

На территории ЦАО действуют 1720 объединений жителей различных организационно-правовых форм, включая 523 товарищества собственников жилья (ТСЖ). Это треть всех товариществ, созданных в столице. В 278 многоквартирных

домах ТСЖ самостоятельно осуществляют управление. Развитию самоуправления граждан в жилищной сфере и было посвящено недавнее заседание общественного совета при префекте округа.

## ЧТО ВОЛНУЕТ ЖИТЕЛЕЙ?

Открывая заседание, председатель общественного совета, депутат Мосгордумы Инна СВЯТЕНКО напомнила, что в округе совет создал уже 13 общественных приемных, которые ведут работу с гражданами. Анализ обращений показал, что 20 процентов вопросов, которые задают жители, касаются деятельности ТСЖ и в целом развития самоуправления в жилищной сфере. Людям интересуют связанные с этим юридические вопросы, а также проблемы взаимодействия ТСЖ с окружными и районными властями.

- Многие представители ТСЖ, - отметила Инна Святенко, - просят помощи - юридической, консультационной. Мне кажется, настал момент, когда общественности необходимо получить ответы на возникающие вопросы. Сегодня мы постараемся обсудить проблемы, которые непосредственно касаются самоуправления, а также выполнения требований нового Жилищного кодекса (ЖК) РФ. Этот документ является основным в жилищной сфере.

Затем слово было предоставлено члену общественного совета, генеральному директору ГУП «Центр поддержки объединений жителей префектуры ЦАО» (ГУП ЦПОЖ) Ирине СМЕРНОВОЙ.

- Наступило время, - сказала она, - когда о реформе ЖКХ не говорит разве что ленивый. И говорят, надо признать, по-разному: кто хорошо, кто с ехидством. А большая часть горожан, не успевших осознать и понять происходящие в этой сфере перемены, - с растерянностью. С того момента, как в округе появились первые товарищества, стало ясно: чтобы управлять домом, необходимо учиться. Поэтому и было создано при префектуре специальное предприятие - Центр поддержки объединений жителей. Именно благодаря содействию центра число ТСЖ в округе увеличивается: если в 2001 году их было 149, то сейчас зарегистрировано уже 523 товарищества.

В реформировании городского хозяйства не может быть главных и второстепенных моментов, реформа идет в нескольких направлениях. И на любом из них она опирается на ЖК РФ. В связи с этим в округе принята целевая комплексная программа развития самоуправления граждан на период 2005 - 2007 гг. Основные ее разделы - создание условий для формирования и деятельности ТСЖ, предоставление услуг в решении вопросов управления объектами многоквартирного дома, информационно-пропагандистская и методическая работа, разрешение конфликтных ситуаций, реализация распоряжений правительства Москвы о проведении эксперимента по передаче прав представления интересов города в домах товариществ ГУП ЦПОЖ.

- Таким образом, - отметила Ирина Смирнова, - наша программа реально сложена по «кирпичикам» проблем, требующих комплексного решения.

## ПЛОДЫ ПРОГРАММЫ

В рамках программы проведена детальная инвентаризация многоквартирных домов на предмет определения доли государственной собственности, процентного соотношения объединений жителей различных организационно-правовых форм, итогов проведения собраний по выбору способа управления.

По заказу префектуры проведен социологический опрос. При этом использовались и обращения граждан по вопросам реформы ЖКХ, и последовательное анкетирование в ходе бесплатных консультаций и собеседований, а также при подготовке и проведении собраний по выбору способа управления многоквартирными домами.

Первый заместитель префекта ЦАО Елена Васина и депутат Мосгордумы Инна Святенко регулярно встречаются с председателями и управляющими ТСЖ. Цель таких встреч - выявление положительного опыта товариществ в управлении своими домами, а также решение проблем ТСЖ прямо на месте.

На базе ГУП ЦПОЖ создан методический класс, где основам жилищного самоуправления обучаются не только инициативные жители, председатели и управляющие товариществ, но и специалисты управ и ДЕЗов районов.

