

около 10 млн. рублей. Конечно, здесь большая заслуга префектуры ЦАО, которая проявила заинтересованность в применении новой методики и добилась принятия соответствующего решения. По сути дела, в округе отстояли значимость ДЕЗов как управляющих предприятий.

**Но в то же самое время точно такой же ДЕЗ в другом округе из-за различий в методике расчетов оказывается по уши в долгах?**

Именно так. Потому что там у ДЕЗов не примут отчетность, если она не соответствует форме, принятой еще в 1994 году. Например, по ДЕЗу, о котором я говорил выше, убытки составили 218 млн. рублей. И все из-за порочной методики: в доходную часть они должны вписывать астрономические суммы, на которые и начисляются налоги.

**Выходит, что уже сейчас ДЕЗы - фактически прибыльные предприятия?**

Да, они могут быть рентабельными. Достаточно не засчитывать в доход позиции, связанные с непосредственным обслуживанием жилищного фонда и прочих объектов, а указывать лишь то, что дирекция действительно тратит на организацию своей деятельности в качестве заказчика и посредника.

## НЕ ПИРОЖКИ ПЕЧЬ!

**Сегодня много говорят об акционировании ДЕЗов и преобразовании их в управляющие компании. В таких условиях фактор рентабельности весьма важен: частнику ведь не все равно, какое предприятие он приобретает - убыточное или приносящее доход. Что вы об этом думаете?**

Это вообще очень сложный вопрос - акционирование ДЕЗов. Во-первых, ДЕЗы имеют весьма дорогостоящие основные средства в виде зданий и сооружений. Есть и другое имущество - например, трактора и другая техника, средства малой механизации, принадлежащие дирекции и сдаваемые в аренду обслуживающим организациям. Кроме того, по-

тенциальному покупателю придется взять на себя и их долги, иногда весьма значительные. Только Мосводоканалу некоторые ДЕЗы задолжали до 20 млн. рублей. Знаю сам, поскольку участвовал в арбитражных процессах. А еще потребуются инвентаризация, которая сама по себе стоит дорого и порождает массу вопросов, поскольку нет пока в ЖКХ точного разграничения имущества в части инженерной структуры, коммуникаций и прочего.

общем, акционирование ДЕЗов - дело дорогое и чреватое неясными последствиями. Поспешность может больно ударить по всем потребителям услуг ЖКХ.

**Из того, что вы сказали, закономерно вытекает другой вопрос: зачем тогда вообще акционировать ДЕЗы? Зачем огород городить, если они и при нынешней системе могут прибыльно работать, достойно обеспечивая функции управления?**

Насколько мне известно, правительство города решило отодвинуть сроки

ально понять, кто и как работает. Необходимо вести учет их деятельности повседневно и на всех этапах, нельзя ограничиваться приемкой по акту выполненных работ. Пока же зачастую все и сводится к этому документу, на основании которого производится оплата. Но он подчас не позволяет определить, действительно ли средства использовались по назначению. В результате проверки КРУ практически в каждой дирекции выявляются нарушения, чреватые санкциями. Кроме того, необходимо более четкое планирование по объемам необходимых работ. Ни в одном ДЕЗе я такого плана не видел.

## ДОЛОЙ РАЗНОБОЙ

**Хорошо, задачи первого этапа понятны. Каков должен быть следующий шаг?**

Все-таки надо уходить от двойного налогообложения. Наша методика позволяет это сделать, но она пока не распространена на весь город. В результате округа в данном вопросе действуют вразнобой, что недопустимо. Пока нет единой методики, будут расходоваться лишние миллионы.

Кроме того, необходимо как-то менять сложившуюся систему отношений ДЕЗов с органами исполнительной власти и муниципалитетами. Слишком много руководителей над дирекцией. И каждый требует от ДЕЗа только свое. Сегодня - спортплощадку, завтра еще что-нибудь по части благоустройства. Но никого особенно не волнует тот факт, что ДЕЗ в первую очередь должен контролировать плановость ремонтов, обеспечивать нормальное текущее содержание жилищного фонда и прочих объектов.

Третий момент - ситуация с договорами, которые ДЕЗ заключает с поставщиками-монополистами. Ее тоже нельзя считать нормальной. По сути дела, договоры эти кабальные, ДЕЗам по ним ничего не достается. Здесь поправить дело могут опытные и квалифицированные юристы, но их, к сожалению, редко встретишь в дирекциях.

**Петр ПОЛЫНОВ**



КОЛПАЖ АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

Условно говоря, в итоге мы получаем сумму в 150-200 млн. рублей. Как вы думаете, легко ли будет найти такого богатого покупателя? Ответ очевиден, особенно если учесть специфику ЖКХ. В эту сферу требуются долговременные вложения, которые могут окупиться очень и очень не скоро. Это ведь не обычный потребительский рынок, где ты берешься, скажем, продал и получил выручку, причем быстро. На поле ЖКХ частник, вкладывая деньги, тоже прикидывает, когда и за счет чего он может их вернуть. Как вы думаете, каким путем он пойдет? Да почти наверняка будет решать свои проблемы, наращивая платежи. Крайними останутся население, рядовые жители. В

акционирования ДЕЗов, хотя на перспективу эта задача сохраняется. В принципе, решение верное, спешить нельзя. При акционировании даже самой небольшой дирекции вытесняется целый шлейф проблем. Одни долги жителей по оплате услуг чего стоят! Ведь известно, что собираемые платежи нередко покрывают только 80-90 процентов от реального потребления ресурсов, а остальное так и висит на ДЕЗах.

