

ВОПРОС ИЗ ЗАЛА: Нужно ли ТСЖ заключать договоры с членами товарищества?
ОТВЕТ: Если в доме создано ТСЖ, то его правление заключает договор только с теми собственниками, которые не вошли в товарищество. Это могут быть собственники нежилых помещений, тогда договор заключается с Департаментом имущества Москвы или с его окружным управлением. Если в доме проживают наниматели жилья, то договор заключается с Департаментом жилищной политики или с его окружным управлением. Договоры заключаются только с собственниками, но не с нанимателями. От имени ТСЖ выступает его председатель, он же заключает договоры и с ресурсоснабжающими организациями, и с подрядными.

Вначале он подчеркнул, что основой для составления сметы по содержанию многоквартирного дома является Жилищный кодекс, именно там названы основные статьи расходов. Распоряжением № 21Р от 23.05.07 Департамента экономического развития правительства Москвы утверждена методика составления сметы расходов. Эта методика касается всех многоквартирных домов независимо от выбранной жильцами формы управления. Согласно этой методике все расходы группируются в три основные части.

Первая включает расходы по эксплуатации и текущему ремонту общего имущества: самих подъездов, внутридомового оборудования, уборку и санитарное содержание прилегающей территории, обеспечение пожарной безопасности здания, расходы на вывоз ТБО, а если в собственности ТСЖ оформлен прилегающий земельный участок, то и расходы на его озеленение и оформление.

Во вторую группу входят расходы по выполнению договоров с ресурсоснабжающими организациями: это водоснабжение, тепло, газ и т.д.

Третья группа – это материальные расходы самой управляющей организации: содержание офиса и офисной техники, приобретение канцелярских товаров, оплата труда сотрудников.

Методикой предусмотрены и другие расходы жилищного объединения, такие, как амортизация оборудования, инвентаря. Словом, этой методикой предусмотрено все.

Поиск путей минимизации расходов, безусловно, должен быть основан на принципах рациональности и разумности. В содержании многоквартирного дома есть целый ряд направлений, где могут быть использованы только специализированные сторонние организации. Например, эксплуатация лифтового хозяйства, страхование жилья, ОДС, обеспечение пожарной безопасности или проведение таких видов работ, как очистка кровли, санитарная обработка подвалов и т.п. Есть расходы, которых невозможно избежать: на приобретение материалов, инструментов, спецодежды, моющих средств, на аттестацию персонала и подготовку дома к зиме. Совокупность всех расходов делится на квадратный метр – и получается тариф. Но можно ли его уменьшить?

Есть хорошая возможность оптимизации расходов, если домом управляет само жилищное объединение. Оно должно решиться на самостоятельное управление, взвесив все «за» и «против». Заканчивая

позволили снизить расходы на содержание и эксплуатацию дома еще на 10 процентов.

Есть возможность минимизировать и расходы, связанные с составлением отчетности, а при самостоятельном управлении ею придется заниматься. Эти расходы можно сократить, объединив бухгалтерии нескольких домов.

Возможность повышения эффективности деятельности жилищных объединений может быть реализована в рамках Постановления правительства Москвы № 398 ПП. В нем предусмотрено создание сервисных центров для помощи жилищным объединениям. Первый такой центр уже создан в ЮЗАО и работает как одно из направлений дея-

ВОПРОС ИЗ ЗАЛА: Учитываются ли при расчете субсидий члены семьи собственника?

ОТВЕТ: Нет, субсидии выдаются только собственнику. Если он один, то расчет идет на социальную норму на одного человека, все остальное оплачивается полностью. Если такая ситуация вас не устраивает, оформляйте общедолевую собственность, чтобы собственником был каждый член семьи.

тельности Союза жилищных объединений Москвы. Неоценима его помощь жилищным объединениям в создании бухгалтерских служб и при заключении договоров с поставщиками коммунальных ресурсов. Такие центры откроются и в других округах и районах столицы, пока же в префектурах административных округов создаются комиссии по содействию жилищным объединениям, в первую очередь по вопросам оформления земельных участков. Все услуги названные структуры оказывают бесплатно.

...и сам получай доходы

Но минимизация расходов не исчерпывает возможности жилищных объединений по эффективному управлению: они могут и доходы получать. Константин Крохин назвал только несколько вариантов, которые уже апробированы в городе.

