

Состоявшийся недавно очередной обучающий семинар ГУ «Центр реформы в ЖКХ» собрал большую аудиторию представителей жилищных объединений - ТСЖ, ЖСК, ЖК, а также ДЕЗов и территориальных органов власти. И это не случайно, поскольку основной темой семинара стало рассмотрение вопросов, связанных с подготовкой документов в Единый реестр управления многоквартирными домами в городе Москве. Создание такого реестра - важнейший этап реформирования всей системы управления жилищным фондом.

## КОМУ МЕСТО В ЕДИННОМ РЕЕСТРЕ?

### СОЗДАЮТСЯ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЛУЖБЫ

Руководитель ГУ «Центр реформы в ЖКХ» Ирина Шрамко отметила, что положение о Едином реестре управления (ЕРУ) содержится в постановлении правительства Москвы №299 от 24 апреля 2007 года «О мерах по приведению системы управления многоквартирными домами в г. Москве в соответствие с Жилищным кодексом РФ». Распоряжение ДЖКХиБ от 27 июля 2007 года №05-14-383/7 регламентирует организацию работы по реализации данного постановления в части ЕРУ. Такой реестр необходим в связи с реорганизацией существующей системы управления и соответствующим изменением порядка предоставления бюджетных средств управляющим организациям в Москве в случае, если в доме проживают собственники единственного жилья и наниматели, которые не оплачивают полностью работы по содержанию и текущему ремонту.

Раньше жилищные объединения, - сказала Ирина Шрамко, - даже те, которые сами управляли домами, финансировались либо через ДЕЗы, либо через Мосжилкооперацию в зависимости от наличия в доме квартир, находящихся в найме. Если домом управляла частная управляющая организация, то порядок этот не действовал. Для создания равенства управляющих организаций различных организационно-правовых форм (частных или государственных управляющих организаций, ТСЖ или ЖСК) указанные финансовые средства из бюджета будут направляться через создаваемые государственные учреждения - инженерные службы (ГУ ИС). Большая часть из них уже зарегистрирована, и в сентябре этот процесс в округах и районах должен завершиться. Именно районные инженерные службы возьмут на себя функции работы с ТСЖ, ЖСК, ЖК по предоставлению бюджетных средств на возмещение разницы по расходам на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов. Те, кто получал их напрямую через ДЕЗ, теперь будут получать их через ГУ ИС.

Однако Ирина Шрамко предупредила, что не следует опасаться того, что уже буквально завтра финансирование домов ТСЖ или ЖСК прекратится. Переход будет плавным и организованным.

- реестр договоров взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы и городских организаций с управляющими организациями;
- реестр организаций, изъявивших желание осуществлять деятельность по управлению многоквартирными домами;
- справочник многоквартирных домов города Москвы, в котором будут содержаться сведения об организациях, управляющих многоквартирными жилыми домами.

Вести реестры управляющих организаций будут ГУ инженерные службы районов. В реестр включены организации, изъявившие желание управлять жилищным фондом. Это организации, у которых в управлении нет ни одного дома, но

служба проводит проверку достоверности сведений, представленных управляющей организацией, в течение 35 рабочих дней с момента получения заявления, после чего организации выдается свидетельство о том, что она включена в ЕРУ. Организация вносится в ЕРУ со своим договором управления, по которому дальше пойдет ее финансирование. В дальнейшем финансирование будет идти только по организациям, которые внесены в ЕРУ. Это очень важно.

