

НА ДУШУ И СЕМЬЮ

В начале руководитель ГУ «Центр реформы в ЖКХ» Ирина ШРАМКО информировала собравшихся, что все заинтересованные лица могут получить в центре примерный договор на управление многоквартирным домом и примерный устав ТСЖ в электронном виде.

- Мы попытались разработать такой договор управления, - сказала она, - который был бы достаточно полным с точки зрения прав и ответственности управляющих организаций. Что касается устава ТСЖ, то ранее действовавший документ, разработанный в 1997 году, в известной степени устарел в свете нового Жилищного кодекса (ЖК), и мы переработали его с учетом более широкого спектра хозяйственной деятельности ТСЖ.

О ныне действующем порядке и условиях предоставления субсидий москвичам, а также о грядущих изменениях, подробно

ГРЯДУТ ИЗМЕНЕНИЯ

Действующий сейчас порядок определен постановлением правительства Москвы № 99-ПП от 30 января 2001 года «О совершенствовании системы оформления субсидий на оплату жилищных и коммунальных услуг». Однако уже принято новое постановление Правительства РФ - № 761 от 14 декабря 2005 года, которое и должно стать основным документом, регламентирующим предоставление субсидий.

- В нем жестко сказано, - подчеркнула Людмила Маянская, - что субъекты РФ, в том числе Москва, обязаны руководствоваться им целиком и полностью. Единственное, на что имеют право субъекты, это уточнение и формирование своих стандартов.

Сейчас новое городское постановление находится в стадии разработки и согласования. Что же останется в прежнем виде и каких изменений можно ожидать?

ем они должны перечисляться непосредственно на счета граждан. Сейчас перечисление тоже идет на персонализированные счета, но снять с них деньги гражданин не может. Ситуация изменится, когда деньги будут поступать на личные счета жителей в тех или иных банках, откуда они сами их будут снимать.

ДОЛЯ НАША ОБЩАЯ

Вопрос определения и описания общей долевой собственности в многоквартирных домах является сегодня одним из самых актуальных для жилищных объединений. Как быть, например, в тех случаях, когда распоряжением властных органов помещения консьержек, охраны и т.д. объявляются собственностью города?

- Наша позиция состоит в том, - сказала Ирина Шрамко, - что описание общего имущества должно включать в себя все его элементы. Этот вопрос находится на контроле и

сметы стоимости услуг, в соответствии с которой служба единого заказчика оказывает их вашему дому. То есть каждый объект управления должен иметь смету. Это касается и домов, которые находятся вне ТСЖ и ЖСК. Поскольку сегодня каждый многоквартирный дом на общем собрании собственников может выбрать способ управления, каждый дом должен иметь и свою смету для заключения договора с управляющей организацией.

В самом деле, заключаемый договор должен содержать в числе прочего все технические параметры дома, перечень общего имущества, объектов инженерной инфраструктуры и оборудования с его характеристиками.

ВОПРОС - ОТВЕТ:

- С какого срока назначаются субсидии при обращении гражданина в районный отдел ГЦЖС?

- Если гражданин обратился за субсидией до 15 числа, она будет назначена с 1 числа этого же месяца. Если обратиться позже 15-го, то субсидию назначат с 1-го числа следующего месяца. Исключения составляют три месяца после введения новых ставок и тарифов. Обычно это происходит с 1 января. Но в этом году тарифы меняли трижды, поэтому чуть ли не до настоящего времени субсидии назначаются с 1 января, то есть с момента изменения ставок.

технический паспорт здания и паспорт до-молательства, который отражает состав территории с элементами благоустройства и постройками, которые имеются на участке.

- Сегодня речь идет о том, - подчеркнула Ирина Шрамко, - что наличие документации в доме позволяет вам вести хозяйственную деятельность. Поэтому отражение в документах вашего дома всего, что имеет к нему отношение, является чрезвычайно важной составляющей.

В связи с этим есть смысл обратиться в Центр реформы в ЖКХ. Примерный договор на управление, который можно здесь получить, содержит достаточно большой перечень общего имущества, он охватывает практически все его элементы. Маловероятно, что его потребуется дополнять, для некоторых домов этот перечень окажется меньшим по объему.

- По сути дела, - заключила Ирина Шрамко, - речь идет о приведении технической документации дома к фактическому положению дел и о соотношении этого положения с документом БТИ.