В округе состоялась конференция «Реформа жилищная, реформа коммунальная», где обсуждался широкий спектр вопросов, касающихся современного состояния и перспектив развития жилищного са-

моуправления. Участники конференции поддержали инициативу создания некоммерческой общественной организации «Клуб ТСЖ» и учреждении его печатного органа. В итоге 1 августа 2006 года клуб был зарегистрирован.

- Он позволил наладить открытый диалог власти с наиболее активной частью населения, - сказала Ирина Смирнова. - По сути дела, это новая форма частно-государственного партнерства. У «Клуба ТСЖ» есть сайт, где жители могут задать вопросы и получить ответы на них, не выходя из дома. Уже спустя неделю после регистрации сайта можно сказать, что он оказался весьма интересным, актуальным и востребованным информационным ресурсом. В клубе в постоянном режиме анализируются и обобщаются проблемы, которые возникают у товариществ в процессе управления своими домами. Результат обобщения непременно обсуждается на круглых столах, куда приглашаются представители городских структур. Тематика таких встреч определяется исключительно по результатам опросов

става общего имущества в многоквартирных домах, где товарищества уже действуют или их создание предполагается. Во-вторых, первоочередной порядок проведения в таких домах капитального ремонта. В-третьих, обеспечение товариществ, управляющих многоквартирными домами, нежилыми помещениями для обеспечения их деятельности. Причем это может быть сделано путем перевода освободившихся жилых помещений, являющихся собственностью города, в нежилой фонд.

Кроме того, предусмотрены меры по возврату из незаконного владения помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирных домов, в которых созданы или создаются ТСЖ, ЖК и ЖСК. Предполагается также в первоочередном порядке формировать земельные участки, на которых располагаются управляемые товариществами и кооперативами дома. Город намерен также содействовать товариществам в изыскании дополнительных источников финансирования за счет рационального использования общего имущества.

На данный момент в округе четыре объекта должны реконструироваться за счет средств ТСЖ. По трем из них уже приняты постановления правительства столицы. Это ТСЖ «Сверчков переулок,10», ТСЖ «В Кисловском переулке» и ТСЖ «Брюсов переулок, 2/14». Проект распорядительного документа по ТСЖ «Солянка 1/2-1» в настоящее время проходит согласование в городских структурах. По сути дела, эти объекты являются экспериментальными, поскольку на уровне города отсутствует нормативно-правовое регулирование реализации прав ТСЖ на реконструкцию и капитальный ремонт многоквартирных домов, которыми они управляют.

О том, как развивается этот процесс, на заседании общественного совета рассказал председатель правления ТСЖ «Солянка 1/2-1» Игорь ЕВДОКИМОВ, который возглавляет также НП «Клуб ТСЖ».

- Когда собственники помещений, - сказал он, - имеют возможность найти инвестиционную составляющую в своем доме и договориться между собой о проведении реконструкции за счет внебюджетных средств, это не только решение проблем отдельного дома и его жителей, но еще и снижение нагрузки на городской бюджет. В центре столицы практически каждый дом обладает инвестиционной привлекательностью. За счет этого и можно проводить капитальный ремонт, ремонтно-рес-

# ТСЖ ИНВЕСТИРУЮТ В БУДУЩЕЕ



Принимая в управление и эксплуатацию фактически аварийный дом, ТСЖ попадает в ситуацию, когда затраты по капитальному ремонту не подлежат компенсации

членов клуба. В настоящий момент клуб объединяет 57 товариществ. Только в прошлом году здесь проведено 22 семинара, а также 520 бесплатных консультаций, в ходе которых необходимую им информацию получили более 2,5 тыс. человек. Оказано содействие в регистрации 14 ТСЖ, с помощью клуба проведено более 70 собраний по выбору способа управления многоквартирными домами.

