

средства жителей, производят расчеты, обеспечивает полное информирование населения и т.д.

По второй схеме ПО само заключает договоры с поставщиками. И подписывает с пайщиками и непайщиками отдельный документ на обслуживание. В этом случае оно не только финансирует ресурсоснабжающие и обслуживающие организации, но и выступает в качестве конкретного поставщика услуг и ресурсов.

Конечно, оба варианта еще требуют тщательной проработки, но первые привязки к реальной местности уже сделаны. Так, по 11-му микрорайону Митина были проведены предварительные расчеты, которые показали,

диспетчерскому пункту, обслуживающему куст домов? Пока мы не выстроим эту идеологию, «рисовать» экономии в 11,5 процента по меньшей мере сомнительно и опрометливо...

Об идеологии реформирования жилищно-коммунального хозяйства с помощью управления многоквартирными домами потребительского общества жителей рассказал глава района Митино Северо-Западного административного округа, кандидат экономических наук Виктор КИСЕЛЕВ.

Виктор Васильевич прошел, пожалуй, все ступени в ЖКХ: поработал директором ДЕЗа, поучаствовал в малом бизнесе - перерабатывал крупногабаритный мусор. Так что систему он зна-

Однако при создании любых АО, ООО, ЗАО, ОАО даже при участии городского капитала возникает множество юридических нюансов, разграничений и пр. Ведь все они создаются на принципе зарабатывания прибыли. Решение социальных вопросов для них - дело третьестепенное.

И вот около двух лет назад В. Киселев вместе с К. Дьяченко и В. Дьяченко, которые уже давно и системно работали над проблемами кооперации в городском ЖКХ, занялись новым для Митина проектом - адаптацией потребительской кооперации к управлению многоквартирными жилыми домами. Тем более что ее основной задачей являлось не извлечение при-

управления или хотя бы реальным участием в нем. Потребительское общество дает такую возможность, и не только властным структурам, но и обладателям других форм собственности. В управление включаются все участники рынка жилищно-коммунальных услуг.

А как же пай для вступающего в ПО? Для жителя это те деньги, которыми он оплачивает жилищно-коммунальные услуги. Зато потом, когда в общество начнут вступать торговые и сервисные фирмы, частные медицинские клиники, спортивные центры, жителям-пайщикам будут положены в них скидки. Доходов эти предприятия не потеряют: просто услуги, предоста-

вляемые пайщикам, не будут облагаться НДС и налогом на прибыль, поскольку это несет чисто социальную нагрузку. Обслуживающие организации кроме внесения вступительного пая будут участвовать в деятельности ПО своим имуществом и набором необходимого перечня обслуживания жителей-пайщиков.

Цепочка проработана достаточно глубоко и тщательно. Заметны некоторые нестыковки с законодательной и нормативно-правовой базой, над которыми бы надо потрудиться высококвалифицированным юристам. Да и экономическую платформу проекта необходимо проанализировать более основательно.

Авторы, на ее взгляд, снова выстраивают монополию на уровне района. Зачем в таком случае стоило ломать бывшую монополию государственных ДЕЗов? ТСЖ, точно так же, как и потребительское общество, - организация некоммерческая. Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью. А законодательная и нормативно-правовая база ТСЖ уже достаточно основательно проработана. Кроме того, разработчики пилотного проекта предлагают привлечь в качестве учредителя орган власти, что противоречит ЖК РФ. Словом, все это еще требует корректировки.

Вячеслав ВИШНЕВСКИЙ, председа-

теля правления потребительского общества социальных программ «Достоиние», участвовавший в создании пилотного проекта, согласился, что властные органы не могут быть учредителями потребительского общества жителей, это не их прерогатива. Кооперироваться могут только сами потребители, но никак не в рамках лишь одного дома - это нецелесообразно и неэффективно. Результативно действующим потребительским обществом может быть такое, которое работает в пределах района или микрорайона. Часть услуг ПО может производить само и не платить за это налогов.

Подводя итоги обсуждения, советник мэра Москвы Кемер Норкин сказал в шутку, что проблема создания потребительских обществ требует активной работы «серого вещества». Нам остро не хватает самоуправления граждан, и ПО могло бы стать одной из форм такой самоорганизации. Поэтому необходимо продолжить работу над проектом еще более интенсивно, привлечь к этому широкий круг ученых и специалистов.

Виктор ШИРОКОВ

СГРУДИЛИСЬ МАЛЫЕ...

что на ресурсах и услугах можно сэкономить около 11,5 процента средств.

Выходит, что жильцы смогут платить меньше? На первых порах нет. Однако в дальнейшем это не исключено, хотя бы за счет различных социальных льгот, предоставляемых пайщикам. Высвободившиеся деньги пойдут в резерв ПО для благоустройства и приведения в порядок жилья.

