



ФОТО ЮРИЯ СТРОКОВА

В. АКИМКИН: «У ТСЖ еще немало проблем...»

НА ПУТИ В ТОВАРИЩЕСТВО

Виталий АКИМКИН, начальник управления координации деятельности по управлению многоквартирными домами и паспортизации жилищного фонда Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы:

Постановлением предусмотрены два главных направления работы. Первое: организация ТСЖ в большинстве многоквартирных домов. Второе: совершенствование правовых и организационных механизмов по созданию условий для их эффективной деятельности. Функции координатора соответствующей программы возложены на Департамент жилищной политики и жилищного фонда. Наряду с ним соисполнители программы являются Департамент ЖКХиБ, Департамент имущества, Комитет по реформированию городского хозяйства, Департамент земельных ресурсов, Департамент экономической политики и развития, окружные префектуры и управы районов. Что конкретно сделано?

Город оказывает содействие инициативным группам москвичей, намеревающихся создать в доме ТСЖ. В частности, ведется информационно-разъяснительная работа с собственниками помещений, к которой во многих округах привлечены председатели уже действующих ТСЖ. На безвозмездной основе оказывается содействие по подготовке пакетов документов и регистрации ТСЖ. Принято решение о проведении в первоочередном порядке капитального ремонта в тех домах, где созданы ТСЖ.

В соответствии с плановыми заданиями на 2007 год ведется работа по организации ТСЖ в 3384 многоквартирных домах, в которых имеется доля городской собственности. В бюджете города предусмотрено финансирование работ по подготовке и проведению общих собраний по созданию ТСЖ, а также по их регистрации. Префектурами округов сформированы соответствующие перечни домов, утверждены регламент взаимодействия городских и окружных структур, принимающих участие в организации ТСЖ, которым разграничены и систематизированы функции, закрепленные за каждым участником процесса. Префектуры и управы районов обеспечивают формирование комплектов документации, необходимых для подготовки проведения собраний по созданию ТСЖ и последующей их регистрации. Управы районов в ГУП «Центр содействия управлению многоквартирными домами и паспортизации помещений» передана в полном объеме техническая документация на дома и необходимые сведения о собственниках помещений и кандидатурах руководителей ТСЖ по 1264 многоквартирным домам. Проведены общие собрания собственников в 745 домах и приняты решения о создании ТСЖ. Зарегистрировано 200 ТСЖ в 398 многоквартирных домах.

Казалось бы, процесс идет - и довольно успешно. Тем не менее налицо ряд проблем. Так, подготовка документации должна была начаться в июне, фактически же началась лишь с конца августа. Активно работа велась в ЦАО, САО, ЮВАО, ЮАО, ЮЗАО и СЗАО, в остальных округах проводилась недопустимо медленными темпами. Должен отметить: только в преддверии нынешнего мероприятия показатели в отстающих округах резко возросли, но не собирает же нам координационный совет ради этого каждую неделю! В числе отстающих - СВАО, ВАО, ЗАО, Зеленоград. Анализ состояния дел в этих округах показывает: соответствующим префектурам необходимо максимально активизировать работу.

Теперь о втором направлении - совершенствовании правовых и организационных механизмов по созданию условий для эффективной деятельности ТСЖ и ЖСК. В рамках этого направления идет совершенствование законодательства и правовой базы города. В частности, разработаны проекты ряда правовых актов по поддержке деятельности ТСЖ. Однако и тут не без проблем: мы длительное время не можем выпустить эти документы из-за несогласований в ряде городских структур. У них, видимо, просто нет в этом заинтересованности.

Возникают трудности с предоставлением нежилых помещений для уставной деятельности ТСЖ, определением состава помещений общего имущества в домах, построенных до 1991 года. Эту задачу в полном объеме выполнил единственный округ - Центральный. Немало неувязок с запретом сдачи в аренду и продажи помещений общего имущества в многоквартирных домах, возвратом в состав общего имущества тех отвечающих признакам общей долевой собственности помещений, которые ранее были переданы Департаментом имущества в аренду третьим лицам или проданы. Наконец, нуждаются в совершенствовании системы предоставления бюджетных дотаций и субсидий на оплату расходов по содержанию и текущему ремонту общего имущества в домах ТСЖ, а также договорных отношений ТСЖ с ресурсоснабжающими организациями.

