

ментов, которые есть в БТИ? Именно так поставила вопрос член правления ТСЖ «Варсонофьевское» Людмила МЕЛИКОВА.

В техническом паспорте дома, – сказала она, – четко прописаны разделы экспликации, в том числе и земельного участка. Более того, если поднять свидетельства о приватизации, выяснится, что почти у каждого собственника квартиры есть запись о том, что он несет и бремя содержания дворовой территории. А что сейчас происходит? По сути дела, отъем земли. Пытаются каждому оформить межевание и дать участок только под домом. Хотя при межевании должны учитываться нормы – СНиПы, МГСН. Если участок вписывается в эти нормы, значит, нам и должны его оформить.

Возражение на этот счет высказала заместитель начальника планово-экономического отдела Генеральной дирекции по обслуживанию объектов городской инфраструктуры ЦАО Елена МАЛИНКИНА:

– И по Гражданскому кодексу, и по Земельному кодексу права на землю должны быть зарегистрированы. Ведь мы таким же образом

– Но тут нюанс! – заметила Ольга Лукашова. – Если у вас по договору оплата пойдет через ЕИРЦ, которые войдут в состав инженерных центров районов, такие справки не понадобятся. Если же товарищество наймет своего бухгалтера и само будет проводить начисления, то справки на каждого собственника придется собирать каждый год. А это очень сложная и не-



М. Шевченко: «Кто заплатит за пустующие метры?»

## ЖДАТЬ ТСЖ?

оформляем недвижимое имущество, за которое, кстати, будучи собственниками, платим налоги. Да, правильно, отталкиваться надо от документов БТИ. Но права должны быть оформлены.

приятная процедура. Потребуется также предоставить расчет суммы бюджетной субсидии на содержание и текущий ремонт по каждому дому.

### ЕСЛИ ФОНД ПУСТУЕТ

Некоторых представителей ТСЖ интересовал вопрос о дотациях города на содержание пустующего жилищного фонда.

Управляющий ТСЖ «Романов, 5» Максим ШЕВЧЕНКО поделился своей проблемой:

– Дом у нас старый, есть нерасселенные коммунальные квартиры, где, скажем, на 200 квадратных метрах реально прописаны один-два человека. А расчет платежей составляется исходя из общей площади. Как нам быть? Разбрасывать сумму на всех остальных?

Как пояснила Ольга Лукашова, существует резервный жилищный фонд города. На его содержание раз в квартал направляются средства. Запрашиваются данные в Департаменте жилищной политики и жилищного фонда, и город выделяет деньги на отопление, в том числе и ТСЖ.

Есть также постановление столичного правительства, которое предусматривает заключение соглашения с ДЕЗом о совместном несении затрат по пустующим площадям. Однако, как пояснил Максим Шевченко, пока такого договора заключить не удалось.



С. Смирнов: «Мы ждем предложенный ТСЖ»

Исполнительный директор НП «Клуб ТСЖ» Сергей СМИРНОВ, подводя итог состоявшемуся разговору, обратился к представителям товариществ с просьбой:

– В самое ближайшее время просим вас внести свои предложения по сути того, о чем сегодня шла речь. Это можно сделать и через наш клуб, и через ГУП ЦПОЖ. Нам важны ваша инициатива и ваше участие в подготовке принципиальных для товариществ решений.

**Петр ПОЛЫНОВ**  
Фото Юрия СТРОКОВА

Марина ОГЛОБЛИНА:

# НАДО ЗАЩИЩАТЬ ЛЮДЕЙ В ЭПОХУ ПЕРЕМЕН

Столичное правительство утвердило «Прогноз социально-экономического развития города Москвы до 2011 года». Об этом в четверг, 31 мая, подробно рассказала представителям московских СМИ руководитель Департамента экономической политики и развития столицы Марина ОГЛОБЛИНА. В ходе пресс-конференции она ответила на вопросы «Московской среды» о том, какие перспективы открывает этот «Прогноз...» для ЖКХ столицы.

– Марина Евгеньевна, какие задачи планируется решить в 2007-2011 годах по реформированию нашего жилищного хозяйства?

