приборов

из расчета 29 руб. 06 коп. за кубометр горячей воды, 4 руб. 54 коп. за кубометр холодной воды и 3 руб. 66 коп. за кубометр сточных вод. Если же квартирных приборов нет, а есть лишь общие домовые, то определяется общий объем потребленной воды, затем он делится (за вычетом расходов на общие нужды) между квартирами, пропорционально количеству проживающих.

Наиболее эффективные квартирные приборы. Устанавливать их жители должны за свой счет. Что для этого надо сделать? Прежде всего выяснить, возможно ли это технически. Затем обратиться в ДЕЗ или к фирме, которая этим занимается. Справки о таких фирмах должны дать в ДЕЗе. Если там не ответят, позвоните по телефону службы работы с клиентами Мосводоканала: 742-96-96.

Введение прибора в действие оформляется трехсторонним актом, подписанным представителями жилищной организации, самой фирмы, а также жителем. А если квартирный счетчик воды у вас уже есть, не забудьте его легализовать. Для этого надо заключить договор с организацией, которая отвечает за обслуживание всего дома - управляющей компанией, ДЕЗом, ТСЖ и ЖСК.

Расчеты по квартирным приборам учета будут проходить через единую информационно-расчетную систему, для чего в платежный документ вносятся соответствующие изменения, позволяющие платить за реальные услуги холодной и горячей водоснабжения и канализацию. Контрольные показания будут сниматься не реже раза в полгода. Ежемесячно следит за показаниями сам владелец квартиры - так, как он это делает сейчас с электроэнергией. Если он сознательно занизит показания или повредит прибор, то ему грозит солидный штраф: с него взьмут за такое количество воды, которое образовалось бы, лейся она беспрепятственно и с максимальным напором круглые сутки. Так что не стоит рисковать...

В настоящее время Мосводоканал совместно с теплоснабжающими и жилищно-эксплуатирующими организациями апробирует новую схему учета воды. Для этого выбраны районы с характерной для города застройкой - Восточное Измайлово и Преображенское: здесь в каждом здании, а также в самих ЦТП установлены приборы учета потребления холодной и горячей воды и тепла. Информация от них выводится на компьютеры объединенной диспетчерской службы (ОДС). В ДЕЗ «Восточное Измайлово» такая же информация передается в единый информационно-расчетный центр.

Игорь ГОЛИКОВ