

# ПАЛОЧКА-ВЫРУЧАЛОЧКА - ИНИЦИАТИВА СОБСТВЕННИКОВ

На коллегии Министерства регионального развития РФ обсудили реформу ЖКХ на ближайшие два года. Жить, похоже, станет интересней.

## НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ ОТМЕНЯТ

Основой обсуждения послужил доклад заместителя министра регионального развития Юрия ТЫРТЫШОВА. Напомнив, что «активное» реформирование отечественного жилищно-коммунального хозяйства продолжается уже пятнадцать лет, Юрий Павлович признал, что «есть еще очень серьезные задачи и проблемы в этой сфере» и сформулированы они в «Комплексе мероприятий по реформированию жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на 2007-2008 годы». Комплекс состоит из пяти задач: развития инициативы собственников жилья и создания эффективных управляющих компаний; развития конкурентных отношений в сфере управления и обслуживания многоквартирных жилых домов; развития государственно-частного партнерства; совершенствования тарифной и бюджетной политики и социальной защиты граждан.

На первое место по важности вынесена инициатива собственников жилья как палочка-выручалочка реформы. По мнению Ю. Тыртышова, для развития вышеозначенной инициативы, а также для создания эффективных управляющих компаний необходимо – на федеральном уровне – законодательно исключить налог на прибыль со средств, собираемых на капитальный ремонт; внести изменения в Налоговый кодекс РФ; продумать способы совместного участия в финансировании капитального ремонта собственников жилья и бюджетов всех уровней. На региональном уровне для стимулирования инициативы собственников тоже есть пути: во-первых, нужно оказать бюджетную поддержку по компенсации затрат на создание ТСЖ; во-вторых, необходимо решить проблемы, связанные с перечислением средств от аренды чердаков и подвалов, от размещенной на домах рекламы на расчетные счета ТСЖ; в-третьих, организовать подготовку кадров для руководителей ТСЖ и управляющих компаний и, наконец, оформить в собственности ТСЖ земельные участки, находящиеся под жилыми зданиями.

Что касается освобождения ТСЖ от налога на прибыль, то здесь есть подвижки – законопроект о внесении изменений в часть 2 Налогового кодекса РФ подготовлен ко второму чтению в Государственной думе. В июне Дума должна принять решение об освобождении ТСЖ от налога на прибыль.

Разработан правительством и законопроект, упрощающий процедуру регистрации ТСЖ. Он исключает регистрацию товариществ в органах Росрегистрации – этим займется налоговая служба.

По предложению Президента РФ будет создан фонд реформирования ЖКХ. Цифры известны: 100 млрд. рублей отпущено для ликвидации аварийного жилья и 150 млрд. рублей – на капитальный ремонт. Фонд будет создаваться отдельным федеральным законом. Создана рабочая группа. Идет обсуждение.

Планируется внесение изменений в ст. 16 закона «О введении в действие ЖК» в части установления сроков и проведения кадастрового учета земельных участков под многоквартирными домами без взимания платы с собственников помещений. Деление земельных участков для ТСЖ будет вестись за счет муниципалитетов.

## КОНКУРЕНЦИЮ РАЗОВЬЮТ

Как известно, одной инициативности граждан мало – нужна конкуренция в сфере управления и обслуживания многоквартирных жилых домов.

ренция в сфере управления и обслуживания многоквартирных жилых домов. Для этого – на федеральном уровне – необходимо организовать контроль за соблюдением действующего законодательства. В регионах – заняться реорганизацией убыточных муниципальных предприятий, действующих в сфере управления, содержания и ремонта многоквартирных домов.

Что сделано? На федеральном уровне подготовлены и будут внесены в июле в Правительство РФ предложения по созданию в составе Минрегиона отдельного подразделения по координации работ Государственной жилищной инспекции субъектов РФ. Уже в июне Минрегиона представит в Правительство РФ проект постановления о вне-

регионального развития – проблема расселения аварийных домов. Площадь аварийного жилищного фонда 11244 млн. кв. метров, на которых проживают 668500 человек. Срок расселения ограничен пятью годами. Выделено, как известно, 100 млрд. рублей. Какое жилье получат люди взамен аварийного?

Средства на приобретение жилья будут направляться на первичный рынок, заявил Ю. Тыртышов, дабы не стимулировать рост стоимости жилья на вторичном рынке. Деньги на капитальный ремонт выделят из федерального и регионального бюджетов – пополам. Вместе с тем кое-что придется доплатить и собственникам: 10 процентов затрат.

По нашим расчетам, – подчеркнул Юрий Павлович, – чтобы капитально отремонтировать весь жилищный фонд, нужно значительно больше средств, чем 300-400 млрд. рублей. Это триллионы рублей – даже не хочется называть цифры.