ЧТОБЫ ЖИТЬ ПО УСТАВУ И ПО НОВОМУ ПРАВУ

Центр реформы в ЖКХ провел очередной обучающий семинар для представителей жилищных объединений граждан, территориальных органов власти, малых предприятий и управляющих компаний. Предметом обсуждения стали совершенствование механизма предоставления субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг и некоторые практические аспекты управления многоквартирными домами.

рассказала участникам семинара начальник сводно-аналитического отдела Городского центра жилищных субсидий (ГЦЖС) Людмила МАЯНСКАЯ. Для назначения субсидии граждане могут обратиться в один из 117 районных отделов ГЦЖС, куда надо предоставить справки о доходах, паспорта и свидетельства о рождении, пенсионные удостоверения. Граждане и семьи признаются нуждающимися в получении субсидии, если сумма расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) в пределах социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг превышает установленную на данный период долю предельно допустимых собственных расходов граждан на эти цели в составе совокупного дохода семьи. Для столицы эта доля установлена в размере 10 процентов, по России в целом - 22 процента.

Во-первых, Москва оставляет те же 10 процентов в качестве максимальной доли оплаты ЖКУ в совокупном доходе семьи. - Кроме того, - сказала Людмила Маянская, - начиная с 2004 года у нас существует компенсационный стандарт, в соответствии с которым для расчета субсидий применяется показатель среднедушевого дохода. Он определяется делением совокупного дохода семьи на количество ее членов. Так вот, если сейчас семья полностью освобождается от оплаты ЖКУ при среднедушевом доходе в 600 руб., то теперь планируется поднять нижнюю планку до 800 руб. А долю в 10 процентов будут оплачивать семьи, имеющие среднедушевой доход 2500 руб.

На деле лишь небольшая часть семей в столице попадает под действие этих стандартов. Например, среднедушевой доход в 600 руб. имеют только 0,2 процента семей. Всего же на 1 января 2006 года в Москве насчитывалось около 500 тыс. семей, получающих субсидии. На 1 мая текущего года такая помощь оказывалась 522 тыс. семей, что составляет 13-14 процентов от их общего количества. Большая часть получателей субсидий - 68 процентов - пенсионеры.



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

рассматривается достаточно серьезно. Надо определиться, какие структуры получат право вносить изменения в эти документы, имеющие важнейшее значение для управляющей организации. Без подписи собственников описание не может утверждаться. Скажем, вы можете ошибочно отнести к общему то имущество, которое таковым не является. Но на этот случай и существуют БТИ, органы власти и специализированные проектные организации. При наличии проектной документации понятно, какое помещение является общедолевой собственностью. В случае утери документации проблема тоже может быть решена, но без собственников помещений решения о том, что именно следует числить общей собственностью, приниматься не будут. Поэтому пожелание такое: ознакомьтесь со своими правами в рамках ЖК и обратитесь в префектуру.

УПРАВЛЕНИЕ В ПАКЕТЕ

С введением в действие нового ЖК четко определен объект управления жилищным фондом - один многоквартирный дом (раньше таковыми считались район и город). Сейчас документация, которая идет в управляющие организации, должна охватывать каждый дом. Этому вопросу и посвятила свое выступление на семинаре Евгения ЮНИСОВА, генеральный директор некоммерческого партнерства «Управдом».

- Это касается не только документов, которые формируются в многоквартирном доме, - подчеркнула Евгения Юнисова, - но и

сметы стоимости услуг, в соответствии с которой служба единого заказчика оказывает их вашему дому. То есть каждый объект управления должен иметь и свою смету для заключения договора с управляющей организацией.

- Если ТСЖ или ЖСК берет на себя весь комплекс работ по управлению, - пояснила руководитель НП «Управдом», - то и весь объем документации должен быть в наличии у товарищества или кооператива. Если вы заключили договор на предоставление вам услуг по управлению, то организация, которая взялась за это, должна иметь такой же пакет документов.

Объем пакета зависит от выбранной формы управления домом. Если организация сама организует весь цикл эксплуатации, содержания и управления домом, то потребуется наибольший объем документации.

ИМУЩЕСТВО ПО ФАКТУ

О чем надо позаботиться в первую очередь? Опять-таки об описании общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, которое должно быть утверждено общим собранием.

- К сожалению, - сказала Евгения Юнисова, - в ЖК акцент на этом не сделан. Но по логике законодательства мы заключаем договор и строим свои взаимоотношения на основе договора на оказание услуг по управлению общим имуществом. Таким образом, описание общего имущества - документ основополагающий. Ведь логика закона состоит в том, что право наступает с момента его регистрации. А когда возникает право на общее имущество, если сегодня оно нигде и никем не регистрируется? Уже на ближайшем собрании надо поставить этот вопрос.

