

учитывая собственный опыт, считаю, что это иллюзия. Вести бухгалтер надо в полном объеме, все операции должны отражаться своевременно. Потому что в данном случае мы имеем дело с кажущимся послаблением. В результате может быть искажена вся картина деятельности объединения, что приведет к большим проблемам в дальнейшем. А если вы еще развернете какую-то хозяйственную деятельность, которая не позволит применять упрощенную систему налогообложения, придется восстанавливать все предыдущие периоды. Поэтому лучше сейчас потрудиться. Надо всегда помнить, что экономическая состоятельность вашего жилищного объединения во многом зависит от того, каким образом построена ваша учетная политика и, соответственно, каким образом вы ведете учет хозяйственных операций.

споров, судебных разбирательств, рассмотрения вопросов о наложении административных взысканий доказательств принимаются в письменном виде. Надо иметь в виду и управленческую направленность делопроизводства и документооборота в жилищном объединении. Это связано с тем, что жилищная организация, которая осуществляет в доме функции

димо утверждать смету и тарифы, даже если они на текущий год не меняются.

ТИПОВОЙ ИЛИ ПРИМЕРНЫЙ?

По давно сложившейся традиции в заключение семинара прозвучали ответы на вопросы представителей жилищных объединений. Один из них, поступивший в записке, потребовал развернутого ответа. Автор сформулировал его так: почему город предлагает именно примерный, а не типовой договор на управление многоквартирным домом?

Вот что сказала по этому поводу Ирина Шрамко:

- Странный вопрос. Разработанный договор управления многоквартирным домом не может быть типовым,

они выбрали ТСЖ, договор управления заключает председатель правления товарищества с гражданами, которые не являются членами ТСЖ. Это может быть также договор на оказание услуг, который тоже заключается председателем правления ТСЖ с подрядными организациями, оказывающими услуги. Надо также иметь в виду, что при заключении договора управления необходимо учитывать технические параметры дома, виды работ, которые надо провести именно в данном доме, состав общего имущества, которое относится к каждому конкретному дому. Понимая важность и сложность разработки договора управления, наш центр в рамках оказания методической помощи собственникам при выборе ими способа управления разработал примерный договор, который был согласован с соответствующими городскими структурами и утвержден Департаментом ЖКХиБ.

Что же касается ситуации, когда органы власти проводят конкурс на управление многоквартирным домом, здесь договор для каждого дома готовится в рамках подготовки к этой процедуре. Этот договор входит в состав конкурсной документации при отборе управляющей организации. В соответствии с законом, принятым Мосгордумой, конкурсы по выбору управляющих организаций в случае, если собственники не определились и не выбрали сами, должны начаться с 1 января 2008 года.

Второй вопрос касался порядка передачи управления домом от одной управляющей организации другой, а также реестра документов, которые необходимы при этой передаче. Ирина Шрамко сообщила, что такой реестр содержится в приложении к порядку передачи управления домом, утвержденном распоряжением Департамента ЖКХиБ № 05-14-316/6 от 29 сентября 2006 года «Об утверждении порядка передачи управления многоквартирным домом при смене организации, управляющей многоквартирным домом, независимо от их организационно-правовых форм».

- Этот документ также является методическим, он адресован собственникам, ТСЖ и управляющим организациям, - отметила Ирина Шрамко. - Потому что сегодня собственники не имеют достаточной юридической подготовки для того, чтобы самостоятельно сформировать пакет документов, необходимых для передачи дома в управление.

Петр ПОЛЫНОВ

Кто заменит председателя? • Больше информации – меньше конфликтов • Протоколируйте свою историю • Когда «упрощенка» - иллюзия • ТСЖ и ЖК без коммерческой тайны

самоуправления, решает прежде всего задачи управленческие. Кроме того, в документообороте важным является договорный сектор. То есть необходим учет хозяйственных договоров. Это, как правило, договоры с ресур-

ИЗВЕЩЕНИЕ ПОД РОСПИСЬ

Председатель Союза жилищных организаций Москвы, член экспертных советов Госдумы РФ и Мосгордумы, председатель ТСЖ «Аркада-Хаус» Константин Крохин поделился собственным опытом ведения делопроизводства в жилищном объединении.

В частности, он обратил внимание на тот факт, что ТСЖ и ЖК являются некоммерческими организациями в форме юридических лиц.

- Основной целью некоммерческих организаций является осуществление уставных целей и задач, - отметил далее Константин Крохин. - Для жилищных объединений - это управление жилищным фондом и его эксплуатация. С другой стороны, это работа с жителями, с собственниками помещений. Поэтому одним из важнейших принципов делопроизводства в жилищном объединении является его открытый и публичный характер. Иными словами, жилищная организация должна быть готова в любой момент к ответу на любой вопрос не только контролирующих органов, но и каждого жителя. Здесь нет такого понятия, как коммерческая тайна. Нельзя под этим предлогом отказывать в предоставлении информации.

