

Вместе с тем, открывая дискуссию, ведущий круглого стола **председатель временной комиссии Совета Федерации РФ по подготовке законодательных предложений по вопросам выполнения столичных функций Олег ТОЛКАЧЕВ** предложил расширить значимость разговора до масштаба центров федеральных округов, потому что задачи ЖКХ везде одни и те же. Напомним, что проблемы отрасли последние полтора года считаются в столице едва ли не самыми животрепещущими в связи с выбором собственниками многоквартирных домов управляющих компаний, Олег Михайлович расставил акценты: «Осталось не так много времени до окончания выбора управляющих компаний, полной же ясности в этих вопросах до сих пор нет». И назвал приоритет: «Грамотность в этих вопросах руководителей исполнительной власти и тех, кто будет объяснять цели и принципы реформы, – вот одна из задач дня и сегодняшнего разговора за круглым столом. Нам нужно выработать определенную логику, которая позволит объяснить людям, что и как будет происходить в дальнейшем».

ТОЧКА ЗРЕНИЯ ЧИНОВНИКА...

Первым на тропу поиска логики стал **первый заместитель руководителя Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства Москвы Михаил РЫБАЛЬЧЕНКО**. Для начала он опроверг миф о невежестве москвичей в деле выбора управляющих компаний. «Люди знают о том, что нужно выбирать управляющие компании, что меняется схема управления многоквартирными жилыми домами, – заявил Михаил Борисович, основываясь на опыте работы Департамента. – Но очень слабо представляют, в чем конкретно это заключается. Несмотря на использование прессы, методических рекомендаций, Интернета, несмотря на встречи с населением и различные круглые столы, реальный результат этой работы невысок. Активность жителей города по выбору способа управления, управляющих компаний оставляет желать лучшего. Пришлось включиться в эти процессы тем, кто может это сделать, – собственникам городской доли в многоквартирных домах. Это Департамент жилищной

политики и местные органы власти – районные управы, которые выступали инициатором проведения собраний».

Как считает Михаил Борисович, результат не замедлил сказаться: 95 процентов многоквартирных жилых домов в городе определились с выбором способа управления. Но в ходе мероприятия выявилось: реального рынка самих управляющих компаний, увы, нет.

Тут-то, видимо, и зарыт корень «нелогичности» происходящего: подавляющее большинство определилось с выбором способа управления... в отсутствие самого выбора. И чтобы как-то скрасить перекося, первый заместитель руководителя Департамента ЖКХИБ добавил: «В Москве работает 125 ДЕЗов. Сложившаяся система во многом устраивает жителей города: она достаточно жестко вертикально выстроена, имеет систему контроля со стороны правительства города и обеспечивает определенный уровень содержания жилищного фонда и прилегающих территорий. Москве не стыдно за эту работу. Но происходит это с использованием административного ресурса. Участие самих жителей домов при этом невелико и определяется примерно 5 процентами ТСЖ и жилищных кооперативов, которые занимаются самоуправлением или избрали другие формы управления». Но рынок надо развивать – поэтому в Москве пошла на эксперимент: решили привлечь в сферу управления крупные компании, чтобы «создать альтернативу». Еще один «резерв» расширения рынка – подрядные организации, эксплуатирующие жилье и имеющие определенную базу и опыт работы.

Поиск логики происходящего на рынке услуг привел М. Рыбальченко к еще одной проблеме:

«Люди хотели бы выбрать другую управляющую компанию, но не знают, кто стоит за названием и какими будут результаты работы. Поэтому нужно стимулировать регулирование деятельности этих управляющих компаний – пусть оно будет не жесткое государственное, но общественное: саморегулируемые организации, добровольная сертификация, которые дадут реальную оценку управляющей компании, выходящей на рынок, и смогут донести объективную информацию до жителей города, чтобы они пользовались ею при выборе.

Тема круглого стола, проведенного в деловом центре «Александр Хаус», обозначалась так: «Законодательные основы решения проблем жилищно-коммунального хозяйства в столичном регионе». Естественно, форум собрал по преимуществу столичных специалистов из управляющих компаний, фирм и организаций, работающих в сфере ЖКХ, а также представителей профильных комитетов и комиссий Совета Федерации и Государственной думы РФ, Минэкономразвития РФ, Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

АДМИНИСТРАТИВНЫЙ

Перечислил Михаил Борисович и другие проблемы, с которыми столкнулся Департамент, внедряя требования Жилищного кодекса.

«Наши дома проектировались и строились с учетом государственной системы управления жилищным фондом, – сказал Рыбальченко. – Он предусматривал крупные организации и производственные площадки районного масштаба. В домах нет специальных помещений для небольших эксплуатирующих служб, которые могли бы здесь размещаться, оперативно оказывать услуги и управлять фондом. Нужны законодательные инициативы по градостроительной политике в данном направлении. Еще одна проблема: накопление денег на капитальный ремонт. Можно создать специальный фонд, но, по закону, любой фонд облагается налогом. Беспокоит людей и постоянная инфляция. Нужна система, которая не только сохраняла бы накапливаемые деньги, но и приумножала их. Нужно узаконить специальные фонды капитального ремонта с жестким государственным регулированием и гарантиями.

...ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ

«Как это ни странно, но чиновника, ратующего за административный ресурс, поддержал предприниматель – **генеральный директор компании «Эникко» Алексей КАПЛОН**.

«Когда мы говорим о конкуренции, надо определиться: кто с кем конкурирует. Государство с частными компаниями? Либо частные компании между

собой? Муниципалитеты так или иначе будут воздействовать на участников рынка. Со следующего года, когда ДЕЗов не будет, останется вопрос: каким образом государство сможет контролировать процесс? А контролировать придется, потому что социальная значимость ЖКХ очевидна. Появилось предложение об аккредитации управляющих компаний с целью не допустить на рынок недобросовестных поставщиков услуг. Механизм аккредитации спорный с точки зрения рынка. Более перспективными, на мой взгляд, являются саморегулируемые организации управляющих компаний. Именно они как сообщество, объединяющее профессиональных участников рынка, должны являться в конечном итоге разработчиками критериев качества. Они же будут играть роль обучающих центров, ведь задача повышения квалификации стоит не только перед профессиональными участниками, но и перед жителями, которые хотят знать об управлении и обслуживании как можно больше. Государство не должно уклоняться от этого процесса – оно обязано поддерживать и инициировать создание подобных объединений, входить в наблюдательные советы, органы контроля.

«Еще одна стезя, где, на взгляд Алексея Алексеевича, государство не имеет права равноудалиться от управления домами, – определение приоритетов в поддержке предпринимательства.

«Сегодня деньги тратятся на поддержку всех. Это распыление средств. Государство должно определиться, кто является для него целевой группой, кто

будет играть роль локомотива, кого оно хочет поддерживать? Мне кажется, что целевым сегментом для государства являются компании, у которых свои генерация, транспортровка, сети и свое управление. Высокоинтегрированный холдинг – есть, на мой взгляд, целевая модель, способная конкурировать на рынке услуг, в том числе с иностранными компаниями, которые вскоре сюда придут.

Алексей Каплун поддержал **президент Ассоциации «Группа Форвард» Владимир ГАМЗА**:

«До тех пор, пока у нас не будет рынка производителей коммунальных услуг, рынка оптовых поставщиков этих услуг, трудно говорить о рынке потребителей. Создавая рынок производителей услуг, мы должны решать важную проблему себестоимости услуг. Скажем, в домах, стоящих компактно на небольшой территории и имеющих современную систему ЖКХ, – одна себестоимость услуг. В домах, разбросанных на большой территории, малозатяжных, со старой системой ЖКХ – иная. Возникает вопрос: сколько конкретный владелец должен платить за одинаковые услуги, которые по себестоимости будут различны? Кто будет компенсировать разницу? Эта проблема – для государства.

...ПРЕПОДАВАТЕЛЯ

Ректор Московского института экономики, менеджмента и права Артемий НИКИТОВ пришел на круглый стол с конкретным предложением, касающим-

ВОПРОС-ОТВЕТ:

Где руководители жилищных объединений могут получить консультацию по интересующим их вопросам?

Руководитель ГУ «Центр реформы в ЖКХ» Ирина ШРАМКО: «Такие консультации проводятся специалистами территориальных органов исполнительной власти в управах районов, а также в нашем центре. Но предварительно надо записаться по телефону 267-39-45 и изложить суть вопроса. Тогда мы сможем сформировать группу и пригласить именно тех специалистов, которые необходимы в данном случае.

ВОПРОС-ОТВЕТ:

Существуют ли типовые формы устава жилищного объединения и договора управления многоквартирным жилым домом, соответствующие требованиям Жилищного кодекса РФ? Где можно получить информацию об управляющих и эксплуатирующих подрядных организациях?

Руководитель ГУ «Центр реформы в ЖКХ» Ирина ШРАМКО: «На базе нашего центра действует городской методический кабинет. Здесь можно получить в электронном виде примерный устав ТСЖ, который может быть использован и ЖСК, а также примерный договор управления многоквартирным домом. Примерный договор можно взять за основу при разработке своего договора со специализированной организацией, в том числе и на оказание услуг. Третий документ – это критерии выбора управляющих и подрядных специализированных организаций. Кроме того, центр является службой ведения единого реестра управления многоквартирными домами города Москвы, в котором учитываются сведения о действующих субъектах управления, в том числе специализированных организациях, желающих развить свою деятельность в сфере ЖКХ. Многие из них не один десяток лет занимаются обслуживанием жилищного фонда, в реестре указаны адреса домов, где они работают. На основе этой информации вы сможете определиться с выбором новой организации. Наш адрес: ул. Новая Басманная, дом 18, стр. 1.

ВОПРОС-ОТВЕТ:

Может ли пользоваться внук льготами деда – участника войны, инвалида?

Начальник сводно-аналитического отдела ГЦЖС Людмила МАЯНСКАЯ:

«В соответствии с действующим определением внук и дед – это не одна семья. Поэтому нельзя рассчитывать, что внук будет пользоваться льготами. Но, возможно, в суде будет принято решение, что они ведут общее хозяйство. По этим основаниям право пользования льготами может распространяться и на внука.