– Всего их пять. Первая: создание товариществ собственников жилья (ТСЖ), способных в полной мере реализовать свои права и обязанности по управлению многоквартирными домами и их содержанию. Вторая: описание общего имущества дома, а также межевание земельных участков с целью их закрепления в составе имущественных комплексов – без этого невозможно управление. Третья: совершенствование системы налогообложения всех организаций, занятых в отрасли ЖКХ, включая и ТСЖ. Четвертая: создание единого реестра управляющих организаций, проведение их сертификации – это даст гарантии собственникам помещений, что выбирают надежного управленца для своего дома. И наконец, пятая задача: последовательное проведение тарифной политики, направленной на улучшение экономической обремененности тарифов на услуги ЖКХ, переход от регулирования цен к компенсации затрат управляющих организаций по фактическим затратам, связанным с предоставлением услуг по управлению многоквартирными домами.

– Ну вот первая задача: завершить создание ТСЖ. А как завершить, если люди не торопятся эти самые ТСЖ организовывать: известны трудности уже при регистрации товариществ, не говоря о том, что, приравненные к некоммерческим организациям, ТСЖ платят НДС, другие налоги?

– Во-первых, разберемся, о каких налогах речь. ТСЖ получает деньги со своих членов или на оплату услуг управляющих компаний или, такое возможно, на оплату собственных услуг, если само играет роль управляющей компании. Эти деньги проходят через счета, и налоговых обязательств там фактически не возникает либо они возникают в кратком периоде времени. Речь в основном идет о тех деньгах, которые жители должны накапливать на капремонт. Налогообложение по капитальному ремонту – на самом деле вопрос, который предстоит серьезно решать. Город его и решает. Группой депутатов Мосгордумы инициировано внесение поправки в Налоговый кодекс об отмене НДС на средства, которые ТСЖ накапливают на проведение капремонта. Кроме того, нашим департаментом также готовится ряд документов по налоговым платежам ТСЖ: это и налог на имущество, и налог на землю. Надеемся, они будут приняты до конца года. Все это действительно может облегчить жизнь ТСЖ.

Что же касается регистрации... Проблема известна. Ищем решение. Поиск, правда, трудный.

– А межевание земельных участков?

– Сложный вопрос. Сложность в том, что его решение требует уточнений федерального законодательства. К сожалению, оно написано совершенно непонятно. Как, скажем, быть с землями, которые должны остаться в общем пользовании? Вот старая застройка, межевание должно быть по проекту, а проект между тем не сохранился. И как быть, если дворовая площадка проектировалась и на мой, и на ваш дом, к кому должна относиться – к вам или ко мне? А контейнерная площадка, междомовой проезд? Ни на один такой вопрос федерального законодательства ответа не дает. Поэтому в 393-м Постановлении правительства Москвы мы записали: город взял на себя содержание придомовой территории. Раз межевание не произведено, мы понимаем: нужно нести такие расходы.

– Следующий раздел «Прогноза...» – тарифы на жилищно-коммунальные услуги. Марина Евгеньевна, вам не кажется, что и тут проблем немало? Главная – рост тарифов. И как быть?

– Мы предполагаем сохранить политику правительства Москвы, в соответствии с которой повышение цен и тарифов для населения на жилищно-коммунальные услуги производилось пропорционально росту среднемесячной зарплаты в городе. При подготовке «Прогноза...» учитывалось, что как минимум до

2009 года будут действовать ограничения на размер (изменения) тарифов, вводимые Федеральной службой по тарифам (ФСТ).

Да, тарифы будут расти – это, как говорится, объективная реальность, от которой не уйти. В среднесрочном периоде предусмотрено повысить размер оплаты жилищно-коммунальных услуг населением примерно в два раза. «Опережающими темпами», – отмечено в «Прогнозе...», – будут повышаться тарифы для населения на электрическую и тепловую энергию, услуги водоснабжения и водоотведения». Темп роста цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги в 2007 году 118,2 процента к 2006 году, в 2008 году – 118,4 процента к 2007 году, в 2009 году – 119 процентов к 2008 году, в 2010 году – 119,5 процента к 2009 году, наконец, в 2011 году – 120 процентов к 2010 году.