Для внесения в реестр управляющей организации достаточно обязательных документов, указанных в соответствующем перечне. Однако лучше представить и дополнительные сведения. Зачем это нужно? Все это помещается в ЕРУ,

финансировались через ГУП ДЕЗ, даже если сами управляли жилищным фондом. То есть одна управляющая организация - ТСЖ получала средства через другую управляющую организацию - ГУП ДЕЗ. Именно в силу этого на уровне города принято решение о создании равных условий в части бюджетного финансирования. Сегодня это только разница в расходах по эксплуатации, но не исключено, что пойдут деньги на капитальный ремонт и т.д. Такого жесткое требование Жилищного кодекса РФ - равенство в получении финансовых средств управляющими организациями различных организационно-правовых форм, в том числе частными, государственными, а также жилищными объединениями в форме ТСЖ, ЖСК или ЖК. При создании инженерных служб им передаются также государственные функции, которые ранее выполняли ГУП ДЕЗ.

### ЧЕРЕЗ БАНК ИЛИ НА ДОМ

Вторая часть семинара была посвящена практическим вопросам предоставления гражданам субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ). Как известно, с 1 января 2007 года действует новый порядок назначения жилищных субсидий.

Как отметила Людмила Маянская, первое и главное отличие состоит в том, что субсидии перечисляются не поставщикам услуг, а на счета граждан в тех банках, которые они выбрали. Соответственно

### ВОПРОС - ОТВЕТ

#### Как в столице идет процесс выбора и реализации способа управления многоквартирными домами?

**Ирина ШРАМКО:** Мониторинг показывает, что примерно в 95 процентах многоквартирных домов москвичи выбрали способ управления - либо ТСЖ, либо управляющую организацию (частную либо государственную - ГУП ДЕЗ). Около 74 процентов этот способ реализовали. Напомним, что способ управления считается реализованным: при создании ТСЖ - после регистрации ТСЖ, при выборе управляющей организации - после заключения договоров управления с собственниками помещений. Какое количество договоров управления должно быть заключено? На этот счет есть разъяснение Минрегионразвития. Управляющая организация должна приступить к управлению домом через 30 дней после заключения договора с первым собственником. Об этом подробно указано в разъяснениях Минрегионразвития. Почему действует такая норма? Потому что как только управляющая организация заключает договор управления с первым собственником, она несет обязательство по управлению домом перед ним. И если она не начнет исполнять свои обязанности, собственник может предъявить претензии через суд.

социальными работниками, - субсидия может доставляться на дом, как и пенсия.

Во-вторых, если раньше субсидия назначалась на год, то теперь - на шесть месяцев. И каждые полгода граждане, получающие субсидию, должны приходить в отделы ГЦЖС, которые находятся в каждом районе столицы, и представлять документы, подтверждающие их право на субсидию. Такого требования федерального документа, от которого ни один субъект РФ. Впрочем, в столице уже принимаются меры, которые позволят избежать людям от столь частых посещений районных отделов ГЦЖС. Прежде всего это касается одиноко проживающих граждан, имеющих пенсию в качестве единственного вида доходов.

Если нам известно, - сказала Людмила Маянская, - что человек живет только на пенсию, данные о которой мы получаем ежемесячно от органов социальной защиты, и мы знаем, что это единственный его доход, то ему мы будем пере-

емся не утруждать этих людей посещениями районных отделов.

### СТОЛИЧНЫЕ СТАНДАРТЫ

Закон города Москвы от 1 ноября 2006 года №54 «О стандартах города Москвы, применяемых при определении прав граждан на предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг», установил три стандарта.

Первый из них - стандарт нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидии. На одного человека он составляет 33 квадратных метра общей площади, на семью из двух человек - 42 квадратных метра, на семью из трех и более человек - по 18 квадратных метров общей площади на каждого человека.

### ВОПРОС - ОТВЕТ

#### Как учитывается задолженность граждан при начислении жилищных субсидий?

**Людмила МАЯНСКАЯ:** При начислении субсидии учитывается задолженность лишь за текущий год, так как новый порядок действует только с 1 января 2007 года. Если срок задолженности в текущем году превышает один, два и более месяцев, выплата субсидии приостанавливается. Такой семье направляется письмо с просьбой либо срочно оплатить задолженность, либо заключить с жилищной организацией соглашение о погашении долга в течение определенного времени. Если такое соглашение имеется, выплата субсидии продолжается.

