



С. СМОРНОВ: «Надо преодолеть обособленность ТСЖ»

дители ТСЖ, касались прежде всего помещений, которые находятся в собственности города или были проданы. В первом случае речь шла о коммунальной квартире в доме ТСЖ, во втором - о квартире, признанной непригодной для использования в качестве жилого помещения, в третьем - о подвале.

Разъясняя ситуацию с подвалом, председатель ТСЖ «Варсонофьевское» Людмила ЛЕВИТИНА сказала:

- Для нас это очень больной вопрос. Мы прошли арбитражный суд, и нас отфутболили,

Более подробно рассказал об этом заместитель начальника управления координации деятельности по управлению многоквартирными домами Департамента жилищной политики и жилищного фонда Владислав ИВАНОВ:

- Сейчас разработан проект постановления, которое представляет собой, по сути, комплексную программу поддержки ТСЖ. В



В. ИВАНОВ: «Закон не допускает двойного толкования»

этом документе сделана попытка обеспечить возврат помещений, которые относятся к общему имуществу дома. Конечно, если помещения еще находится в собственности города, вопрос решится достаточно просто. Но в тех случаях, когда оно продано и там уже есть добросовестный приобретатель, все обстоит гораздо сложнее. Надо иметь в виду, что до вступления в силу ЖК РФ многие помещения были сданы в аренду или проданы, поскольку они числились за городом. Ведь само понятие общего имущества многоквартирного дома появилось сравнительно недавно - в 1995 году в новом Гражданском кодексе РФ.

Что же касается подвалов, где проходят общие коммуникации дома, то ст. 36 ЖК РФ не допускает здесь двойного толкования - они должны относиться к общему имуществу многоквартирного дома. Надо провести обследование и получить заключение о том, что подвал действительно относится к общему имуществу. Это и послужит основанием для возврата помещения.

Петр ПОЛЫНОВ

ДРУГ ДРУГА

крытого диалога между представителями жилищных объединений и органами исполнительной власти. Мы намерены также вести мониторинг действующего законодательства, анализировать принимаемые решения и судебную практику. Клуб должен стать местом общения председателей товариществ, где они смогут поделиться опытом решения тех или иных проблем. Клуб окажет содействие в регистрации ТСЖ, поможет в бухгалтерском сопровождении их деятельности. Мы можем проанализировать доходные ресурсы здания и разработать модель наиболее эффективного управления.

Что же касается членских взносов, то они не являются платой за какой-то определенный набор услуг.

- Это ваш взнос в развитие клуба, - пояснил Сергей Смирнов. - Став членом клуба, вы открываете для себя дверь к открытому диалогу не только с исполнительной властью, но и между собой. На мой взгляд, сейчас каждое ТСЖ живет обособленно. Давайте сделаем так, чтобы членство в клубе помогло преодолеть эту обособленность и послужило на общую пользу.

ГДЕ ЖЕ ПРАВДА?

Вопросы, которые адресовали представителям власти руково-

как детей. Хотя мы привлекли Мосжилинспекцию и доказали, что подвал, который был выкуплен у города, должен относиться к общему имуществу ТСЖ, если по нему проходит хотя бы одна труба общих коммуникаций. Такие подвалы вообще не должны продаваться. Где же правда?



Л. ЛЕВИТИНА: «Нас отфутболили, как детей»

По мнению генерального директора ГУП ЦПОЖ префектуры ЦАО Ирины СМОРНОВОЙ, правду надо искать в проекте постановления столичного правительства, разработкой которого сейчас занимается Департамент жилищной политики и жилищного фонда и Департамент ЖКХ и Б.

ИЗ РЕШЕНИЯ КРУГЛОГО СТОЛА

Участники круглого стола пришли к выводу, что готовится к выходу постановление правительства Москвы о комплексной городской программе поддержки и развития товариществ собственников жилья. Проект данного документа в настоящее время проходит необходимые согласования в городских структурах. Программа предусматривает создание экономических условий для развития и хозяйственной деятельности ТСЖ и законодательно решает многие проблемы самоуправления в жилищной сфере. Участники круглого стола считают весьма полезными проведенные дискуссии в целях безотлагательного принятия конкретных мер, направленных на совершенствование законодательства и практики применения нормативных актов по управлению многоквартирными домами, на защиту прав и интересов потребителей услуг, собственников жилья и их объединений.