ВОПРОС-ОТВЕТ:

Куда можно обратиться за разъяснениями по поводу ведения претензионной работы с неплательщиками?

Начальник отдела ГУП «МосгорЕИАЦ» Ирина БОБРЫШЕВА: «В нашем центре действует пейджер – 961-33-28. Сюда по тем или иным вопросам работы с должниками могут обратиться представители жилищных объединений любого округа и района города.

КОМУ СУДИТЬСЯ С ДОЛЖНИКАМИ

Традиционный обучающий семинар ГУ «Центр реформы в ЖКХ» на этот раз охватывал две темы: первая – изменения в порядке перечисления льгот на оплату жилищно-коммунальных услуг, вторая – пути решения проблемы задолженности по их оплате. Для представителей жилищных объединений – ТСЖ, ЖК и ЖСК – это весьма значимые вопросы, поскольку касаются они тех коррективов, которые вносит новый Жилищный кодекс РФ и изданные в соответствии с ним нормативные акты.

ТСЖ ДОЛЖНЫ ОБЩАТЬСЯ

Перед началом семинара **руководитель ГУ «Центр реформы в ЖКХ» Ирина ШРАМКО** общалась с журналистами. Речь, в частности, шла и о том, какое значение в условиях перехода к самостоятельному управлению жильем имеет доступ к необходимой информации и обмен ею.

«Еще несколько лет назад мы показывали, – сказала Ирина Шрамко, – какие возможности для взаимодействия различных объединений предоставляет интернет. Поначалу столкнулись с негативной реакцией и непониманием со стороны людей, не имевших соответствующих знаний и возможностей пользоваться интернет-ресурсами. Сейчас ситуация изменилась. Есть хорошие сайты, которые стали удобной площадкой для общения жилищных объединений. Сегодня эта информация весьма востребована. И уже видно, что движение успешно развивается. Жилищные объединения – это самостоятельные организации, которые должны уметь строить отношения с поставщиками услуг и ресурсами, с членами ТСЖ и с гражданами, которые таковыми не являются. Именно здесь находят применение новые технологии, новые принципы организации работы. Поэтому на семинары мы приглашаем представителей предприятий малого

бизнеса, которые занимаются, например, внедрением тех или иных ресурсосберегающих разработок. Нередко именно здесь они находят партнеров – представителей управляющих организаций, ТСЖ.

Касаясь тематики предстоящего семинара, Ирина Шрамко отметила, что от жилищных объединений поступает много вопросов, связанных с изменениями в порядке перечисления льгот и субсидий. Не менее актуальны для них вопросы взаимодействия с ЕИРЦ, особенно в части претензионной работы с должниками.

«Претензионная работа – сложное дело, – подчеркнула она. – Поэтому заниматься этим должны юристы высокого уровня. Лучше, конечно, доверить такую работу специализированной организации, которая располагает кадрами необходимой квалификации.

СЕМЬЯ – ЭТО КТО?

Тему предоставления льгот и порядка их перечисления достаточно подробно осветила **начальник сводно-аналитического отдела Московского городского центра жилищных субсидий (ГЦЖС) Людмила МАЯНСКАЯ**. Она обратила внимание на те вопросы, которые наиболее часто возникают и у граждан, и у руководителей ТСЖ и кооперативов.

«Вот один из примеров. Человек имеет право на льготу по оплате жилого помещения, но не получает ее, поскольку собственником квартиры является не он сам, а кто-то из членов его семьи – жена, дочь и т.д. Почему это происходит? Да потому, что в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексами РФ и постановлением правительства Москвы № 850 от 7 декабря 2004 года «О порядке и условиях обеспечения мер социальной поддержки граждан по оплате жилья и коммунальных услуг» данный вид льгот предоставляется только собственнику помещения, поскольку именно на него закон возлагает обязанность производить эту оплату.

«Но это касается только оплаты жилого помещения, – уточнила далее Людмила Маянская. – Существуют еще и льготы по оплате коммунальных услуг, которые предоставляются не только собственнику, но и членам его семьи. Но возникает новый вопрос: кого считать членом семьи? Есть определение, в соответствии с которым семья – это муж, жена, родители и дети. Поэтому если собственником является муж, то получаемая им льгота распространяется только на его жену и детей, даже если в квартире прописана еще, например, мать жены.

«Однако суд не всегда соглашается с такой трактовкой. Когда прописанный в квартире и внесенный в лицевой счет гражданин обращается в суд, он, как правило, добивается решения о том, что его признают имеющим право на льготу.

«Мировые судьи, – отметила Людмила Маянская, – дают такое объяснение: данный гражданин (в нашем случае – мать жены) тоже входит в число членов семьи, поскольку все проживающие в квартире ведут общее хозяйство.

ЛЬГОТЫ ПО КАРТЕ

В настоящее время действует постановление правительства Москвы № 411 от 4 июня 2002 года «О возмещении выпадающих доходов ор-