

Если воспринимать Жилищный кодекс РФ как своего рода катехизис ЖКХ, то многие, особенно профессионалы, его 161-ю статью помнят как «Отче наш». И уже заученно твердят, что способов управления многоквартирным домом предусмотрено три: непосредственное управление домом собственниками помещений, управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом, управление управляющей компанией.

Вячеслав Валерьевич, мы еще с советских времен помним магазинчики потребкооперации в селах - там и цены были поменьше, и товар посвежее. Но с какого боку кооперация имеет отношение к городскому хозяйству?

- Давайте разберемся. Разве собственник помещения в многоквартирном доме не является потребителем ресурсов и услуг? Так почему бы потребительскую кооперацию не применить в системе ЖКХ? Тем более что это не возбраняют ни сам Жилищный кодекс, ни Закон РФ от 19 июня 1992 г. № 3085-1 «О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации», ни Гражданский и Налоговый кодексы России, а также правительственные постановления. Кооперирование усилий граждан и организаций в социальной сфере - дело необходимое. Почему важен именно социальный аспект? Да потому, что для населения тут прямая выгода: потребительские общества и союзы - это некоммерческие организации, целью которых не является извлечение прибыли, а значит, и налогами они не должны облагаться. Их социальная значимость требует особой государственной поддержки. И мы считаем, что инициатива создания таких обществ должна исходить от администраций и других структур самоуправления.

Но товариществам собственников жилья тоже требуется поддержка. Чем же они хуже потребительских обществ?

- Они не хуже и не лучше, это кусочки мозаики, из которых складывается общее «панно» реформы ЖКХ, они взаимно дополняют друг друга. Правда, механизм их действия немного различен. Если в ТСЖ на общем собрании голосуют «площадями» только собственники, то в потребительском обществе - и собственники, и нанIMATEЛИ муниципальных квартир, а арендаторы или владельцы нежилых помещений голосуют вполне демократично: один человек - один голос. Я знаю случаи, когда собственник нежилого помещения, войдя в ТСЖ, получил в соответствии с площадями 60 процентов голосов. Значит, с мнением товарищества он может и не считаться, диктовать свои условия?

В потребительском обществе все устроено более демократично: величина пая на результаты голосования не влияет, объективно учитываются интересы буквально всех вовлеченных лиц.

Сегодня много критических слов звучит в адрес ДЕЗов, их готовы, что называется, снести под корень. Но почему? Там много грамотных, знающих, деятельных специалистов. Зачем же разрушать сложившуюся систему? Пусть потребительское общество возглавит председатель совета - уважаемый житель дома, пусть в этот управляющий орган войдут другие жильцы, а вот председателем правления будет назначен квалифицированный специалист из ДЕЗа, другие работники из этой организации станут руководить различными участками. Контролировать же их деятельность станут члены совета, работающие на общественных началах.

Правда, приглашенные специалисты должны перед этим представить смету,

ЕСТЬ НОВАЦИИ В КООПЕРАЦИИ

обосновать предстоящие расходы на содержание необходимого штата работников, приобретение техники, материалов и т.д. Тогда и не надо будет работать на прибыль пришло управляющей компании.

Недавно мэр Москвы Ю. Лужков обратился к Президенту России В. Путину с предложением освободить ТСЖ от налогов. Потребительское общество в этом отношении находится в выигрышном положении: его некоммерческая деятельность, как я уже сказал, налогами не облагается. Так почему бы этим не воспользоваться на вполне законном основании? Почему не строить управление жилищным фондом на принципах потребительской кооперации?

И все-таки, в чем конкретные преимущества такой формы работы?

- Есть в рамках потребительского общества такое понятие, как кооперативный участок. Скажем, вам надо освоить какие-то целевые средства - например, сделать реновацию жилья, провести ремонт дома и т.д. По решению собрания учреждается участок, открывается счет в банке, декларируются условия расходования средств. Начинается работа - естественно, под контролем совета и правления потребительского общества. Закончилась программа - кооперативный участок ликвидируется без всяких походов в налоговую инспекцию. А вот ликвидация отдельного юридического лица - это целая проблема, которая может и полгода занять. Есть целые фирмы, которые специализируются на таких ликвидациях, очень неплохо, между прочим, при этом зарабатывающие. В рамках потребительского общества все намного проще, поскольку кооперативный участок создается по его решению и точно так же ликвидируется.

Во взаимоотношениях с поставщиками ресурсов потребительское общество может выступать как оптовый покупатель, который в случае чего может и поторговаться. А может и поставить условие: не хотим терпеть убытки на воде, которая теряется в ржавых трубах, мы их отремонтируем сами в своем микрорайоне или квартале, но на входе поставим регистрирующий прибор. За год-другой все расходы компенсируются.