В каждом доме как минимум должна быть техническая документация. Если в старых домах она не сохранилась, необходимо составить

УСТАВ - ВСЕМУ ГОЛОВА

Заместитель руководителя Центра реформы в ЖКХ Наталья АЛФЕРОВА дала несколько практических советов по организации деятельности жилищных объединений. Осталось примерно полгода до того времени, когда они должны иметь те договоры, которые будут действовать в следующем году. А сами договоры должны базироваться на уставе.

- И первый вопрос, который часто звучит сейчас, - сказала Наталья Алферова, - состоит в том, имеет ли право жилищное объединение провести те или иные решения заочной формой голосования. Поэтому обратите внимание на свои старые уставы. Если они не содержат пункта о заочном голосовании, надо внести в них соответствующие изменения. Для этого все равно необходимо провести общее собрание.

Кроме того, следует определиться с

ВОПРОС - ОТВЕТ:

- С какого времени начнут проводить конкурсы между управляющими организациями?

- Для домов, где не будет выбран способ управления, этот конкурс должен быть проведен начиная с 1 января 2007 года. Конкурс проводится в открытой форме.

формой финансового документа объединения, поскольку это может быть не просто смета расходов, а финансовый план. Это зависит от того, занимается объединение только содержанием и ремонтом дома или у него есть иные направления хозяйственной деятельности.

Петр ПОЛЫНОВ
ОТ РЕДАКЦИИ. На прошлой неделе руководитель Центра реформы в ЖКХ Ирина ШРАМКО отметила юбилей. За многолетний и добросовестный труд в системе городского хозяйства ей объявил благодарность мэр Москвы Юрий Лужков. Редакция «МС» также поздравляет Ирину Павловну с юбилеем и желает ей дальнейших успехов на нелегком поприще реформирования ЖКХ.

ВОПРОС - ОТВЕТ:

- Почему для бывших муниципальных домов описание общего имущества собственников делается бесплатно, а с ЖСК запросили 35 тыс. рублей?

- В городе осуществляется программа формирования имущественно-земельных комплексов. Соответствующие перечни составляются в округах, причем в них префектуры включают прежде всего дома ТСЖ, ЖСК и иных жилищных объединений. Ваша задача - войти в такой перечень, что позволит осуществить эту работу за счет бюджета.

Закон г. Москвы № 71 от 19 ноября 2003 года определил компенсационный стандарт для начисления субсидий в зависимости от среднедушевого дохода семьи. При среднем доходе на человека менее 600 руб. в месяц семья вообще освобождается от оплаты ЖКУ. При среднедушевом доходе от 600 до 1500 руб. стандарт максимальной допустимой доли расходов на эти цели составляет 3 процента, от 1500 до 2000 руб. - 6, более 2000 руб. - 10 процентов. Кроме того, установлен максимальный доход семьи, дающий право на получение субсидии с 1 марта 2006 года.

- Если семья состоит из одного человека, - пояснила Людмила Маянская, - то при доходе меньше 8 970 руб. он имеет право на субсидию. Чем ближе доход к предельной сумме, тем меньше размер субсидии. Для семьи из двух человек этот порог составляет 14 348 руб., из трех - 20 244 руб. и т.д. Договор на участие в системе предоставления субсидий заключается со всеми совершеннолетними членами семьи. Подтверждать договор необходимо один раз в год.

ЗНАМЕНАТЕЛЬНЫЙ МИНИМУМ

Если сегодня при расчете субсидии используется только совокупный доход семьи и максимальная доля расходов, которые семья может направить на оплату ЖКУ, в дальнейшем будет применяться еще один показатель - прожиточный минимум.

- Это значит, - объяснила Людмила Маянская, - что для семьи, где среднедушевой доход выше прожиточного минимума, расчет субсидий останется прежним. А для семей, где он будет ниже, при расчете субсидий должен еще учитываться коэффициент, в числителе которого среднедушевой доход, а в знаменателе - прожиточный минимум.

Еще одно серьезное изменение связано с механизмом перечисления и получения субсидий. Если сейчас все деньги, которые начисляются в виде субсидий, проходят через Банк Москвы, откуда распределяются между поставщиками услуг, то в соответствии с новым федеральным постановлени-