которые готовы работать в качестве управляющих. Они подают в ГУ «Центр реформы в ЖКХ» соответствующие документы, и жители могут воспользоваться этой информацией, выбирая управляющую или подрядную организацию.

Если ЖСК или ТСЖ само управляет своим домом, - сказала далее Людмила Маянская, - оно должно обратиться с соответствующими документами в ГУ ИС для включения этой организации в ЕРУ. Это же касается и тех ТСЖ и ЖСК, которые лишь частично поручили ДЕЗу какие-то функции, связанные с управлением, а в остальном выполняли их самостоятельно. Если же ТСЖ или ЖСК находится в управлении ДЕЗа или какой-то другой организации, то именно эти управляющие организации должны обратиться в ГУ ИС. Организация обращается в инженерную службу, которая, как правило, располагается там же, где находится нынешние ЕИРЦ, и подает заявку на включение в ЕРУ. Помимо заявки на включение в реестр представляется анкета, которая тоже заверяется подписью руководителя и печатью организации. Формы этих документов содержатся в приложении 4 к постановлению правительства Москвы №299 от 24 апреля 2007 года. Инженерная

куда могут обратиться те, кто еще не выбрал управляющую организацию. И чем более полной будет информация об организации, тем более взвешенный выбор может сделать потенциальный заказчик ее услуг. Ведь надо знать, как давно и какими именно домами управляет организация, какой материально-технической базой и кадровым потенциалом она располагает.

### ВСЕ РАВНЫ ПЕРЕД БЮДЖЕТОМ

Но зачем вообще все это нужно? К чему эти дополнительные хлопоты и заботы, связанные с внесением в реестр? Именно такие вопросы прозвучали из зала. Вот что сказала по этому поводу Ирина Шрамко:

- В городе действовали государственные предприятия - ГУП ДЕЗы, которые управляли практически всем жилищным фондом. Именно в силу того, что они являлись государственными, через них и осуществлялось бюджетное финансирование, о котором мы сегодня говорим на семинаре. Дирекция сочетала в себе функции заказчика, функций управления и распределения финансовых средств. Действовали также частные управляющие организации, которые никакими средствами из бюджета не получали. При прежнем порядке ТСЖ и ЖСК

### ВОПРОС - ОТВЕТ

#### Где можно узнать, какие управляющие организации действуют в том или ином конкретном округе?

**Ирина ШРАМКО:** Перечень управляющих организаций можно получить в управе района или префектуре административного округа. Но важно не только, какие управляющие организации есть именно в вашем округе. Есть смысл присмотреться к тем организациям, которые действуют в соседних округах и районах. При выборе стоит учитывать, где именно размещается их материально-техническая база: чем ближе к вам, тем лучше. В нашем центре имеется реестр организаций, которые выразили намерение управлять домами. Они очень заинтересованы во взаимодействии с ЖСК и ТСЖ.

теперь гражданам выставляется к оплате начисления без вычета субсидии. Определенной категории граждан - одиночкам пенсионерам и инвалидам старше 80 лет, инвалидам I группы или одиночкам гражданам, которые не обслуживают-

оформляют субсидию без обращения в отдел каждые шесть месяцев. Сейчас разрабатывается необходимый программное обеспечение и начиная с сентября мы будем проводить плановую реаттестацию в автоматическом режиме. Постара-

Второй стандарт определяет стоимость жилищно-коммунальных услуг. Он утвержден постановлением правительства Москвы от 30 января 2007 года №54-ПП «Об утверждении стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг на 2007 год». Для одиноко проживающих граждан он составляет 1032 руб., на одного члена семьи из двух человек - 830,8 руб., на одного члена семьи из трех и более человек - 783,1 рубля.