Потребительское общество может взять кредит в банке под необходимые работы. Например, рядом проходит газовая труба. Почему бы не поставить турбогенератор, который будет обслуживать ваш квартал? Он окупится очень скоро, потому что экономия энергии по сравнению с обычными тарифами будет многократной.

На все эти затраты нужны средства.

Вот уже более двух лет прошло со времени вступления в действие ЖК РФ, а далеко не все заметили, что в той же 161-й статье говорится и о возможности управления домом «иным специализированным потребительским кооперативом». Чтобы расшифровать это понятие, мы обратились за помощью к председателю правления потребительского общества социальных программ «Достояние» Вячеславу ВИШНЕВСКОМУ.

оно принесет. Вот на таких-то собраниях мы всегда готовы присутствовать, что-то нужное рассказать, поделиться опытом.

А есть чем делиться?

- Почему же нет? Например, проведена очень интересная работа в Одинцовском районе Подмоскovie, в Митине, где глава управы Виктор Васильевич Киселев многое сделал для того, чтобы поставить идею создания потребительских обществ на практическую основу и даже начать соответствующий пилотный проект. Сейчас готовится доклад для правительства Москвы, по которому, надеемся, будут приняты конкретные решения.

Кстати, существует и любопытный зарубежный опыт потребительской кооперации. Например, в Испании, в Мондрагоне, уже не одно десятилетие действует кооперативная корпорация, которая начинала с малого, а теперь владеет своим банком, осуществляет научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы, чьи находки используются в НАСА и европейской космической программе. Мондрагонские кооперативы имеют собственную систему социального страхования, медицинского обслуживания, сеть школ, профтехучилище, политехнический институт, курсы повышения квалификации специалистов.

Между прочим, потребительское общество, если оно достаточно крупное, и в наших условиях способно стать своего рода магнитом, к которому потянутся организации из самых различных сфер жизни. Это могут быть и торговые предприятия, где пайщики получают существенные скидки, и медицинские организации, и спортивно-оздоровительные клубы, и образовательные учреждения - те же курсы иностранных языков. Их вполне могут заинтересовать налоговые послабления, положенные потребителю обществу. Да и пайщики внакладе не останутся - они будут пользоваться определенными преимуществами в этих «дочерних» фирмах.

Не воспользуется ли какая-нибудь из них тем, что благодаря потребителю обществу можно будет ускользнуть от налогов?

- А вот тут нужен строжайший контроль. Вся отчетность должна быть открытой и прозрачной, и это с самого начала должно быть заложено в устав потребительского общества. Что же касается кажущегося сужения налогооблагаемой базы, о чем очень пекутся чиновники, тут можно сказать только одно: деньги эти никуда не убегают, ни на Мальдивы, ни в Куршавель, поскольку они остаются в городе, пойдут на благо людей, на сдерживание роста тарифов на жилищно-коммунальные услуги. Потребительское общество, действующее в ЖКХ, - это социальный проект, нацеленный на улучшение жизни населения. А тут государство не может быть в проигрыше.

И еще вопрос: что нужно сделать, чтобы воспользоваться всеми преимуществами потребительских обществ?

- Для решения социальных вопросов жителей города, в том числе и реформиру-

вания ЖКХ предлагается создавать городские потребительские общества. Одной из основных задач реформирования является объединение и организация пайщиков за коммунальные услуги. Решение этой задачи дает возможность повышения собираемости платежей, повышения контролируемости и эффективности расходов средств, экономии средств за счет исключения лишних расчетных звеньев и экономии на налогообложении, а также вовлечения широких масс населения в саморегулирующиеся процессы расчетов и услуг.

Одним из основных моментов в реализации предлагаемой схемы организации ЖКХ является экономия НДС, которая достигается путем объединения в потребителя платящих за коммунальные услуги и городских обслуживающих организаций. При этом ПО будет вести некоммерческую деятельность при оказании коммунальных услуг своим пайщикам, нанимая других пайщиков и оплачивая их затраты в размере себестоимости. Имущество, необходимое для оказания таких услуг, предоставляется ПО, которое приобретает его за счет собственных фондов, сформированных из взносов пайщиков. Из разницы между размером взносов пайщиков и фактической оплаченной себестоимостью ПО формирует общепользующие некоммерческие фонды, которыми имеют право пользоваться все пайщики общества. При этом есть возможность сэкономить и часть других налогов, применяя различные способы стимулирования участников ПО.