Константин Крохин особое внимание обратил на необходимость письменного документирования отношений со всеми организациями, с которыми имеет дело жилищное объединение. Это общий принцип хозяйственных отношений, который распространяется и на жилищные объединения.

- Надо помнить, - отметил Константин Крохин, - что в случае каких-то



Деятельность председателя и правления должна быть открытой. Только так можно избежать многих конфликтов

ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

снабжающими организациями и поставщиками различных услуг.

Новый ЖК РФ предоставил собственникам немало возможностей в отношении управления жильем, но он же ввел и немало обязанностей. Все вопросы должны решаться через общее собрание, поэтому вопросы его подготовки и проведения приобретают первостепенное значение.

- Правила проведения собраний прописаны в ЖК, - продолжил Константин Крохин, - и их надо соблюдать. Уведомлять о собрании лучше не за десять дней, хотя закон это позволяет, а за два месяца. Форма оповещения - либо лично под роспись, либо заказным письмом. Важно помнить, что проведение собрания - это обязанность собственников. Необходи-

и мы уже говорили об этом. Типовым может быть только договор, не предполагающий возможностей для каких-либо изменений. Например, у нас есть типовая договор социального найма, который утвержден постановлением Правительства РФ № 315 от 21 мая 2005 года. Договор управления может быть только примерным, поскольку заключается для каждого конкретного дома, а все дома имеют различные технические показатели, различный статус проживающих жителей. Необходимо помнить, что в соответствии с Жилищным кодексом РФ в доме может быть только одна форма договора управления, который заключают собственники с управляющей организацией. В тех случаях, когда

и мы уже говорили об этом. Типовым может быть только договор, не предполагающий возможностей для каких-либо изменений. Например, у нас есть типовая договор социального найма, который утвержден постановлением Правительства РФ № 315 от 21 мая 2005 года. Договор управления может быть только примерным, поскольку заключается для каждого конкретного дома, а все дома имеют различные технические показатели, различный статус проживающих жителей. Необходимо помнить, что в соответствии с Жилищным кодексом РФ в доме может быть только одна форма договора управления, который заключают собственники с управляющей организацией. В тех случаях, когда

ЕСЛИ ОСНОВАН НА ЛЮБВИ

ный и активный. Все хотели сразу обустроить и подъезд, и двор. С этого и начался домком и наша общая работа в доме. Сначала нас было четверо, потом инициативная группа разрослась. Нужно было заниматься ремонтом, устранять недочеты строителей, обеспечивать безопасность, а для этого - собирать деньги. Словом, решили, что будет домком, и не типовой, предусмотренный городским уставом, а нужный именно нам. В нем будет не три, а 18 человек - по количеству этажей - и ревизионная комиссия. Итак, мы привели в порядок подъезд, наняли охрану, посадили цветы, решили еще несколько важных проблем: определили сумму первоначальных взносов на благоустройство для вновь прибывающих и взносы собственников в общий фонд дома на содержание охраны.

- Неужели не было конфликтов интересов ни по одному вопросу?

- Были разные мнения, однако до конфликтов дело не доходило, договаривались. Но разногласия по поводу цвета входной двери, сорта цветов или стиля оформления подъезда не принципиальны, важнее, что мы понимаем друг друга и встречаем понимание у «Эстейт Сервис» по действительно важным проблемам.

Знаю, что во многих многоквартирных домах по разным причинам обслуживающим организациям трудно подступиться к общим коммуникациям, которые находятся в квартирах. У нас произошла авария в системе горячего водоснабжения - несколько квартир затопило кипятком. Аварийная

служба в «Эстейт Сервис» - настоящие профессионалы, приезжают по вызову через 15 минут. Аварию устранили, но после нее приняли еще одно важное общее решение, все собственники под ним подписались - периодически обеспечивать доступ в квартиры компетентной комиссии для проведения диагностики и профилактики сантехнического оборудования.

И сейчас, в период работы над условиями договора, мы, как правило, находим взаимоприемлемые варианты.

- Но ведь договор разработан в городе типовой, как его можно адаптировать к условиям отдельно взятого дома?

- Закон не запрещает вносить в типовую договор изменения и дополнения. Такие дополнения обязательно будут, если к заключению договора подходить неформально. Например, в части расходования средств на ремонт. Через пять лет, предположим, по нормативам нужно отремонтировать кровлю. Мы совместно со специалистами УК обследуем ее состояние и приходим к выводу, что она не нуждается в ремонте, и направляем деньги на благоустройство лестниц и пролетов на всех этажах. Я думаю, сколько домов, столько должно быть и вариантов договоров. Ведь и стоимость услуг в разных домах разная: у нас, предположим, выше стоимость эксплуатации лифтового оборудования, потому что лифты скоростные. Чем более информированы, чем грамотнее собственники, тем легче найти им общий язык.

- Ваше жилищное объединение, похоже, вполне созрело для создания ТСЖ...