## ЧТО ПРЕДЛАГАЕТ ГОРОД?

Постановлением правительства Москвы №398 от 22 мая 2007 года утверждена комплексная городская программа поддержки и развития ТСЖ на 2007 - 2009 гг. О целях и задачах программы рассказала начальник отдела по работе с ТСЖ и жилищными объединениями управления Департамента жилищной политики и жилищного фонда в ЦАО Наталья МАКЕЕВА. Прежде всего речь идет о стимулировании рациональных форм управления многоквартирными домами и вовлечении собственников жилья в процесс управления своим имуществом.

- Особенность программы в том, что повышается ответственность отраслевых и территориальных органов власти в части формирования комплексов недвижимого имущества, - отметила Наталья Макеева. - Приоритеты программы - содействие формированию и деятельности ТСЖ, обеспечение их экономической привлекательности, упорядочение работы городских ведомств по созданию соответствующей нормативно-правовой базы, развитие в городе рынка жилищно-коммунальных услуг и полный переход на договорные отношения в сфере жилищного хозяйства, снижение уровня бюджетного финансирования на содержание жилищного фонда.

Что же конкретно предлагает город товариществам? Во-первых, определение со-

тавационные работы и реконструкцию. И это интересно самим жителям. Огромная проблема старого жилищного фонда, который сегодня невозможно передать ТСЖ в надлежащем виде, может быть решена за счет внебюджетных средств. Опираясь на поддержку префектуры ЦАО и депутатов Мосгордумы, мы надеемся, что в скором времени будет принят документ, предусматривающий преференции для ТСЖ, которые готовы взять на себя ответственность и вести финансирование капитального ремонта за счет внебюджетных средств.

Такие преференции действительно необходимы. Ведь сейчас, принимая в управление и эксплуатацию фактически аварийный дом, ТСЖ попадает в ситуацию, когда затраты по капитальному ремонту не подлежат компенсации.

## СКОЛЬКО ПЛАТИТЬ ВЕТЕРАНАМ?

Председатель совета ветеранов ЦАО Павел КОСЕНКО обратил внимание на глубоко социальный аспект развития жилищного самоуправления:

- Здесь никто не сказал о тех людях, которые сейчас, как говорится, доживают свой век в таких домах и которые не в состоянии будут оплачивать все то, что предьявят им собственники. Участники Великой Отечественной войны в Москве освобождены от оплаты коммунальных услуг. А что будет, если законодательство изменится? Где участника войны найдет сумму, которая необходима на оплату налогов, расходов по ремонту и вообще всего, что относится к этому дому? У меня просьба к членам общественного совета и руководителям ЦАО: не лишите участников войны прав на те льготы, которыми они пользуются. Кроме того, надо подумать еще и о 173 тысячах пенсионеров, которые живут на территории округа. У этой категории людей пенсии очень низкие.

Выступивший затем председатель правления ТСЖ «Эксклюзив» Семен БАГДАСАРОВ по существу ответил на вопрос о ветеранах:

- У нас, например, ветераны войны в среднем платят за трехкомнатную квартиру 200 - 250 рублей, а некоторые - и 120. Кроме того, мы оказываем помощь совету ветеранов Басманного района.

Однако основную часть своего выступления Семен Багдасаров посвятил экономическим проблемам ТСЖ.

- Необходимо решить очень серьезную проблему обеспечения ТСЖ оборотными финансовыми средствами, - отметил он. - Еще года три назад мы прекратили практику поборов с жителей. У нас созданы резервные ремонтные фонды, которые позволяют нам осуществлять какие-то мероприятия. Но этих средств недостаточно, если вести речь о капитальном ремонте или строительстве, о пристройках и т.д. Здесь, наверное, надо использовать возможности таких инвестиционных институтов, как банки. Поскольку в общественном совете есть представители ассоциации банков, можно этот вопрос решить, особенно если учесть, что в ТСЖ есть какая-то недвижимость, имеющая залоговую стоимость. Просто заниматься