

# ИЛИ СОДРУЖЕСТВО?

лометров теплотрасс требуют срочной модернизации, износ основного оборудования составляет 50-70 процентов. К стати, примеры участия коммерческих фирм в обновлении ЖКХ уже есть.

Необходимо и совершенствование тарифной политики. Что скрывать, в этом деле немало лукавства со стороны ресурсоснабжающих организаций. Например, далеко не все знают, что в базу тарифов заранее закладываются все аварии, утечки-протечки, промерзлости и т.д. С этим надо основательно разобраться, наладить систему учета и контроля, договорных отношений.

Наконец, следует продолжить совершенствование бюджетной политики, социальной защиты граждан.

**Ч**то же сегодня препятствует формированию новых ТСЖ? Прежде всего то, что она требует сложной процедуры оформления, больших усилий со стороны инициативных групп. Законодатели, к сожалению, не учли, что, создав ТСЖ, его участникам придется платить налог на прибыль, НДС, выкладывать денежки за оформление земельных участков, множить кучу документов. Все это вызывает у собственников недоумение, недоверие и раздражение. Ведь при ДЕЗах и ЖЭКах никаких налогов с людей не спрашивали.

Еще один принципиальный вопрос: жилищный фонд порой не ремонтировался годами, а то и десятилетиями. Тем, кто создает ТСЖ, необходимо помочь с капитальным ремонтом их домов. Участия государства требуют и аварийный жилой фонд. Поэтому Президент РФ В. Путин дал поручение правительству выделить 150 млрд. руб. на поддержку капитального ремонта жилых домов и 100 млрд. руб. на расселение аварийных домов. Разумеется, таких средств недостаточно, но они послужат базой, основой, от которой уже можно от-

толкнуться. Деньги эти необходимо использовать рационально, с толком, точно рассчитать, на что они пойдут.

Продолжил и развил эту тему заместитель министра регионального развития Юрий ТЫРТЫШОВ, рассказавший о комплексе мероприятий по реформированию жилищно-коммунального хозяйства в 2007-2008 годах.

- Проблем, которые волнуют россиян, очень много, но что характерно - почти 70 процентов из них ставят на первое место жилищно-коммунальное хозяйство. Да, в последние 15 лет идут активные преобразования в этой сфере, наметились главные векторы развития - демонополизация управления, обеспечение государственного регулирования и контроля, стимулирование создания ТСЖ.

Чтобы ТСЖ быстрее создавались и начинали эффективно функционировать, необходимо на государственном уровне создать для них финансовые преференции. Иначе говоря, отменить налог на прибыль, стимулировать собственников к участию в софинансировании капитального ремонта, обеспечить финансовую поддержку по компенсации затрат на организацию товариществ. Надо также решить вопрос по перечислению средств от аренды чердаков и подвалов, размещению рекламы на стенах домов на счета ТСЖ. То есть товарищества должны обладать необходимой финансовой составляющей, чтобы нормально существовать и развиваться.

Пора наладить подготовку руководящих кадров для ТСЖ. В Трудовом кодексе даже нет такой профессии, как управляющий ТСЖ или управдом. А ведь они тоже должны быть законодательно защищены.

Как еще облегчить участь ТСЖ? Желательно в течение нынешнего переходного периода не взимать с них плату за землю.

Это особенно важно в таких мегаполисах, как Москва, где земля имеет особую инвестиционную и коммерческую привлекательность. Не потому ли местные власти неохотно идут на то, чтобы передавать ее товариществам?

Законопроект о внесении изменений в ЖК РФ по части отмены налога на прибыль подготовлен для рассмотрения Госдумой во втором чтении. Что же касается отмены НДС, то имеется судебная практика, решения высшего арбитражного суда, говорящие о том, что ТСЖ не является хозяйствующим субъектом с самостоятельными экономическими интересами, отличными от членов товарищества. В имущественном обороте оно выступает не в своих интересах, а в интересах и от имени членов ТСЖ. Так что надо полагать, решение об отмене НДС тоже будет принято.

Требуется также и упрощение процедуры регистрации ТСЖ. Такое постановление правительства сейчас готовится. Пора освободить товарищества от регистрации в органах Росрегистрации, достаточно будет, чтобы они встали на налоговый учет.