Дополнительными эффектами предлагаемой схемы являются:

- прозрачность движения денежных потоков;
- повышение собираемости платежей за счет организации пайщиков в юридическое лицо (плюс возможность кредитования пайщиков этим же юридическим лицом);
- повышение эффективности управления имуществом ЖКХ;
- возможность привлечения населения к решению общественно важных вопросов в рамках деятельности юридического лица;
- возможность предоставления населению других услуг и товаров со скидкой;
- возможность стимулирования общественно полезной деятельности из общественных фондов;
- возможность понижения или хотя бы неповышения существующих тарифов на коммунальные услуги и прочее.

К этому следует добавить, что при помощи развития систем потребительской кооперации можно достигнуть эффектов самоуправления, саморегулирования и самофинансирования, то есть того, о чем в последнее время довольно часто говорят президент и другие руководители страны.

Однако не хотелось бы развивать излишнюю эйфорию по поводу легкости использования возможностей ПО. Для их реализации необходимо иметь хорошо проработанную систему документации, которую могут создать только специалисты. Некомпетентные попытки самостоятельно внедрить описанные выше рекомендации могут привести к дискредитации этих идей, поскольку практическое их использование имеет множество нюансов. В каждом конкретном случае внедрения этих рекомендаций приходится решать творческую задачу, требующую индивидуального подхода к той или иной социальной, а также производственной ситуации.

Беседу вел **Виктор ШИРОКОВ**

Потребительские общества за прибылью не гонятся ● Величина пая на голосование не влияет ● Не стоит терпеть убытки на воде, которая теряется в ржавых трубах ● Социальную опеку гарантируют соседи

рантированную существенную прибавку к пенсии. Никому лично ее квартира не достанется - все пойдет в общую копилку. Если таких одиноких стариков будет много, то потребительское общество в одной из больших квартир может организовать не что вроде дома престарелых, обеспечить их всем необходимым, нанять медсестру, сиделку, бесплатно за ними ухаживать, кормить, одевать-обувать. Их квартиры, сдаваемые в аренду, будут приносить доход все-му потребителю обществу.

Картинка, конечно, благостная. Но на практике вам удалось уже что-то сделать?

- Мы консалтинговая, консультирующая организация. Мы можем рассказать, как организовать потребительское общество, наладить его работу, добиться осязаемых результатов. Но за самих жителей мы ничего сделать не можем. Мало того, наше вмешательство может вызвать прямое отторжение: мол, пришли какие-то чужаки и учат нас жить - нет ли тут какого подвоха? Только инициативные группы самих жильцов способны организовать потребительское общество, насытить его реальным социальным содержанием. Это должны быть объединения единомышленников, способных качественно провести общее собрание, информировать людей о преимуществах потребительского общества, о целях, ради которых оно создается, о выгодах, которые

уже подключены до 90 процентов московских домов. В ближайшее время подключение ждет и остальные жилые дома столицы. А к началу следующего отопительного сезона к системе подключат все центральные тепловые пункты (ЦТП). Сейчас их 8 тысяч ЦТП на электронном контроле находятся 4 тысячи.

... А КАЖДОМУ АВТОБУСУ - МОБИЛЬНИК

Мониторинг движения городского наземного общественного транспорта, оказывается, можно осуществлять с помощью беспроводной технологии сотовой связи. В этом убеждены в ГУП «Мосгортранс» и ОАО «МегаФон», которые реализуют совместный проект по внедрению в наземном транспорте экспе-

риментальной системы мониторинга движения.

- С видеоконвер, установленных на крышах специальных автомобилей, изображение передается через мобильную сеть на сервер в штабной автобус Мосгортранса, - рассказал генеральный директор компании-разработчика Евгений Агафонов. - В штабном автобусе видеоизображение выводится на монитор оператора, и члены штаба, состоящего из специалистов Департамента транспорта и связи города Москвы и Мосгортранса, получают полную информацию как о пассажиропотоке, так и о состоянии безопасности в подвижном составе и на линейных сооружениях наземного транспорта.

По итогам серии испытаний, сообщается в пресс-службе ГУП «Мосгортранс», планируется до 2010 года внедрить подобные системы видеонаблюдения на всем муниципальном транспорте Москвы.

Геннадий АЛЕКСАНДРОВ



СМ ТЕХНОЛОГИИ

КАЖДЫЙ ПОДЪЕЗД - НА УЧЕТ...

Будущей зимой в каждом подъезде жилых домов столицы появится система контроля за отоплением. Она позволит не только оперативно решать все вопросы, связанные с контролем тепла в отдельно взятом подъезде, но и существенно экономить энергоресурсы, расходуемые на теплоснабжение.

Сейчас, как известно, контроль за отоплением осуществляется по всему дому в целом. Однако опыт эксплуатации такой системы контроля показал, что всегда существует некоторая погрешность в учете энергоресурсов. За всем зданием следить сложнее, чем за отдельно взятым подъездом.

В настоящий момент к этой систе-