Будут составляться программы, как в целом по субъекту, так и по отдельным муниципальным образованиям. Будет выработана система индикаторов оценки – это сделает фонд. Затем он же доведет эти индикаторы до субъектов, субъекты – до муниципалитетов. Принимать решение о ремонте будет ТСЖ.

## ОСОБОЕ МНЕНИЕ

Его высказал председатель комитета по толерантности и свободе слова Общественной палаты РФ, директор Института этнологии и антропологии им. Н.Н. Миклухо-Маклая РАН, профессор Валерий ТИШКОВ.

Президент, встречаясь недавно с руководством Общественной палаты, попросил подключиться к проблеме аварийного жилья, – сказал Валерий Александрович. – Проблема общественная. Старое жилье – это в основном старые городские застройки, где квартиры очень дорого стоят. Прибегну к примеру. Недавно одна моя коллега, чья квартира в аварийном доме на Петровке стоит около миллиона долларов, спросила: «Может, мне подождать, не продавать ее? Ее отремонтируют, продам за полтора миллиона». Это так сказать культурологическое наблюдение, но я бы призвал прислушаться. Да, интересы сотрудников мне близки. Но интересы государства в данном случае не менее важны. Поэтому я хотел бы предупредить: надо учесть частную стратегию граждан, которая далеко не совпадает с коллективными интересами. На самом деле, если смотреть на цифры количества нуждающихся семей, ситуация не такая уж катастрофичная. Более того, если мы вычтем тех, у кого есть вторые квартиры, то картина будет иной. Все эти тонкости нужно проанализировать, иначе мы вбухаем деньги, может быть, решим проблему, но за счет рядовых налогоплательщиков. Мы готовы провести исследование. Одной статистикой проблему не решить.

Почему не анализируем случаи, когда незаконно переданы в собственность технические подвалы? – немедленно подхватила мысль о необходимости анализа ситуации Галина Хованская. – Почему не меняем норму статьи 181 Гражданского кодекса, которая не позволяет ТСЖ вернуть свой подвал? Как без него эксплуатировать дом? Особенно в аварийных ситуациях. Тут не до жиру – быть бы живу. Причины могу назвать: отсутствие документации по учету этих объектов. Занимается этой проблемой Министерство экономического развития, срок был намечен – ноябрь 2006 года. Но воз и ныне там. Из-за этого продолжается массовое изъятие подвалов у собственников помещений. И не только в Москве – письма идут со всей России. Чем дороже регион, тем больше таких фактов... И последнее. ТСЖ – не панацея от всех наших бед. Нужно срочно готовить профессионалов-управленцев. У нас не создается конкурентная среда потому, что не из кого создавать. Мы говорим только о защите граждан от мошеннических управляющих компаний, но нужно задуматься и о разработке закона об управляющих компаниях или предпринимателях без образования юридического лица, которые могут предоставлять услуги по управлению. Надо подумать об их защите. И, наконец, надо провести второе чтение закона о саморегулируемых организациях, чтобы они могли создать свое сообщество на основании закона. Это важнейшая проблема – без самоорганизации инициативных людей мы не сдвинем реформу ЖКХ с места...

Василий ДВОРЬКИН



Инициатива собственников жилья – главное условие успеха в реформе ЖКХ

сении изменений в постановление правительства № 75 от 6 февраля 2006 г., согласно которому Федеральная антимонопольная служба будет жестко контролировать проведение органами самоуправления открытых конкурсов по управлению многоквартирными домами.

## ПАРТНЕРАМ ПОМОГУТ

Третья названная Ю. Тыртышовым задача реформирования ЖКХ – развитие государственно-частного партнерства. Для ее решения предстоит – на федеральном уровне – реализовать концессионное законодательство и провести накопленное финансовое оздоровление организаций коммунального комплекса. На региональном уровне предстоит внедрить государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, относящееся к системам коммунальной инфраструктуры, находящейся в муниципальной собственности. Что сделано для этого? Минрегиона подготовило проект федерального закона «О финансовом оздоровлении». 23 апреля он внесен в Госдуму. 13 июня рассмотрен в первом чтении. Готовит Минрегиона и рекомендацию по государственной регистрации прав на недвижимое имущество, относящееся к системам коммунальной инфраструктуры, находящейся в муниципальной собственности.

## ЧАСТНЫЕ ВОПРОСЫ

Рассказал заместитель министра и о том, как будет усовершенствована тарифная и бюджетная политика, о социальной защите граждан – субсидиях, персонализированных счетах и проч. Одним словом, доклад выглядел стройным и логичным.