**Что может сделать сейчас директор ДЕЗа, чтобы улучшить экономическую, финансовую ситуацию для своего предприятия? Что он должен учесть прежде всего?**

Для начала необходимо разобраться со всеми подрядчиками, чтобы ре-

# СОВЛАДЕЛЬЦЫ...

рыночных преобразований в жилищной сфере. Именно собственник жилья через избранное путем простых демократических процедур правление ТСЖ доводит до всех заинтересованных участников рынка ЖКХ свое решение о бюджете своего домовладения, а также о режиме использования прилегающего к дому земельного участка. Причем привычное понятие «жилищная сфера» следует понимать буквально: государственное правовое и тарифное регулирование в сфере ЖКХ должно осуществляться прежде всего в интересах ТСЖ.

**Partnerships.** Партнерство - равноправное и социально-ответственное сотрудничество частного сектора (к которому, несомненно, относятся собственники жилья) и всех государственных институтов. Интересы ТСЖ и государства совпадают прежде всего в том, что целью всех усилий является именно «доступный комфорт». Насколько прочным и продуктивным будет повседневное партнерство собственника жилья и государства, настолько успешно и бесконфликтно будет развиваться жилищно-коммунальный рынок в целом.

Только на основе этих трех принципов, реализованных посредством ТСЖ, можно начинать реформу ЖКХ без риска вызвать новые социальные потрясения. Но самое важное, что сама реформа будет проводиться по логике, понятной каждому собственнику, а все отпущенные на реформу казенные деньги не исчезнут бесследно, провалившись в межбюджетные прорехи, а будут направлены на расчетные счета конкретных многоквартирных домов, для содержания которых ТСЖ утвердило на общем собрании собственников экономически обоснованный бюджет.

## УНИКАЛЬНЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ РЕСУРС

В соответствии с ГК РФ каждый собственник вместе с правом на персональную квартиру получает и персональную долю территории, причем бесплатно, и автоматически становится при этом титульным совладельцем дома и земельного участка под домом. По этой причине членом ТСЖ, не только исправно уплативших свой налог на недвижимость, но и зарегистрировавших в соответствии с действующим законодательством свою долю в праве общей долевой собственности, правильнее будет называть классом Общественных зарегистрированных землевладельцев (ОЗЗ).

Изявь из юридической практики подозрительное слово «кондоминиум» (от лат. «совладение»), законо-

датель в новом ЖК четко указывает на многоквартирный дом вместе с прилегающим земельным участком как на главный объект недвижимого имущества в жилищной сфере. После передачи данного объекта в управление товариществу собственников жилья (ТСЖ) как главному субъекту управления в виде некоммерческой организации, созданной по учредительному договору и по соглашению о распределении долевой участия, - возникает уникальная и поразительно прочная социально-экономическая база для того самого партнерства, в котором так нуждается жилищно-коммунальная реформа.

Товарищество собственников - это не ООО, не ЗАО и уж, конечно, не домком! Решения правления ТСЖ исходят не из случайного или навязанного кем-либо сочетания интересов внешних субъектов (ДЕЗ, муниципальный чиновник, управляющая компания, инвестор и т.п.), а строго в соответствии с принятым на общем собрании бюджетом ТСЖ - планом доходов и расходов данного совладения. И, следовательно, государство в этом бюджете будет участвовать лишь в той мере, которая выражена точным числом - долей государства в данном ТСЖ. Только таким путем, терпеливо выстраивая в каждом многоквартирном доме схему «ОБЪЕКТ - СУБЪЕКТ - БЮДЖЕТ», можно добиться по-настоящему целевого финансирования в ЖКХ.

Земля под жилым домом является неотъемлемой частью объекта недвижимого имущества и совсем не обязательно срочно оформлять ее в собственность, т.к. возникают дополнительные платежи за землю. Нюанс нашей технологии состоит в том, что земля под многоквартирным домом обретает владельца в виде некоммерческого объединения граждан (ТСЖ), и значит - находится в совместном владении государства и частных собственников жилых и нежилых помещений на принципах социального партнерства.

Вся проблема создания в жилищной сфере класса ответственных собственников-совладельцев заключается только в процедуре регистрации их прав как общественных землевладельцев в каждом многоквартирном доме.

## ТЕХНОЛОГИЯ САМООБЕСПЕЧЕНИЯ

В результате интенсивной миграции населения и лавинообразного развития электронного бизнеса сегодня

люди не заинтересованы нести полное бремя ответственности за свою недвижимость, платить дополнительные налоги и нести риски по неэффективному ее содержанию. Абсолютная собственность для современного человека слишком обременительна, и нередко второй дом в столице или апартаменты на другом континенте, недвижимость на курортах и т.п. оформляется лишь только как право владения в течение экономического обоснованного периода, а порой - на самый короткий срок (до 1 недели). При этом текущее содержание данной недвижимости передается профессиональной управляющей компании по договору управления или лизинга.