Участники круглого стола отметили, что введение в действие нового ЖК РФ и пакета других законодательных и нормативных актов в области жилищной сферы определяет новый этап развития жилищных отношений в части содержания многоквартирных домов.

В этих документах впервые закреплена роль собственника жилого помещения как потребителя - главной фигуры на рынке жилищно-коммунальных услуг, установлен орган управления многоквартирным домом - общее собрание собственников помещений.

Вместе с тем ЖК РФ содержит положения и термины, вызывающие трудности при их реализации, допускающие возможность двойного толкования. К ним относятся:

- оплата жилищно-коммунальных услуг собственниками, не имеющими свидетельства;
- сочетание очной и заочной форм голосования по вопросам, вынесенным на общее собрание собственников помещений;

- предоставление бюджетных средств на капитальный ремонт;

- заключение договоров между товариществами и собственниками, не вступившими в них.

ЖК РФ произвольно ввел термины, которые вызывают недуманные конфликты с налоговыми органами. Для деятельности товариществ и кооперативов вместо термина «поступления» (закон «О некоммерческих организациях») ошибочно применен термин из бизнеса - «доходы», «членские взносы» (форма платежа) неверно названы «обязательными платежами» (обременение жителей).

Серьезные проблемы создает недостаточная информированность в части изменения порядка организации эксплуатации многоквартирных домов, новых правоотношений между субъектами - поставщиками услуг, управляющими и обслуживающими организациями, собственниками и нанимателями жилых и нежилых помещений.

ный список, созданы ТСЖ, еще в 17 домах сформированы инициативные группы, которые намерены это сделать. В комплексе окружной инфраструктуры состоялась встреча с представителями этих домов, на которой рассматривалась процедура передачи дома в управление товарищества, а также вопросы проведения капитального ремонта и реконструкции за счет средств ТСЖ. Главное условие - поддержка этой инициативы двумя третями голосов всех собственников, как того требует ст. 44 ЖК РФ. Эти работы определяются в качестве одного из видов инвестиционного процесса.

На данный момент в округе определены четыре объекта реконструкции за счет средств ТСЖ. По трем из них - ТСЖ «Сверчков переулок, 10», ТСЖ «В Кисловском переулке» и ТСЖ «Брюсов пере-

улок, 2/14» - уже приняты соответствующие постановления правительства столицы. Проект распорядительного документа по ТСЖ «Солянка, 1/2-1» проходит согласование в городских структурах. Принято принципиальное решение о реконструкции за счет средств ТСЖ дома 29 по ул. Покровка. Сейчас ведется необходимая подготовительная работа.

В округе поддержали инициативу создания некоммерческой общественной организации - «Клуба ТСЖ». Задача клуба - наладить открытый диалог между органами власти, местного самоуправления и наиболее активной частью населения с целью разрешения и предупреждения конфликтных ситуаций. Клуб призван также оказывать влияние на принятие окружной властью решений в сфере жилищного самоуправления.

ДЕСЯТЬ КРИТЕРИЕВ ДЛЯ КОМПАНИИ

В период реформирования системы ЖКХ население страны предлагается сделать самостоятельный выбор в части управления своей недвижимостью. Приватизируя или приобретая квартиру, мы стараемся учесть множество параметров: место расположения дома, площадь квартиры, этаж и общую этажность, стоимость квадратного метра и многое другое.

Теперь, с принятием нового Жилищного кодекса РФ, возникла необходимость еще и выбора способа управления многоквартирным домом. Ведь дом требуется поддерживать в технически исправном состоянии, его надо убирать, мыть, ремонтировать, охранять, украшать и т.д. А если все суммировать, то дом нуждается в эффективном управлении и здесь как раз очень важно учесть, как и кто будет управлять вашей собственностью, насколько грамотно будет осуществляться эксплуатация дома.