Можно получать доходы от рекламы: как наружной, так и внутренней. Союз жилищных объединений взаимодействует с комитетом по рекламе города. Сегодня размещение любой рекламы или вывески на доме, где создано ТСЖ или ЖСК, должно быть согласовано с жилищным объединением. Без такого согласования реклама считается незаконной и подлежит демонтажу. А согласование предполагает, что рекламодатель обязуется платить за размещение рекламы жилищному объединению.

Источником доходов для ТСЖ и ЖСК могут быть услуги операторов сотовой связи, если им необходимо поместить антенну на вашем доме, или компаний, предоставляющих интернет-услуги.

Кроме того, есть возможность как минимум повысить качество жизни ваших собственников, оказывая им различные услуги силами самих жильцов. Например, организовать кружки по изучению иностранных языков, подготовке детей к школе. А как максимум это тоже может принести доход.

На сегодня ставка технического обслуживания одного квадратного метра в ТСЖ «Аркада Хауз» – 14 рублей 88 копеек, то есть ниже, чем в ДЕЗах, возможно, что в следующем году она будет еще ниже. Дополнительные доходы, которые получает ТСЖ, направляются по решению общего собрания на благоустройство детской площадки в микрорайоне.

При эффективном, грамотном управлении и эксплуатации дома могут быть сведены к минимуму и другие затраты. Такая малозатратная и простая вещь, как закрытие на зиму водостоков, чья-

ВОПРОС ИЗ ЗАЛА: Если ТСЖ заключает договоры с теми, кто не входит в товарищество, не облагается ли получаемая по договору плата налогом (НДС)?

ОТВЕТ: Взносы жителей – это целевые взносы, они не являются объектом обложения НДС. С дополнительных доходов платится налог шесть процентов.

бы их не рвал и не коржили образующийся лед, сэкономят огромные средства на ремонт стен и пострадавших от сырости квартир. То же можно сказать и об отмошках зданий: выполненные в соответствии с нормами, они предохраняют от разрушения не только фундамент и стены, но и внутреннюю коммуникацию, находящиеся в подвалах, защищают от сырости квартиры, расположенные на первом этаже.

Таким образом, переход на самостоятельное управление открывает для жилищного объединения большие возможности для творчества, в таком объединении формируется эффективный собственник.

Наталья КРАСОВА

Отавая дань уважения науке, сделать зачин доверили профессору кафедры политологии и политического управления РАГС Зое ЗОТОВОЙ. Сжато огласив доклад «Местное самоуправление в Москве: опыт и проблемы», Зоя Михайловна остановилась на нынешней его роли в системе городского управления.

Сегодня Москву упрекают: дескать, местное самоуправление не такое, как в других субъектах Федерации, – отметила Зоя Михайловна. – Мне думается, что оно и не должно быть таким, как в других субъектах.

У правительства Москвы есть программа поддержки местного самоуправления. Цель: постепен-

датов в депутаты местного собрания. В результате из одиннадцати человек десять получили депутатские мандаты. Другой яркий пример, приведенный главой управы, касался реализации жилищного законодательства по выбору способа управления домом.

Благодаря этому взаимодействию, – подчеркнул Владимир Григорьевич, – у нас в большинстве домов были выбраны частные управляющие компании. Сейчас ведется активная работа по организации ТСЖ, а их создание проблематично без участия муниципальных органов.

Руководитель информационно-издательского направления «Центра взаимодействия обще-

дети на площадях клуба. Работники муниципалитета – на дыбы: управлять должны мы. Налицо конфликт интересов.

– Я был свидетелем грустного зрелища, когда для разрешения конфликта в детский клуб глава муниципалитета явился лично. Но там подготовились к встрече, пришли родители и бывшие питомцы, – рассказывал Владимир Георгиевич, – «Не знаете законов», – пенял собравшимся руководителем муниципалитета. Ему ответил интеллигентный человек средних лет: «Вот он (руководитель клуба). – В.Д.) мне известен – он работает с детьми в моем доме. Мой сын здесь вырос. Спасибо ему за то, что мой сын не пьет, не курит, матом не ругается. Но

ПРОСТРАНСТВО ДОВЕРИЯ

ГУ «Центр реформы в ЖКХ» и кафедра политологии и политического управления Российской академии государственной службы при Президенте РФ провели круглый стол «Система городского управления в условиях реформирования». Соответственно, было двое ведущих: доктор философских наук, профессор кафедры политологии и политического управления РАГС Владимир КОМАРОВСКИЙ и кандидат политологических наук, руководитель Центра реформы ЖКХ Ирина ШРАМКО.