Такая форма совместного владения недвижимым имуществом во всем мире признается самой прогрессивной. Действующий ЖК РФ позволяет оформить и зарегистрировать общедолевую собственность в многоквартирных жилых домах, коттеджных поселках и других населенных пунктах с последующей передачей ее в управление самим собственникам в виде товариществ собственников жилья (ТСЖ). В соответствии с современными социально-экономическими реалиями это единственный эффективный способ управления собственностью в многоквартирных жилых домах. Технология «СОВЛАДЕНИЕ» (авторизованный интеллектуальный продукт), разработанная специалистами нашей компании, позволяющая уже сегодня проводить реструктуризацию системы ЖКХ и управление жилищным капиталом на основе принципов Public/Private/Partnerships, может стать действенным инструментом и для целевого национального проекта «Доступное жилье», реализацию которого курирует лично Президент РФ В.В. Путин.

Стоимость регистрации прав собственников жилья как ОЗЗ по технологии «СОВЛАДЕНИЕ» может составить около \$10 за кв. м. Например, для Москвы, где жилой фонд составляет 188 млн. кв. м, за счет средств граждан, желающих зарегистрировать свое право в общей долевой собственности (в т.ч. право на «золотую» московскую землю), можно привлечь средства в объеме около 2 млрд. долларов и создать эффективную систему управления земельными ресурсами, проводя преобразование в сфере ЖКХ с минимальным использованием бюджетных средств. Введение в хозяйственный оборот земельных ресурсов и жилищного капитала, сбор налога на недвижимость и рентных платежей позволит в разы увеличить местные и региональные бюджеты, а бюджет Москвы с \$10 млрд. довести до \$100 млрд., как и приличествует одной из мировых столиц.

**Александр ПAVЛЕНКО,**  
генеральный директор ОАО  
«Мосжилкорпорация»

# КОНВЕЙЕР В ОБЕ СТОРОНЫ

Степан ОРЛОВ,  
председатель  
Комиссии по  
городскому  
хозяйству и  
жилищной  
политике  
Московской  
городской  
думы



Тысячи москвичей спешат сегодня оформить свое право на владение ветхими квадратными метрами, зная о том, что срок бесплатной приватизации оканчивается 1 января 2007 года. Поэтому в инстанциях по выдаче всевозможных справок бесконечные очереди, в «одном окне» - многомесячный зазор, несмотря на все усилия Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы для ускорения и оптимизации этого процесса. Зная такое положение дел, столичное правительство и депутаты Московской городской думы подготовили и направили в Государственную думу законодательную инициативу о продлении сроков приватизации до 1 января 2010 года.

Сейчас перечень документов, необходимых для оформления квартиры в собственность, увеличен, их стало больше, чем в пору первой волны приватизации. Но эта необходимость выстрадана москвичами, взрослыми и детьми, которые стали жертвами жилищных аферистов. Другое дело, что, к сожалению, получение этих бумаг до сих пор не удалось выстроить в единый конвейер, где на входе - лишь паспорта и личные заявления участников приватизации, а на выходе - готовый пакет документов собственников. Создание такой оформительской печочки, думаю, дело времени (для этого и надо продлить срок приватизации).

Меня беспокоит другое: осознаны ли действия москвичей, стремящихся во что бы то ни стало пополнить ряды владельцев недвижимости? Мне кажется, что перед тем, как принять ответственное решение о приватизации своей квартиры, необходимо взвесить все «за» и «против» и обязательно прочитать Жилищный кодекс Российской Федерации. Ведь недвижимость в виде квартиры не только дает их владельцам ПРАВО продать, подарить ее близким, завещать, сдать в аренду, но и несет МНОЖЕСТВО ОБЯЗАННОСТЕЙ: оплачивать содержание дома, его капитальный ремонт, лично участвовать в управлении многоквартирным домом. Это и зарплата сотрудникам товарищества собственников жилья (ТСЖ), налог на недвижимость, размер которого сегодня никто предсказать не может, контроль за договорными ценами, по которым управляющая компания (УК), нанятая правлением ТСЖ, будет покупать воду, электричество, тепло. Многим ли под силу такие моральные и денежные затраты?

Если сейчас правительство Москвы доплачивает из городского бюджета почти всем жителям столицы около 35 процентов стоимости квартплаты, то после завершения процесса приватизации владельцу придется оплачивать жилье лично и по полной стоимости. Если кто-то надеется, что он сможет получать солидный неконтролируемый доход, сдавая квартиру в аренду, то эти надежды весьма призрачны: обязательно придется платить налог. Поэтому я не исключаю, что вслед за валом приватизации взметнется волна обратного процесса - деприватизации квартир, перевода их в городскую собственность.

На мой взгляд, исполнительная власть не должна препятствовать и этому обратному процессу. Надеюсь, что к тому времени служба «одного окна» будет без задержки пропускать документы в обратном направлении.