Для развития конкурентных отношений при управлении и обслуживании многоквартирных жилых домов на федеральном уровне достаточно организовать контроль за соблюдением жилищного законодательства. А вот на региональном надо озаботиться реорганизацией убыточных МУПов (муниципальных унитарных предприятий) в сфере управления, содержания и ремонта жилых домов.

Минрегионразвития подготовил предложение о создании департамента по координации деятельности жилищных инспекций. Их роль в период становления взаимоотношений между собственниками и обслуживающими предприятиями чрезвычайно важна, поскольку на ближайшие

годы необходима полноценная федеральная служба, несущая функции контроля в жилищной сфере.

В жилищно-коммунальном хозяйстве зарождается государственно-частное партнерство, которое должно финансово оздоровить деятельность всего жилищного комплекса. Разработано типовое концессионное соглашение, приняты соответствующие документы.

Перевод субсидий на персонализированные счета должен усилить социальную защиту малоимущих слоев населения. Граждане должны получать эти средства из бюджета напрямую, минуя всяческих посредников вроде МУПов и ГУПов. В этом деле медлить нельзя, до конца года такая работа должна быть завершена.

Галина ХОВАНСКАЯ, депутат Госдумы, рассказала участникам совещания о том, какие поправки предстоит внести в Жилищный кодекс, чтобы придать ему «человеческое лицо».

- На законодательном поле, - сказала Галина Петровна, - подготовлен большой пакет изменений и поправок в закон о введении ЖК РФ в действие, в Гражданский кодекс. Надеюсь, что во втором чтении депутаты Госдумы их примут.

Что больше всего беспокоит ТСЖ? Конечно же, капитальный ремонт. Хотя в законодательстве существует норма, по которой бывший наймодатель, то бишь государственная власть, обязан передать жилье собственникам в полном порядке, а до этого продолжать его эксплуатацию. Но эта статья будет действовать лишь до 1 марта 2010 г., то есть до окончательного срока приватизации. Однако за это время вряд ли удастся завершить капитальный ремонт, поэтому обязательства государства по недоремонту должны быть твердо зафиксированы в законе.

Правда, депутат предостерегла участников совещания: да, в этот раз внутренний долг государства практически признан. Но это последняя попытка помочь собственникам за счет бюджета. А что будет в следующий раз? Вряд ли за 10-15 лет люди

сильно разбогатеют, а капремонт делать все равно придется, только уже за собственный счет. Выход в том, чтобы добиться от государства беспроцентных кредитов. И это тоже надо утвердить законодательно.

Необходимо добиться изъятия подвалов и чердаков, незаконно переданных коммерческим фирмам. Раньше давался 10-летний срок, чтобы вернуть собственникам их имущество, сейчас это время сократили до 3 лет. Но даже и при этом сроке исчисляться он должен с того момента, когда собственники узнали о незаконном изъятии. Причем речь тут идет даже не столько о прибыли для ТСЖ, а о нормальной эксплуатации дома - инженерное оборудование, как правило, размещено в подвалах.

Пора позаботиться и о защите добросовестных управляющих организаций - пока на этот счет законодательных решений нет. В то же время нужна защита граждан от мошеннических управляющих компаний. В этом могли бы очень помочь саморегулируемые институты - объединения предпринимателей, пришедших на рынок управления жильем. Уж они-то точно знают, что чего стоит, как удалить паршивую овцу из этого бизнеса. Остро необходим закон о саморегулируемых организациях.

Словом, больных проблем очень много. По многим из них предлагаются поправки в законы. Однако ясно, что и во втором чтении проходить они будут трудно, ведь и в Госдуме есть как сторонники изменений в ЖК РФ, так и яростные противники...

**П**овестка дня совещания была настолько насыщенной, что на пленарном заседании многим ораторам пришлось довольствоваться десятью минутами. Тем не менее они и за столь краткий срок смогли обозначить весьма существенные проблемы, волнующие жилищные объединения собственников.

Плотный график совещания не позволил многим желающим выступить на пленарном заседании, зато уж во время работы четырех тематических секций они ответили душе. На одной из таких встреч побывали наши корреспонденты.

## МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ ТОВАРИЩЕСТВАМИ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

коммунальная?» «Это отдельный случай», - ответила дама и скромно вернулась на место.