Но главное в этих цифрах вот что. Город никогда не шел на введение стопроцентной оплаты жилищно-коммунальных услуг. Эта практика себя полностью оправдала – в тот период, когда некоторые лихие головы в федеральном правительстве настаивали на немедленном переходе к стопроцентной оплате жилищно-коммунальных услуг, и жилищно-коммунальных услуг, и тепла, и водоснабжения. При этом «Прогноз...» предполагает сохранить действующую ныне систему предоставления субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг, а также систему льгот для ветеранов, инвалидов, некоторых других категорий граждан. Опять же процитирую «Прогноз...»: «...число семей, получающих жилищную субсидию, увеличится на 20-23 процента (600-650 тысяч семей), а средний размер субсидии на одну семью – в 1,5 раза – до 1580 рублей в месяц».

– А что говорит «Прогноз...» о том, как будут дотироваться ТСЖ?

– Опять непростой вопрос. По Жилищному кодексу, система дотирования эксплуатации жилья претерпит принципиальные изменения. ТСЖ будут сами устанавливать плату за содержание жилищного фонда. Однако, согласитесь, размер бюджетной дотации не должен зависеть от решения каждого отдельного ТСЖ о размере оплаты. Вот эту-то проблему и берется решить город.

Другая проблема – плата за капитальный ремонт жилого фонда. Город до последнего времени воздерживался от ее введения и все затраты на капремонт относил на бюджет. Одна из причин – многолетний недоремонт жилья, возникший до его приватизации. Этот недоремонт жилого фонда оценивается ни много ни мало в 320 миллиардов на ближайшие 5-7 лет. Проблема решать, безусловно, городу. Иное дело – жилые здания, построенные за последние 15 лет. Они никогда не находились в государственной собственности, за их ремонт государство не брало на себя никакой ответственности. Поэтому и «Прогноз...», и проект финансового плана предполагают, с одной стороны, сохранение обязательств города по ликвидации недоремонта и значительное увеличение бюджетных расходов на эти цели, а с другой стороны – введение платы собственником жилья на капитальный ремонт.

Проблема лишь в том, что введение платы на капремонт требует создания нового блока в федеральном законодательстве. Ведь эта плата должна носить накопительный характер, взносы собственников квартир должны быть защищены от произвола и неразумных действий правления ТСЖ и управляющих компаний, от нецелевого расходования средств. Кроме того, по нашим расчетам, в обозримом будущем сохранится дотирование капремонта в домах ТСЖ со стороны бюджета.

– Кстати, Марина Евгеньевна, по поводу этой самой достаточности – недостаточности. В постановлении правительства записано: «Предполагается переход на полную оплату потребляемых жилищно-коммунальных услуг той частью населения, которая имеет достаточный доход. Достаточный – это сколько же: тысяча, десять тысяч, сто тысяч долларов?»

– Хороший, однако, вопрос! Спасибо, что хоть «Московская среда» заметила этот наш ляп про достаточность. Не очень корректно, признаться, мы написали. При доработке документа обязательно поправим. Речь же идет о следующем. Как я уже сказала, по Жилищному кодексу, ТСЖ вправе устанавливать любую плату за содержание, эксплуатацию и обслуживание жилья. Иное дело, не любой должен ее платить. С получателями субсидий ясно: для них город в своем финансовом плане на три года заложил достаточный объем средств.

Иное дело те, кто оплачивает жилищные услуги самостоятельно, не пользуясь поддержкой города. Платят же они 62 процента от реальной стоимости жилищных услуг. Что им обещает «Прогноз...»? А обещает, что у нас доля платежа населения в стоимости жилищно-коммунальных услуг в 2010 году составит 69,3 процента. То есть даже тот, кто имеет самый достаточный-предостаточный уровень, все равно будет платить 69,3 процента. Исключение лишь те собственники, которые имеют более одного жилья.

– А как, простите, быть с тарифами так называемых естественных монополистов? В постановлении правительства «О прогнозе» черным по белому записано: как минимум до 2009 года будут действовать ограничения на размер тарифов, вводимых Федеральной службой тарифов. Однако как, в частности, ограничить МГТС, которая, по выражению вашего, Марина Евгеньевна, содокладчика на правительстве председателя бюджетно-финансовой комиссии Мосгордумы Игоря Антонова, демонстрирует приемы монополиста-беспредельщика?

