



В отделе жилищных субсидий района Марьино Роща работают с улыбкой

Новый порядок начисления жилищных субсидий и практические вопросы управления многоквартирными домами стали основным содержанием семинара, проведенного ГУ «Центр реформы в ЖКХ». Участниками семинара стали представители жилищных объединений граждан, территориальных органов исполнительной власти, малых предприятий и управляющих компаний, работающих в сфере ЖКХ.

## КОММУНАЛЬНАЯ НАША ДОЛЯ

Процесс назначения субсидий производится в соответствии с постановлением правительства столицы № 99 от 30 сентября 2001 года. Принималось также постановление о проведении эксперимента по открытию персональных социальных счетов (ПСС) граждан. Что происходит сейчас в области назначения и перечисления субсидий?

Подробные разъяснения по этому поводу дала начальник сводно-аналитического отдела городского центра жилищных субсидий (ГЦЖС) Людмила Маянская. В нынешних условиях ежемесячно собираются сведения во всем семьям, получающим субсидии, и деньги перечисляются на ПСС в «Банке Москвы». Затем банк с этих счетов

перечисляет субсидии поставщикам услуг.

При этом, пояснила Л. Маянская, если гражданин или семья, получающие субсидию, не оплатили коммунальные услуги, наша вовремя перечисленная субсидия будет лежать в банке в течение сорока дней. Только после этого она пойдет поставщикам услуг. Таков порядок, который будет действовать еще два месяца. Что же произойдет дальше, после 1 января 2007 года?

Около года назад, 14 декабря 2005 года, вышло постановление Правительства РФ № 761, которое предписывает всем субъектам РФ, в том числе и Москве, неукоснительно придерживаться этого документа при назначении субсидий. Если прежде государство разрешало регионам отходить от основного документа

при условии, что это не ухудшает положения граждан, то сейчас ситуация меняется.

Постановление, которое действовало в Москве, продолжила Л. Маянская, создавало более благоприятные условия для получателей субсидий. Достаточно сказать, что в России всегда, начиная с 1994 года, максимальная доля совокупного дохода семьи, направляемая на оплату жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ), составляла 22 процента, в Москве же - только 10 процентов. Кроме того, есть еще душевой доход, который определяется делением совокупного дохода на количество членов семьи. Так вот, при душевом доходе от 600 до 2000 рублей эта доля варьировалась от 0 до 10 процентов. А что произойдет после 1 января следующего года?

Теперь субъекты РФ имеют право формировать только три норматива или стандарта. Во-первых, стандарт ЖКУ - то, что называлось раньше социальной нормой: 33 квадратных метра общей площади на одного человека, 42 - на семью из двух человек и 18 квадратных метров, умноженных на количество членов семьи, где три и более человек. Во-вторых, это стандарт оплаты за ЖКУ. Это, по сути дела, ставки платежей. И третье - доля платежей за ЖКУ в совокупном доходе семьи.

Постановление столичного правительства по стандартам оплаты за ЖКУ еще формируется - утверждено оно будет перед 1 января. Стандарт социальной нормы готов, но еще не

в том, что субсидии будут перечисляться на счета граждан.

Любая семья или любой гражданин, которые придут в районный отдел ГЦЖС, пояснила Л. Маянская, должны представить реквизиты банка, куда они хотели бы перечислять субсидию. Это может быть счет, открытый в любом кредитном учреждении. Если раньше граждане заключали договор, которым поручали банку снимать средства с их ПСС и перечислять их поставщикам услуг, то сейчас они сами могут обратиться к своему счету и снять с него деньги. То есть счет становится открытым.

Можно перечислять субсидии на социальную карту москвича. Но здесь вероятны трудности. Карта открыта, день-

# ГРЯДУТ

прошел утверждение в Мосгордуме: депутаты предлагают его несколько увеличить. Возможно, это будет не 33 квадратных метра на человека, а 40. Третий стандарт, определяющий максимальную долю платежей за ЖКУ в совокупном доходе семьи, тоже претерпит некоторые изменения. С 2007 года семьи, где душевой доход составляет менее 800 рублей, будут освобождаться от оплаты за ЖКУ. Сейчас этот порог составляет 600 рублей.