Ростовчанин Сергей Иванович (фамилию, к сожалению, не назвал) принес с собой «наглядную агитацию» - газету «Вечерний Ростов». Ткнув пальцем в среднюю массовую информацию, он сказал: «90 процентов случаев происходит из-за незнания собственниками своих прав и жилищного законодательства. Вот свежая газета. Здесь обнародовано судебное решение: ТСЖ ликвидировано по суду за несоблюдение формальной стороны - собственники неправильно уведомены о собрании, неверно оформлены бюллетени. Подоплека в том, что старый дом стоит на лакомом куске земли, и на этом месте хотят построить новый. Ловкачи использовали лазейку в законе: нашли ветерана войны, слепого человека под 90 лет, за него написали заявление, в результате - нарушение закона. ТСЖ ликвидировано. Теперь с собственниками легче бороться...»

В поисках выхода из трудных ситуаций в особо горячих головах иногда созревают экзотические идеи. Одну из них высказал председатель ТСЖ «Вертикаль» Юрий САФРОНОВ. Помыкавшись с организацией общего собрания собственников числом триста, потратив на него изрядную сумму из собственного кармана, Юрий Михайлович подвел черту: «Адский труд! Думаю, нужно пойти по пути ограничений - по аналогии с потребительскими кооперативами граждан ограничить количество членов ТСЖ. В противном случае управляемость теряется».

С Сафроновым не согласилась Лукина. «Это нонсенс, - сказала она. - Количество членов ограничивать нельзя, а нужно прописать методические процедуры: голосуют собственники или их представители. Кто мешает разработать процедуру, когда этаж представляет один человек? Остальные пишут доверенности. К стати, в законе «Об акционерных обществах» общему собранию посвящены семнадцать статей, в которых прописано все: какие вопросы можно решать на очном собрании, какие на заочном. В Жилищном кодексе об этом - только пять статей, и в них много неясного: очное или заочное? если повторное голосование, то при каком кворуме? Закон «Об акционерных обществах» позволяет комбинировать: если кто-то не пришел на собрание, то свое решение в письменном виде представляет до начала собрания за два дня. Его решение учитывается, как на очном собрании.

К стати, для проведения собраний можно использовать интернет: делать это на своем сайте. Но в Жилищном кодексе предусмотрены два варианта: либо собраться в большом зале рядом стоящей школы, либо бумажки написать и разнести по квартирам».

Лукину поддержала социолог и аспирант, работающая над диссертацией по ТСЖ, Деларум АХМЕДЖАНОВА: «Была свидетелем случая, когда людям надоел весь этот балаган и они использовали собственный кабельный канал. Им заранее выслали повестку дня. Затем в прямом эфире они задавали вопросы, а потом была процедура заочного голосования. Но здесь есть проблема: может появиться почва для злоупотреблений в процессе заочного голосования. Нужен кредит доверия, гарантия того, что заочное голо-

сование будет проведено так, что действительно отразит мнение большинства. Вместе с тем считают: вовлечение дополнительных источников информации - для ТСЖ благо...»

### САГА О РЕМОНТЕ И ПОДЖЕЛУДОЧНОЙ ЖЕЛЕЗЕ

Тему капитального ремонта - тоже злоба дня - открыл Александр КУЛИКОВ из Мурманска. Предупредив, что общественная организация, которую он представляет, защищает права потребителей, тем не менее ее деятельность впрямую относится к предмету разговора. «Я задал вопрос руководителям департамента ЖКХ: как можно создать ТСЖ в хрущевке,

санитарных норм является основанием к неплатежу, то есть потребители услуги излагают свою претензию по воде и не платят. По закону. Как быть в такой пиковой ситуации? Мы собрали 1481 жалобу жителей Ленинского округа, и только тогда вопрос удалось вынести на уровень городского совета и региона. Это информация к размышлению над тем, как должен осуществляться капитальный ремонт, потому что это основная проблема, препятствующая созданию ТСЖ. В частности, в нашем случае превышение ПДК по железу - прямое следствие недоремонта. От такой воды страдают поджелудочная железа и печень. Как следствие - диабет по второму типу. За последние годы рост этого заболевания в нашем городе составил 30-40 процен-