ная передача полномочий от города на местный уровень. В октябре 2006 года был принят закон о наделянии полномочиями муниципальных образований в решении вопросов досуга, воспитательной работы и т.д. Вскоре будут переданы вопросы благоустройства. Как видим, идет постепенное наделение полномочиями местного самоуправления.

У меня два предложения. Сегодня, как известно, разрабатывается федеральный закон о местном самоуправлении в городах федерального значения: Москве и Санкт-Петербурге. Такой закон, безусловно, нужен. Но он должен разрабатываться

не кулуарно, а публично, гласно, с участием московских властей, иначе нам навяжут схему, которая может быть очень далека от интересов москвичей. Второе: было бы целесообразно еще раз вернуться к полномочиям местного самоуправления – решать этот вопрос с самими муниципальными собраниями, депутатами, муниципалитетами. Необходимо выяснить, насколько они сами готовы взять на себя ответственность...

Доктор технических наук профессор Александр РАЙКОВ – непререкаемый авторитет в области стратегического планирования, выдвинул несколько тезисов, основной из которых – выработка «пространства доверия» между властью, бизнесом и населением.

– Нужно создать в Москве некую среду – своего рода треугольник власти, бизнеса и населения, чтобы он постоянно поддерживал это пространство доверия, – говорил Александр Николаевич. – Необходим диалог. От бизнеса нужна конкурентная продукция и социальная ответственность. От населения – оценка удовлетворенности качеством жизни. От власти – правовое регулирование этого взаимодействия. Что касается создания системы оценки удовлетворенности населения услугами и качеством жизни, то она будет служить обратной связью между органами государственной власти и местного самоуправления и населением...

Формам взаимодействия между органами власти и органами местного самоуправления посвятил свое выступление практик – глава управы района Аэропорт САО Владимир МЕЛЬНИК.

Он рассказал о том, что управа района принимала непосредственное участие в подборе канди-



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

дательных и государственных структур «Социальное партнерство» правительства Москвы» доцент Виктор ЛЕОНОВ говорил о взаимоотношениях чиновников и населения, проблемах реформирования государственного управления.

Мы должны отметить мировую тенденцию перехода от демократии представительского типа, которая во многом себя исчерпала, а где-то даже дискредитировала, к демократии на основе участия населения, объединения граждан в решении важнейших вопросов, и в первую очередь – в сфере социальной политики. В связи с этим полезно вспомнить принцип «благорастворения», сформулированный ООН лет десять назад. Суть его – в сочетании эффективности управления с его демократизацией. Практика показывает, что это возможно только на путях расширения участия граждан и вовлеченности их в два процесса: формирования политики и реализации этой политики.

Поясняя сказанное, Виктор Георгиевич привел характерный пример конфликта. С одной стороны – негосударственная организация, работающая на протяжении многих лет с детьми и использующая предоставленное ей городом помещение. С другой – орган местного самоуправления в лице организаторов досуга и воспитательной работы с населением по месту жительства. Работники муниципалитета направляют руководителю общественного объединения уведомление о том, что на площадях, где работает детская организация, будут созданы рабочие места для шести сотрудников муниципалитета, отвечающих за досуг. Тот в свою очередь отвечает: дескать, согласен, но при условии, что эти шесть человек будут работать с

вы – кто?» Этот пример говорит о том, что ключевой вопрос в деятельности местного самоуправления состоит во включении чиновников в решение проблем местного значения.

Главный вывод из того, что было высказано на круглом столе, сделал Владимир Комаровский.

– Налаживать связи между различными уровнями власти, находить модели оптимального соотношения полномочий, ответственности, думаю, городские власти научились, – сказал Владимир Савельевич. – Что же касается второй части – налаживания отношений с гражданами, привлечение их к участию в процессах управления – здесь пока больше упущений. Например, у нас часто отрицательно относятся к пенсионерам, занимающимся общественной деятельностью. Но такие пенсионеры не только у нас. Года три назад я был в одном из муниципалитетов Марселя. И обнаружил, что и там общественники – пенсионеры. В том числе бывшие госслужащие, сохранившие физический и умственный потенциал и обладающие серьезным опытом. Конечно, они могут внести при этом толковое предложение, со знанием дела обсудить то, что предлагает власть. У нас другая ситуация. Но это умение приходит только с опытом работы.

Увы, сознание представителей власти, госслужащих отличается от сознания так называемого простого человека, не всегда они могут найти общий язык с гражданами. Но будем оптимистами: у нас уже другие люди, другое сознание, понимание, иные потребности. Поэтому думаю, что мы, ученые и практики, совместными усилиями сможем сдвинуть проблему...

Василий ДВОРЫКИН