Этот тезис вызвал у участников круглого стола большие сомнения. Анжела РАЕВСКАЯ, директор фонда поддержки малых предприятий Восточного административного округа, член правления Московской конфедерации промышленников и предпринимателей, заметила:

- Я тоже занималась этой проблемой. Сегодня средний московский ДЕЗ обслуживает 230 домов и около 30-40 нежилых помещений. Это аппарат, затраты. Создавая потребительское общество, мы все равно вынуждены будем прийти к какому-то аппарату, содержанию необходимого штата. Каким он должен быть - в привязке ли к какому-то конкретному дому или к определенному оперативному

мероприятию? По-прежнему мы будем буквально изнутри. Поэтому убежден: перестройка ЖКХ неизбежна, мало того - она уже запаздывает. Экстенсивные пути развития этого хозяйства исчерпаны, пора включать интенсивный форсаж.

Когда В. Киселев возглавил управу Митина, он организовал инициативную группу по подготовке пилотного проекта реформирования управления жилищно-коммунальным хозяйством. В нее вошли ученые двух институтов, специалисты префектуры, управы, ДЕЗа и др.

В проекте предусматривалось разделение ДЕЗов на акционерное общество, в котором город обладал бы более 50 процентами акций, а часть их могли бы приобрести юридические и физические лица - для включения в действие рыночных механизмов. Другая половина ДЕЗа должна была стать казенным предприятием со 100-процентным городским капиталом. Проект был востребован, его элементы вошли в документы, согласованные с 1 июля 2007 года в городе стартует реорганизация дирекций. Уже и ликвидационные комиссии созданы.

были, а создание оптимальных условий для членов потребительских обществ в удовлетворении их потребностей.

Модель нового пилотного проекта была разработана так, чтобы хозяин - собственник мог не только участвовать в управлении, но и полностью контролировать этот процесс, дабы своей собственностью распоряжаться экономически грамотно.

Но как наладить экономические отношения между властью и собственником? Попробовать привлечь в потребительское общество сами органы власти. В рыночных условиях административно-командные методы неизбежно отомрут, жилищно-коммунальная сфера, которая пока еще зависит от государства, рано или поздно перейдет на экономические рельсы, и как тогда прикажете осуществлять государственное регулирование? По-прежнему топать ножкой и грозить скоростным увольнением? С полноправным собственником это не пройдет. Значит, власть в первую очередь должна сегодня учиться овладевать экономическими рычагами

управления или хотя бы реальным участием в нем. Потребительское общество дает такую возможность, и не только властным структурам, но и обладателям других форм собственности. В управление включаются все участники рынка жилищно-коммунальных услуг.

Словом, потребительская кооперация в ЖКХ не разъединяет, а объединяет людей - экономически и социально. Это как бы модель становления по-настоящему влиятельного местного самоуправления.

Кстати, и поставщикам ресурсов взаимодействие с ПО выгодно - проще иметь дело с одним юридическим лицом, которое расплачивается аккуратно и в срок, чем заключать договоры с тысячами физических лиц. Да и пайщики от этого выигрывают - получают ресурсы по той цене, которая была уплачена при покупке, без наценки.

Такая радужная картинка далеко не у всех участников круглого стола вызвала прилив оптимизма. Ирина ШРАМКО, руководитель Центра реформы в ЖКХ, не уверена, что кон-

мер оплаты жилищных и коммунальных услуг (в том числе произвести перерасчет непосредственно для собственников);

- модернизировать существующие внутридомовые инженерные сети, производить замену технически и морально устаревшего оборудования, выполнять другие работы на общем имуществе;

- улучшать состояние объекта, например, производя внутренний косметический ремонт общих помещений в доме, увеличивая тем самым потребительские свойства многоквартирного дома;

- использовать современные системы безопасности, по поручению собственников помещений обеспечивать здания системами видеонаблюдения, кабельным или спутниковым телевидением, иными системами, производить другие улучшения, связанные с инновационными предложениями, повышающими потребительские свойства и коммерческую привлекательность недвижимого имущества и комфортность проживания граждан.

Данные мероприятия могут производиться и за счет эффективного использования денежных средств, полученных в оплату за предоставленные услуги, работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Нельзя не отметить важный на сегодняшний день аспект - привлечение управляющей организацией к содержанию зданий специалистов более высокого класса и с большим опытом работы, что в конечном итоге будет способствовать повышению уровня содержания и обслуживания эксплуатируемых объектов, росту их рыночной стоимости.

Деятельность организации по управлению многоквартирным домом органически связана с деятельностью других основных субъектов правоотношений сферы жилищно-коммунального хозяйства. К ним кроме управляющей организации относятся потребители жилищных и коммунальных услуг - физические и юридические лица: собственники и наниматели или арендаторы (далее - потребители услуг), подрядные организации по содержанию и ремонту жилищного фонда, ресурсоснабжающие организации (далее - производители услуг), органы власти и управления, контролирурующие и надзорные органы.