- Думаю, что не вполне. Мне убеждение: в товарищество должны войти грамотные собственники. А пока мы все учимся. Не раз я приглашала в дом на встречу с жильцами специалистов управляющей компании - юристов, экономистов, инженеров. Они очень отзывчивы на такие просьбы, а вопросов у людей много. Не нужно торопиться, навязывать им линию поведения.

Наша управляющая компания решила, а домком согласился, что договор на управление будет подписывать каждый собственник, а не делегированное лицо от всего дома. Подписание договора - не формальная процедура, а важный этап воспитания грамотного, активного участника реформирования ЖКХ.

Но в подходе к любому вопросу нужно исходить из целесообразности. Мы выбрали компанию и передали ей полномочия по заключению договоров на поставку ресурсов, обслуживание оборудования домов. Также и 105 собственников, живущих в доме, делегировали домкому право контролировать составление смет на эксплуатацию дома, просматривать другие финансовые документы. Сами посудите: без доверия эти сложные многоуровневые отношения тоже не выстроишь, ведь каждое юридическое или физическое лицо представляет реальный, конкретный человек. Понимаете, брак по расчету прочнее, если основан на любви...

Наталья КРАСОВА

ТЕХНОЛОГИИ

ХАЙТЕК ДЛЯ НАЗЕМНОГО ТРАНСПОРТА...

Пассажиры городского наземного транспорта скоро смогут получать самую точную информацию о времени прибытия автобуса или троллейбуса на остановку. В этих целях до 2009 года весь наземный транспорт в Москве планируется оборудовать специальной системой навигации, сообщил на заседании коллегии префектуры ЦАО генеральный директор ГУП «Мосгортранс» Петр Иванов.

Как будет действовать эта система? «Пассажир с остановки, на которой находится, сможет по указанному на ней телефонному номеру связаться с нашей диспетчерской либо послать туда же SMS-сообщение по мобильной связи, - ответил на вопрос гендиректор Мосгортранса. - Сообщив номер остановки, он получит информацию о том, когда именно конкретный троллейбус или автобус подойдет на остановку».

По словам П. Иванова, сейчас 450 автобусов в Москве переведены на систему навигации. А в Зеленограде такой системой оборудованы уже все автобусы.

...ДЛЯ ПОДЗЕМКИ

В начале нынешнего года метрополитен ввел в продажу бесконтактные билеты ультра-лайт, которые не только упрощают процедуру прохода через турникет, но и значительно повышают его пропускную способность. Проблема, однако, до недавнего времени состояла в том, что количество оставшихся поездок по этим билетам можно было проверить только на специальных информационных терминалах в вестибюлях станций. Между тем на эти терминалы было немало нареканий от пассажиров.

Теперь, кажется, проблема начинает решаться. Для повышения удобства пользования бесконтактными билетами конструкторами метрополитена разработано оборудование, позволяющее отображать информацию об оставшихся поездках на самих турникетах в момент прохода. Пассажиру нужно просто обратить внимание на цифры, которые высвечиваются на зеленом круге после контакта карты с валидатором.

Сейчас таким оборудованием оснащены почти 300 турникетов подземки. Новые дисплеи действуют, в частности, на станциях «Автоваршавская», «Багратионовская», «Боровицкая», «Варшавская», «Коломенская», «Комсомольская», «Красногвардейская», «Кузьминки», «Курская», «Люблино», «Менделеевская», «Новокузнецкая», «Новослободская», «Петровско-Разумовская», «Площадь Революции», «Правдинская», «Проспект Мира», «Профсоюзная», «Речной вокзал», «Сходненская», «Тургеневская», «Цветной бульвар» и «Шукинская». Полностью же оборудовать метрополитен новыми информационными турникетами планируется до 1 октября нынешнего года.

...И ДЛЯ ЖИЛЫХ ДОМОВ

В подъездах московских домов в скором времени будут установлены специальные терминалы по оплате различных услуг - жилищно-коммунальных, ГИБДД, связи, детских садов. Речь об этом идет в распоряжении столичного правительства, которое недавно подписал мэр Юрий Лужков.

Как отмечено в этом распоряжении, специальные многофункциональные потребительские терминалы «мультиплей», с помощью которых можно будет также приобретать билеты на зрелищные мероприятия и городской транспорт, будут устанавливаться не только в магазинах и кафе, как сейчас, но и в административных зданиях - в окружных префектурах, районных управах и во всех отделениях единых информационно-расчетных центров (ЕИРЦ). Такие терминалы должны также появиться и в подъездах жилых домов по согласованию с товариществами собственников жилья (ТСЖ). Речь идет только о домах, в которых ТСЖ созданы.

Финансирование создания и внедрения сети терминалов будет осуществляться за счет собственных и привлеченных средств управляющих компаний. Городские власти, со своей стороны, окажут помощь этим компаниям по установке и подключению потребительских терминалов к сетям электроснабжения в помещениях.

Геннадий АЛЕКСАНДРОВ