Здесь, - пояснила Людмила Маянская, - рассчитывается стоимость ЖКУ на семью из одного, из двух или из трех и более человек в соответствии со стандартом нормативной площади, который указан выше. И дальше рассчитанная сумма делится на соответствующее количество членов семьи.

Третий стандарт определяет максимально допустимую долю расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Если в РФ этот максимум равен 22 процентам, то в Москве он не может превышать 10 процентов. Если среднедушевой доход составляет 800 руб. и менее, такая семья полностью освобождается от оплаты ЖКУ. При среднедушевом доходе от 800 до 2000 руб. он составляет 3 процента, от 2000 до 2500 руб. - 6 процентов. И только при среднедушевом доходе выше 2500 руб. он достигает максимума в 10 процентов.

Кроме того, - отметила Людмила Маянская, - с 1 января 2007 года при расчете жилищных учитывается прожиточный минимум. Это касается тех семей, где среднедушевой доход ниже прожиточного минимума. Тогда при расчете субсидии берется поправочный коэффициент, равный отношению, в числителе которого среднедушевой доход, а в знаменателе - прожиточный минимум. Он меньше единицы, и размер субсидии увеличивается на эту величину.

Людмила Маянская обратила внимание еще на два важных момента. Во-первых, доход для расчета размера субсидии принимается сейчас без вычета налогов. Во-вторых, в соответствии с постановлением правительства Москвы №406 от 29 мая 2007 года всем семьям, проживающим в столице и получающим субсидию, ее размер будет увеличиваться с учетом расходов на техническое обслуживание запирающих устройств, а также на поверку и эксплуатацию индивидуальных приборов учета.

**Петр ПОЛЫНОВ**

### Перечень документов, представляемых жилищными объединениями (ТСЖ, ЖСК, ЖК и др.) для включения в Единый реестр управления многоквартирными домами

#### 1. ОСНОВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ:

- 1.1. Заявка на включение в ЕРУ с подписью руководителя и печатью организации, включая следующие приложения:
  - 1.2. Анкета организации с подписью руководителя и печатью организации.
  - 1.3. Копии регистрационных и уставных документов организации (нотариально заверенные):
    - 1.3.1. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица.
    - 1.3.2. Свидетельство о постановке на налоговый учет.
    - 1.3.3. Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц.
    - 1.3.4. Письмо Москомстата о присвоении кодов статистики.
    - 1.3.5. Устав организации.
  - 1.4. Справка, подписанная руководителем или главным бухгалтером, с указанием среднесписочной численности работников, включая работающих по совместительству, а также лиц, не состоящих в штате (выполняющих работы по договорам гражданско-правового характера), за последний отчетный период с приложением подтверждающих документов (действующих на момент подачи заявления форм статистической и налоговой отчетности).
2. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ (при наличии):
  - 2.1. Заверенные организацией копии лицензий на осуществление деятельности.
  - 2.2. Сертификаты соответствия.
  - 2.3. Технические паспорта на многоквартирные дома, находящиеся в управлении.
  - 2.4. Справка за подписью руководителя организации об именуемой материально-технической базе.
  - 2.5. Документы, подтверждающие положительный имидж организации (дипломы, грамоты, награды, благодарственные письма и т.п.).
  - 2.6. Документы, подтверждающие подготовку кадров организации (обучение) по управлению многоквартирными домами.
  - 2.7. Прочие документы, характеризующие деятельность организации (по усмотрению организации).

### ЧТО ТАКОЕ ЕРУ?

Единый реестр управления создается на базе программного продукта Городского центра жилищных субсидий (ГЦЖС). ГЦЖС является оператором ЕРУ. Подробные разъяснения по этому вопросу дала начальник сводно-аналитического отдела ГЦЖС Людмила Маянская. Она отметила, что ЕРУ - это информационный ресурс города Москвы, в состав которого входят:

- реестр управляющих организаций;
- реестр договоров управления многоквартирными домами, заключенных управляющими организациями с собственниками помещений в многоквартирном доме;