– Монополист МГТС регулируется, как известно, Федеральной службой по тарифам. Городу регулировать его не то что крайне сложно – практически невозможно. Приходится искать компромисс. Мэр направил соответствующие запросы в федеральные органы. Их все рассмотрели. Сейчас совместно с МГТС (на пресс-конференцию я приехала как раз с одного из таких совещаний) мы ищем решение по смягчению ситуации из-за введения МГТС совершенно несправедливых тарифов. В ряде регионов телефонные компании пошли на введение социального тарифа. Почему бы, спрашивается, их примеру не последовать и Москве?

– А между тем, прогнозируют некоторые эксперты, москвичам уже на будущий год грозит очередное повышение тарифов МГТС. Прогноз оправдан?

– Пока нет. МГТС на сегодняшний день пока не обращалась в правительство города с предложениями о повышении тарифов на телефон на будущий год.

– Есть еще один аспект реформы ЖКХ, который интересует наших читателей. Речь, как записано в постановлении правительства Москвы, идет о переводе льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг на персонализированные социальные счета граждан. Когда, собственно, это может произойти?

– Перевод льгот по жилищным услугам на персонализированные социальные счета, по моему мнению, надо осуществить уже в следующем году.

– И наконец, Марина Евгеньевна, последний вопрос: наши читатели спрашивают, какая судьба в процессе реформы прогнозируется для ЖКС?

– А какая, собственно, у них может быть судьба? Кроме одной – активно участвовать в этой реформе.

У них, кстати, есть немалые перспективы. Недавно (в конце апреля, кажется) выпущено Постановление № 393 «О мерах по реализации Жилищного кодекса в городе Москве». В нем предложен целый ряд мер по нормализации ситуации с ЖКС. Я тоже живу в ЖКС и на собственном опыте это знаю. Вы посмотрите постановление: оно достаточно интересное, немало нового там предложено. Этим постановлением, в частности, утвержден планово-нормативный расход на один квадратный метр, который должен даваться всем жителям, имеющим приватизированные квартиры или единственное жилье в собственности. Значит, если раньше, обращаясь в ДЕЗы за дотацией, ЖКС не всегда ее получали, то теперь получать будут обязательно – ведь планово-нормативный расход становится обязательным.

Помимо прочего выводятся государственные функции из коммерческих по своей сути ДЕЗов. Создаются некоммерческие госучреждения, которые будут заниматься функцией чистого управления. Работа с деньгами, подтверждение профинансов управляющих компаний выводится сейчас именно в эти новые госучреждения во всех округах и во всех управах. Новая структура должна отрегулировать весь процесс управления в ЖКХ, должна стоять на защите людей, тех же членов ЖКС. Создается она для того, чтобы и помочь в организации ТСЖ, и решить массу других вопросов, объективно возникающих в ходе реформирования жилищно-коммунального хозяйства.

Беседу вел  
**Геннадий ВОСКРЕСЕНСКИЙ**

### БЮДЖЕТНАЯ КОПЕЙКА СЧЕТ ЛЮБИТ

Далее участники встречи вернулись к обсуждению вопросов, связанных с предоставлением субсидий.

Елена Малинкина не стала скрывать, что в связи с изменением «маршрута» предоставления субсидий у организаций, занимающихся управлением жилищным фондом, возникнут определенные сложности.

– Когда речь идет о бюджетных деньгах, – отметила она, – это всегда связано с большой отчетностью. Если вы получаете субсидии, к вам могут приходиться представители контролирующих органов, чтобы проверить эффективность и целевое назначение их использования. Надо будет составлять и так называемый хозяйственно-финансовый план. Я-то считаю, что он в данном случае не нужен, но мы не знаем, как власть распорядится. Все придется расписывать, а это требует времени. Сначала, думаю, будут трудности. Но они преодолимы.

Ольга Лукашова подробно рассказала о том, какие документы необходимо представить для заключения договора о предоставлении бюджетного финансирования.

Нужны нотариально заверенные копии устава и свидетельства о регистрации управляющей организации, а также перечень жилых помещений, наниматели и собственники которых имеют право на оплату услуг и работ по содержанию и ремонту жилого помещения по ценам, установленным правительством Москвы, с указанием площади. На каждого собственника предоставляется еще и справка о единственном жилом помещении, которая ежегодно обновляется.