В ноябре ГЦЖС планирует подготовить детальную информацию по тем изменениям, которые произойдут в порядке и условиях назначения субсидий. Эти сведения должны быть растиражированы в таком количестве, чтобы их можно было донести до каждой семьи.

## ЖИЗНЬ С ОТКРЫТЫМ СЧЕТОМ

А вот далее предстоят весьма серьезные изменения. Прежде субсидия назначалась один раз в год, и в течение этого срока доход граждан не пересматривался. Отныне за назначением субсидии горожанам придется обращаться дважды в год.

Но самое главное новшество состоит

с нее снимать можно, но пользователь должен знать пин-код. Как показывает практика, многие москвичи просто потеряли бумажку с указанием кода. В этом случае приходится обращаться в отдел социальной защиты для открытия новой карты, поскольку утраченный пин-код никто не восстановит. Вот такая хитрость.

Поскольку счета станут открытыми, возникает естественный вопрос: каким образом субсидируемые граждане будут платить за ЖКУ? Если мы говорим о ЕИРЦ или ЖСК, то это соответственно единый платежный документ (ЕПД) или квитанция. Расчет прежний, но размер субсидии уже не будет вычитаться из счета.

То есть, подчеркнула Л. Маянская, в платежке укажут полную сумму оплаты за ЖКУ. Вычтут теперь только льготы, если у граждан таковые имеются. Конечно, есть опасение, что часть населения, сняв деньги с открытого счета, не употребит их на оплату ЖКУ. Однако опыт работы регионов, где такая система уже действует, показывает, что процент задолженности почти не меняется. В связи с чем? Помимо перечисления денег на открытые счета мы еще будем анализи-

## - Виктор Леонидович, можно ли прийти с улицы и провозгласить себя управляющей компанией?

Вряд ли. Нужно по меньшей мере знать строительное дело, разбираться в проблемах жилищно-коммунального хозяйства, изучить роль инженерных коммуникаций в содержании и эксплуатации дома, уметь взаимодействовать с поставщиками ресурсов и услуг, с местными властями и т.д. А это, скажу вам, непросто.

## - А у самого-то у вас есть соответствующая подготовка и опыт?

Я окончил механико-технологический техникум, поработал в строительной бригаде, обучился в МИСИ, был секретарем комитета комсомола в «Мосинжспецстрое», возглавлял дирекцию по эксплуатации зданий. «РЭМ-Сервис» мы с партнерами организовали 15 лет назад. Начинать с ремонта квартир, причем таких, которые были освобождены либо за выездом жильцов, либо в связи со смертью владельцев. За это дело никто не брался, а мы рискнули. Туго, конечно, пришлось, кое-кто из многих коллег не выдержал, ушел.

Но ничего, мы все-таки выстояли. Поскольку это был эксклюзивный, пилотный проект, приходилось самим, чуть ли не на колени разрабатывать нормативы, принципы реализации придуманной нами же схемы. Когда появилась практика передачи в эксплуатацию жилищного фонда коммерческим организациям, мы вышли на конкурс в Ясенево, обслуживали около 800 тыс. кв. метров площадей. После работы в Северном округе, в Восточном Дегуине. Согласитесь, за нами опыт.

## - Да, опыт незаурядный. Однако и новым компаниям, появляющимся на рынке ЖКХ, нельзя же отказывать в праве на существование?

Ради бога, пусть работают. Но сегодня, к сожалению, на конкурс выходят все кому не лень, вне зависимости от того, разбираются они в жилищно-коммунальном хозяйстве или нет. Просто некоторые почуяли запах денег - в ЖКХ ведь крутится около 150 млрд. рублей.