В принципе, каждый из субъектов имеет право на свою оценку деятельности других субъектов в этой системе, поэтому полная оценка деятельности управляющей компании может быть получена только при учете оценок ее всеми остальными субъектами сферы ЖКХ.

Во-вторых, критерии оценки должны учитывать конечные, а не промежуточные результаты работы компании за определенный договором период.

В-третьих, система критериев может быть многоуровневой, позволяющей давать как общую оценку работы, так и более детальную.

Профессиональный подход управляющей компании не только к эксплуатации здания, но и к управлению объектом в целом, прозрачность расчетов, стратегическое планирование своей деятельности в соответствии с интересами собственника справедливо и закономерно позволяют собственникам сделать выбор в пользу такой организации.

Важнейшим элементом работы управляющей компании является ее эффективная хозяйственная деятельность, за счет которой компания способна реализовать долгосрочные инвестиционные проекты по проведению капитальных работ, внедрению новых ресурсосберегающих технологий. Это позволит снижать эксплуатационные издержки, проводить реновацию и реконструкцию зданий, не только благоустраивать, но и эффективно использовать переданный в общедолевую собственность земельный участок, создавая комфортную и удобную среду проживания.

II. Самостоятельный выбор управляющей организации собственниками помещений в многоквартирном доме

При самостоятельном выборе управляющей организации собственниками помещений в многоквартирном доме к критериям оценки деятельности управляющей организации можно отнести:

- отзывы заказчиков на выполненные данной организацией работы, аналогичные работам по предмету договора управления;

- наличие информации:

об устойчивом финансовом положении, подтвержденном бухгалтерским балансом за прошедший отчетный год;

об отсутствии просроченной задолженности по перечислению средств в фонд по квотированию рабочих мест в городе Москве организациями, среднесписочная численность работников которых превышает 30 человек;

об отсутствии просроченной задолженности перед бюджетными источниками;

о внесении организации в реестр субъектов малого предпринимательства города Москвы, если управляющая организация отнесена к таковым;

- перечень наиболее крупных ранее реализованных заказов с их основными характеристиками;

- наличие сертификата соответствия, полученного в рамках системы добровольной сертификации в сфере управления, содержания, ремонта и строительства жилых помещений или многоквартирных домов или предоставления коммунальных услуг;

- отсутствие в течение последних трех лет случаев привлечения к административной ответственности за нарушение обязательных требований по содержанию, эксплуатации, ремонту и строительству жилых помещений или многоквартирных домов и предоставлению коммунальных услуг;

- отсутствие в течение последних трех лет судебных решений, устанавливающих нарушение организацией прав и законных интересов граждан или организаций, связанных с управлением, содержанием, ремонтом или строительством многоквартирных домов и предоставлением коммунальных услуг;

- наличие пакета договоров на обслуживание жилищного фонда, определение задач и меры ответственности;

- наличие материально-технической базы, необходимой для выполнения уставной деятельности;

- наличие документов по энерго-, пожаро-, электробезопасности;

- предложения по улучшению потребительских свойств общего имущества;

- информация о внедренных технологиях;

- наличие сформированного и экономически обоснованного пакета предложений по организации управления многоквартирным домом, в том числе комплекта договоров, предлагаемых на период осуществления деятельности управляющей организации (в данном договоре необходимо наличие лицензии на предоставление определенных видов услуг, лицензируемых в соответствии с действующим законодательством).

Должен также осуществляться контроль качества и количества предоставляемых жилищно-коммунальных и прочих услуг, что, в свою очередь, должно привести к благоприятным и безопасным условиям проживания граждан, надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению услуг должного качества, а значит, к снижению количества жалоб населения на содержание и обслуживание жилищного фонда, оптимизации использования средств собственников.

III. Конкурсный отбор управляющих организаций для управления многоквартирным домом

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации № 75 от 6 февраля 2006 года, конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

- общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе не было принято;

- по истечении двух месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом

повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе если собственники не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

В соответствии с пунктом 15 вышеназванных правил устанавливаются следующие требования к претендентам на участие в открытых конкурсах по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами:

- соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

- в отношении претендента не проводится процедура банкротства либо в отношении претендента - юридического лица не проводится процедура ликвидации;

- деятельность претендента не приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

- отсутствие у претендента задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний завершенный отчетный период в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период (претендент считается соответствующим установленному требованию, если он обжаловал наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации и решение по такой жалобе не вступило в силу);

- отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний завершенный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период;

- внесение претендентом на счет, указанный в конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе; при этом претендент считается соответствующим данному требованию, если непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе средства поступили на счет, указанный в конкурсной документации.

Подготовил
Петр ПОЛЫНОВ