Известно, что грязный подъезд - это не только вина ДЕЗа, но и нас самих. Грамотное и экономически целесообразное управление возможно только в случае единства целей. То есть цели жильцов-собственников должны сближаться с целями коммерческих компаний. Но на практике они различны: жильцам необходимы условия комфортного проживания при эффективной экономической модели, а задача коммерческой управляющей или обслуживающей организации состоит в извлечении прибыли. При таких врозь позициях важно выработать оптимальный режим взаимодействия между юридическими лицами. Думаю, что предлагаемая мною методика, которая состоит в определении характерных показателей, может помочь в выборе управляющей или эксплуатирующей организации для вашего дома.

Основанием для разработки методики, которая в общих чертах излагается ниже, стало временное Положение об организации управления многоквартирными домами в г. Москве, утвержденное постановлением правительства Москвы № 9-ПП от 17 января 2006 года.

ОПРЕДЕЛЯЕМ ПОКАЗАТЕЛИ

Рассмотрим набор критериев, используемых при выборе организаций, а также методику их оценки. Всего предлагается выделить 10 критериев. По девяти первым из них, в зависимости от конкретных показателей, выставляются оценки в баллах - от одного до четырех.

1. Величина основных средств организации (Ос). Здесь имеется в виду стоимость основных средств, отраженных в бухгалтерской отчетности. Стоимость (млн. руб.): до 1; до 5; до 10; более 10.
2. Величина оборотных средств (Об). Этот показатель учитывает стоимость материалов, инструментов, приспособлений, средств технической безопасности, методические пособия, справочники, а также наличие финансовых средств. Стоимость (млн. руб.): до 0,5; до 2; до 5; более 5.
3. Деятельность в системе ЖКХ (Р). Данный критерий определяет опыт, накопленный организацией в сфере инженерного обслуживания жилых домов. Количество лет: до 1 года; до 3 лет; до 5 лет; свыше 5 лет.
4. Наличие спецтранспорта и иной техники, предназначенной для уборки, вывоза мусора, проведения земляных работ и других целей (Т). Количество техники (в единицах): до 2; до 5; до 10; более 10.
5. Соотношение руководящего состава и технического персонала (С). Этот критерий позволяет проанализировать штатное расписание и организационно-правовую структуру предприятия. Соотношение: до 3/15; до 4/50; до 5/70; до 10/120.
6. Соотношение заработной платы и оборотных средств (Зп). Этот показатель позволяет определить рациональность распоряжения финансовыми ресурсами. Соотношение: более 0,5; 0,5; 0,4; 0,3.
7. Уставный капитал организации (У). Уставный капитал (тыс. руб.): до 50; до 100; до 500; более 500.

8. Сервисная мощность (М), которая определяется как произведение количества технического персонала и количества единиц спецтранспорта. Сервисная мощность: до 100; до 250; до 350; более 350.

9. Оборачиваемость оборотных средств (Обо). Определяется как отношение среднего остатка оборотных средств (в руб.) за III квартал к объему реализованной продукции за этот же период. Оборачиваемость основных средств: до 0,02; до 0,04; до 0,08; более 0,1.

10. Атрибуты (А). Подсчитываются как сумма отдельных позиций, которые могут учитываться в качестве дополнительных критериев при равенстве баллов, набранных участниками конкурса. Сюда относятся наличие грамот, отзывов, дипломов (0,5 балла); сертификатов и лицензий (0,5 балла); наличие специалиста по ТБ и лифтовому оборудованию (1 балл); наличие аварийных бригад (2 балла).

Каждая организация, участвующая в конкурсе, представляет названные выше показатели в соответствующей документальной форме. Организатор конкурса присваивает документу определенный шифр.

СЧИТАЕМ БАЛЛЫ

Приведу пример подсчета баллов на основе данных условной организации.