## - А то и больше...

А то и больше. Есть к чему присосаться. Они, правда, при этом не всегда понимают, что в нашем деле есть масса профессиональных нюансов, которые надо знать. И надо найти свою нишу, в которой бы ты чувствовал себя знающим и деловым человеком.

## - Вы свою нишу нашли?

Да, мы занимаемся эксплуатацией жилищного фонда. Занимаемся профессионально. Но не

# ЗАЩИТИ СЕБЯ САМ



В. Ройко: «Не всегда нужно думать о сиюминутной выгоде»

просто техническим обслуживанием объектов, а всем комплексом работ, связанных с их эксплуатацией. В том числе и взаимодействием с населением. Это позволяет создавать и поддерживать имидж не только нам и нашим подрядчикам, но и управляющим компаниям, на домах которых мы работаем.

## - Я знаю, что во многих управах и ДЕЗах есть штатные специалисты по работе с населением. Зачем же вам-то в это дело влезать?

А вы посмотрите, кто занимает эти вакансии. Бывшие учителя, спортсмены... Вряд ли вы найдете среди них профессионально подготовленного психолога. Конфликты в домах, недовольство работой эксплуатирующей организации чаще

В последнее время участились звонки в редакцию «МС»: «Нам в качестве управляющей компании снова навязывают ДЕЗ. Правильно ли это?»

Мы отвечаем твердо: навязывание - это, неправильно. У вас должен быть выбор. Хотя сами-то понимаем, что выбирать пока почти не из кого. Управляющих компаний как таковых в чистом виде в Москве действует не слишком много. Но ведь есть немало подрядных ремонтных, благоустроительных и эксплуатирующих дом организаций, которые вполне бы могли перейти в разряд управленцев. Что для этого нужно, каким критериям должна отвечать такая фирма, - об этом разговор нашего корреспондента с генеральным директором ЗАО «РЭМ-Сервис» Виктором РОЙКО.

все возникает именно потому, что никто ничего не растолковывает, не разъясняет людям - например, как и за счет чего производится обустройство их домов, быта или дворовой территории, почему и какой вид ремонта происходит в те или иные сроки.

## - А у вас есть такие специалисты?

Да. Один из моих партнеров - известный практический психолог, который сейчас организует и направляет эту работу. Впрочем, мы всех наших сотрудников настраиваем на то, что они общаются не с каким-то безымянным жильцом, а с живым и порой страдающим человеком. Не воспринимать его, как досадную помеху в работе, не отмахиваться, а выслушать в его конкретную просьбу и конкретно помочь, если даже это вроде бы и не касается ваших прямых обязанностей. Знаешь ответ - скажи, не знаешь - извинись, пообещай разобраться, а потом перезвони человеку. Надо дорожить отношениями между людьми.

Например, мы договорились с Государственным унитарным предприятием по эксплуатации высотных административных и жилых зданий, - одной из крупнейших управляющих компаний Москвы, что берем на себя ответственность гене-

рального подрядчика, то есть отвечаем за все, что происходит на вверенном нам объекте. Хотя наш персонал порой выполняет и функции субподрядчика. Например, сами обслуживаем внутридомовые системы отопления, водо- и электрооборудования, осуществляем санитарное содержание дворовой территории и т.д.

Специалисты у нас работают очень широкого профиля. Могут, скажем, наладить систему коллективного телевидения, исправить домофон, отрегулировать вентиляцию, да мало ли. Зачем вызывать кого-то со стороны, если мы рядом? И обойдется эта услуга в 2-3 раза дешевле.

## - Такие услуги называют дополнительными - их жители должны оплачивать?

Не всегда. Скажем, затеял кто-то ремонт. Ясно, что появится строительный мусор. На его вывозке работает отдельная субподрядная организация, имеющая лицензию, транспорт, договоры с полигонами. Но мы приходим к жителю, предлагаем ему подать бункер в удобное для него время. Связываемся с вывозящей организацией, которая в нужный час подгоняет машину.

Зачем вам это нужно? Житель и сам может заказать такую услугу.