Но присутствующих интересовали частности. Например, министра

Понятно, что ни один бюджет эти затраты не потянет. Главное, запустить механизм, чтобы средства граждан, средства бизнеса шли на восстановление жилищного фонда. Перечень будет ограничен, но в нем будут такие работы, как кровля, фасады, лифтовое хозяйство, гидроизоляция фундаментов. Решение на стадии обсуждения.

Возник вопрос и о субсидиях. Как известно, государство помогает малоимущим, особенно пенсионерам, и доплачивает за них за жилье. Но – за определенную площадь. И вот теперь, когда мы вплотную приблизились к стопроцентной квартплате, что будет с малоимущими, кто имеет излишки жилья?

Понимая деликатность вопроса, Ю. Тыртышов прибег к сложным дипломатическим формулировкам, смысл которых таков: не можешь платить за большую квартиру – перебирайся в меньшую. Но где взять столько меньших?

Другого механизма у нас нет, – развел руками заместитель министра. – Давайте думать.

У меня нет ясности по ряду вопросов, – вступила в обсуждение депутат Государственной думы Галина ХОВАНСКАЯ. – Вопрос номер один: кто получает средства фонда: муниципальная власть, управляющая компания, ТСЖ или они пойдут на персонализированные счета граждан? И не скажет ли после этого государство: теперь мы вам ничего не должны, сами делайте ремонт как собственники?

Рассматривается предложение, согласно которому получателями средств должны стать ТСЖ, – ответил г-н Тыртышов. – Причем расходование денег, особенно федеральных, будет жестко контролироваться.

Какова процедура принятия решения о ремонте каждого конкретного дома?

ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

Клуб «ТСЖ», созданный в ЦАО, помог власти наладить открытый диалог с наиболее активной частью населения

сбором денег с жителей нецелесообразно. Один может внести тысячу рублей, другой – миллион. И как в дальнейшем нам определять эти вклады? Западный опыт показывает, что в таких ситуациях появляются просто владельцы домов, выкупающие соответствующие права на определенное время. При этом они получают какие-то проценты, и в результате можно говорить уже о своеобразной коммерческой деятельности. Эти моменты надо учитывать.

По мнению Семена Багдасарова, ТСЖ может быть эффективным инструментом управления, если в этот процесс вовлечено большое количество собственников.

Но очень важна, – подчеркнул он, – экономическая составляющая управления. На это, наверное, и нужно сделать упор.

## КОЛИЧЕСТВО – НЕ САМОЦЕЛЬ

Подвела итог состоявшемуся обсуждению первый заместитель префекта ЦАО Елена ВАСИНА. Она, в частности, напомнила, что именно ЦАО можно считать первопроходцем в сфере развития самоуправления в жилищной сфере. Именно здесь были созданы первые ТСЖ, соответствующая окружная программа в 1996 году была положена в основу программы общегородской.

Однако форсированное создание новых товариществ никогда не было для нас самоцелью, – подчеркнула Елена Васина. – Да, их можно быстро насоздавать, зарегистрировать документы. Но что будет дальше? Сегодня мы видим, что в первую очередь надо отрабатывать экономические модели функционирования ТСЖ.

По мнению Елены ВАСИНОЙ, необходимы стимулы, которые позволят товариществам решать насущные для них проблемы, связанные с ремонтом и эксплуатацией жилищного фонда.

Если нет у государства денег, – подчеркнула она, – оно должно расплачиваться своими правами на распоряжение теми или иными ресурсами в каждом конкретном случае.

Далее Елена Васина обозначила те препятствия, которые стоят на пути эффективного стимулирования деятельности ТСЖ. Это, во-первых, отсутствие преференций для ТСЖ, которые выступают в роли инвестора. Во-вторых, нет пока механизма накопления средств, выделяемых на проведение капитального ремонта. Третий сдерживающий фактор – отсутствие процедуры подготовки и реализации капитальных и реконструктивных работ за счет средств ТСЖ. Не выработана еще и практика страхования общего имущества в многоквартирном доме. Имеются в виду гарантии компенсации расходов, связанных с устранением аварийных ситуаций.

Данные обстоятельства, – сказала Елена Васина, – не способствуют ускорению выполнения целевой программы развития жилищного самоуправления и в ЦАО, и в целом по городу. Сейчас с учетом нового ЖК РФ необходимо проработать нормативную базу в части эффективной реализации проектов по капитальному ремонту и реконструкции домов ТСЖ, обустройству чердачных и подвальных помещений в интересах жителей. На примере экспериментальных объектов необходимо разработать процедуру подготовки и реализации капитальных и реконструктивных работ за счет средств ТСЖ для последующего утверждения ее правовым актом правительства Москвы. В комплексе окружной инфраструктуры ЦАО мы уже начали работу по подготовке проектов соответствующих документов.

Петр ПОЛЫНОВ