Итак, организация обладает основными средствами в сумме 8 млн. руб. (Ос - 4 балла) и оборотными средствами в размере 0,957 млн. руб. (Об - 2 балла). На рынке услуг ЖКХ организация работает шестой год (Р - 4 балла), имеет 8 единиц транспортных средств (Т - 3 балла), имеет около 70 человек технического персонала (С - 3 балла) с составляющей в 30 процентов заработной платы в месяц к оборотным средствам при среднемесячной оплате 4101,4 руб. (Зп - 3 балла) и уставный капитал в сумме 600 тыс. руб. (У - 4 балла).

Располагая 8 транспортными средствами и персоналом в количестве 70 человек, организация имеет показатель сервисной мощности в 560 единиц (М - 4 балла). Оборачиваемость оборотных средств составила в отчетном году 0,011 (Обо - 1 балл).

Организация отмечена грамотой правительства Москвы (0,5 балла), имеет соответствующие сертификаты и лицензии на обслуживание инженерно-технических коммуникаций (0,5 балла). В штатном расписании есть инженер по ТБ (1 балл), организована аварийная (оперативно-выездная) бригада (2 балла).

Подсчет дает в сумме 32 балла. Эти данные по каждой организации тоже вносятся в документ соответствующей формы, которому присваивается шифр организации. При определении победителя можно руководствоваться количеством баллов.

КОМУ ПРИГОДИТСЯ?

Предложенный метод позволяет легко определить производственные возможности каждой управляющей или обслуживающей организации. Здесь надо также иметь в виду, что целый ряд организаций, занимавшихся ранее обслуживанием жилищного фонда под эгидой ДЕЗов, сейчас расширяют рамки своей деятельности, намереваясь заняться и управлением многоквартирными домами. Такие организации вносят соответствующие изменения в свои уставы.

Методика может быть полезна менеджерам, разработчикам, аналитикам, инвесторам и членам ТСЖ при выборе управляющих (обслуживающих) организаций. Она не исключает возможности введения дополнительных критериев и требований в ходе практического применения.

Семен БАГДАСАРОВ,
председатель правления
ТСЖ «Эксклюзив», ЦАО

VIII ВСЕРОССИЙСКИЙ ФОРУМ
«РЕАЛИЗАЦИЯ НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА
«ДОСТУПНОЕ И КОМФОРТНОЕ ЖИЛЬЕ - ГРАЖДАНАМ РОССИИ»
13-14 МАРТА 2007 Г., МВЦ «КРОКУС ЭКСПО»

В РАМКАХ ФОРУМА СОСТОЯТСЯ:

ВЕРСИОНСКАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА
С МЕЖДУНАРОДНЫМ УЧАСТИЕМ
«ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО 2007,
ТЕХНОЛОГИИ, ИНВЕСТИЦИИ,
НОВЫЕ КАЧЕСТВА»
12-15 марта 2007 г.,
г. Москва, МВЦ «Крокус Экспо»,
пав. 2, зал 11
Директор: тел. +7 (495) 225-4218
727-7882, 914-4881
www.kroкус-expo.ru

IX МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА
«ДОРОЖНО-СТРОИТЕЛЬСТВО 2007»
«ЖКХ И СТРОИТЕЛЬСТВО»
«ДОРОЖНАЯ И КОММУНАЛЬНАЯ ТЕХНИКА»
«ДОРОЖНО-ХОЗЯЙСТВЕННЫЕ КОМПЛЕКСЫ»
12-15 марта 2007 г.,
г. Москва, МВЦ «Крокус Экспо» пав. 2, залы 9, 11,
открытие площадки
Директор: тел. +7 (495) 560-3038
www.dorcomexpo.ru

ИНВЕСТИРЫ:
• Федеральное агентство по строительству и ЖКХ (Росстрой)
• МВЦ «Крокус Экспо»
• ООО «Выставка-маркетинговый центр»
• ООО «Московская инвестиционная строительная компания»

По вопросам участия в форуме обращаться по тел./факс:
+7 (495) 245-9680, 245-9824, 930-5545
www.moskv.ru

Информационные спонсоры:
• ЖКХ и строительство, «Диалог и качество», «Диаметры»