### КУРИЦА ИЛИ ЯЙЦО?

Желающих высказаться по заявленной теме «Информирование и просвещение» тоже было хоть отбавляй. Г-н ФЕДОТОВ, председатель ТСЖ из Нижнего Новгорода сетовал: «Люди очень смутно представляют, что такое ТСЖ. Ответственны за это в первую голову органы местного самоуправления. Вот факт. Мы пытались получить информацию от муниципальной организации, которая обслуживает дома, жители которых изъявили желание последовать нашему примеру - создать ТСЖ. Наша смета открыта для всех. «А как у вас?», - спросили мы. И ничего не получили в ответ. Информация закрыта. Такие же трудности возникли по техническому состоянию зданий. Мое предложение: узаконить обязательность предоставления информации».

Уже знакомый нам Сергей Александрович из Ростова рассказал: «В Ростовской области в прошлом году был проведен опрос общественного мнения. Задали вопрос: «Что вы знаете о жилищно-коммунальной реформе?» 59 процентов ответили: цель реформы - повышение платы за коммунальные услуги. Должна быть целенаправленная, если хотите, агрессивная разъяснительная работа, в чем цель жилищно-коммунальной реформы, чтобы человек понял, к чему обязывает его статус собственника...»

«Жители муниципальных домов не знают, что такое ТСЖ и зачем оно нужно, - дополняет его один из участников форума, не назвавший себя. - И когда начинаешь предлагать: «Вступайте в ТСЖ», у многих ужас в глазах. Они говорят: «Пусть нам сначала отремонтируют, потом мы создадим и вступим»... Вечный вопрос - что раньше: курица или яйцо?»

Выступила с «репликой» и главный специалист фонда «Институт экономики города» Татьяна ЛЫКОВА, уже много лет занимающаяся проблемами ТСЖ. «Хотела услышать о трудностях, с которыми сталкиваются активисты, агитирующие за ТСЖ, - сказала Татьяна Борисовна. - Ведь практика показывает, что хотя ТСЖ в последние два года и быстро создаются, но по большей части народ предпочитает ничего не решать, ждать конкурса. Люди боятся самоорганизации. Думаю, что мы, как участники разработки законодательства, в этом тоже виноваты. Что я имею в виду. В Жилищном кодексе предложены три разных способа управления, два основных предлагают: ТСЖ или управляющая организация. Но между ними поставили знак равенства. Это неправильно. Нужно агитировать за ТСЖ не как за аналог управляющей компании, а как за механизм согласования, представительства и защиты интересов собственников в доме. Об этом не говорили, и это серьезная ошибка. Сегодня такую постановку вопроса надо поставить во главу угла и постоянно напоминать людям: товарищество тем и хорошо, что гибко, может выбирать управляющую компанию, может не выбирать, а само стать управляющей компанией. Сегодня мы должны говорить о том, что ТСЖ - форма самоорганизации жильцов - демократическая организация, которая сильна своими процедурами...»



Как можно создать ТСЖ в хрущевке, которая вместо 25 лет простояла 45?

которая вместо 25 лет простояла 45? - начал излагать преамбулу Александр Николаевич. - Ответа не последовало. Между тем вопрос этот актуален для большинства жителей нашего города. Все, как известно, познается в сравнении. У меня дом «улучшенной планировки». В декабре прошлого года мы решили проверить, каково состояние дома, потому что за 18 лет в нем ни разу не было ремонта. Мы пошли по пути инструментального обследования. Выяснилось, что содержание железа в воде в полтора раза превышает ПДК. Эти сведения нам дал Роспотребнадзор. Когда водоканал сделал такие же анализы, то выяснил, что превышение десятикратное.

Теперь возьмем постановление правительства № 307, где в приложении № 1 сказано, что нарушение

тов. Я вынужден был поставить областного прокурора перед фактом...

Еще раз вернусь к 307-му постановлению правительства. Я единственный из живых в Мурманске, у кого есть судебное решение, обязавшее город заключить со мной договор на оказание коммунальных услуг. Это судебное решение я получил в 2003 году. Оно не исполнено до сих пор. По политическим мотивам. Если его исполнить, то все станут заключать такие договоры».

Не назвавшая свое имя дама из Бурятии предложила: перед тем как проводить собрание, где будут приниматься решения о капитальном ремонте дома, нужно обязать органы местного самоуправления предоставить собственникам заключение о техническом состоянии здания.