Из года в год в протоколах координационного совета мы перечисляем почти одни и те же задачи по решению вышеперечисленных проблем. В большинстве административных округов не налажена работа по передаче домов в управление ТСЖ, что вызывает обоснованные жалобы. Не оказывается помощь ТСЖ, созданным заказчи-

Она основана на следующих принципах. Первый: сервисный центр создается в каждом административном округе по единообразной организационной схеме. Второй: организация и контроль окружных сервисных центров осуществляется по единому в городе порядку. Третий: наличие головного сервисного центра на уровне ГУП города, осуществляющего методологическую поддержку работы окружных центров.

Сервисный центр ТСЖ в административном округе создается на базе филиала городского сервисного центра. При этом в каждом районе действует районный отдел сервисного центра. Директор окружного филиала назначается по согласованию с префектом и действует под его контролем, районный отдел сервисного центра действует под контролем управы района.

Вопрос из зала: «Чем предстоит заниматься этим центром?»

Функции следующие: оказание помощи и предоставление услуг ТСЖ в организации их практической деятельности, ведении бухгалтерского учета и отчетности, приеме платежей собственников и пользователей помещений через ГУИС или ЕИРЦ, а также в управлении многоквартирными домами и обслуживании общего имущества, со-

мы второй раз рассматривали проблему создания ТСЖ) задался вопросом: откуда такая разница? Анализ выявил ряд узких мест.

Как было правильно отмечено Виталием Васильевичем Акимкиным, самая сложная задача - это подбор председателей. Там, где районы к этому подходят формально, обязательно возникают проблемы. Почему? Потому что, когда председатель начинает включаться в организацию ТСЖ, он вдруг осознает, что это такое! Есть факты, когда люди отказывались от такого «удовольствия».

Мы, дважды рассмотрев на окружной коллегии этот вопрос, сориентировали все районные управы на то, чтобы подбор председателей был более качественным. Предложили ускорить разработку проекта временного соглашения с ГУИС районов по передаче их функций ТСЖ, включая и выборы председателей правлений. Имеет смысл, наверное, решить вопрос о создании института управляющих ТСЖ не из числа собственников. То есть необходимо создать команду менеджеров, которая могла бы стать наемным управленцем в тех домах, где люди не идут в председатели правления. А такая ситуация, к сожалению, налицо.

ЖИТЬ ПО-НОВОМУ -

Аббревиатура ТСЖ давно вошла в обиходную речь. Не осталось, наверное, человека, который бы не знал, что расшифровывается она как товарищество собственников жилья. Многие слышали и о том, что ТСЖ - перспективный и эффективный способ управления многоквартирным домом. Куда сложнее, однако, разобраться в тонкостях его создания. И хотя специальная долгосрочная программа, принятая столичными властями, предусматривает широкий комплекс мер по поддержке ТСЖ, на практике сама организация и дальнейшая деятельность товариществ даже для самых инициативных и предприимчивых москвичей нередко превращается в трудную проблему. О том, как ее решить, шел разговор на Координационном совете по развитию самоуправления в жилищной сфере при правительстве Москвы. Рассматривался, в частности, ход реализации постановления № 398 от 22 мая 2007 года «О программе и поддержке развития ТСЖ и ЖСК на 2007-2009 годы и задачах на 2010 год».

ками-застройщиками, в организации их работы после выбора состава правлений. Не осуществляется мониторинг действующих ТСЖ с целью выявления проблем, решение которых требует вмешательства уполномоченных органов городской власти. Неудовлетворительно работают созданные в управах и префектурах согласительные комиссии и комиссии по передаче многоквартирных домов в управление ТСЖ.

Для действующих ТСЖ сложной и обременительной остается процедура получения бюджетных субсидий на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, особенно если платежи населения осуществляются не через ЕИРЦ. На обслуживание придомовых территорий, которые ранее обслуживались ТСЖ, бюджетные средства сейчас не выделяются, но при этом они не обслуживаются и ГУИС. Поэтому товарищества вынуждены содержать территорию за счет средств собственников, попадая в неравные условия по сравнению с ДЕЗами, которым бюджетные средства выделяются. Департаментом имущества не решаются вопросы возврата помещений, отвечающих признакам общего имущества в многоквартирных домах, в состав общего имущества собственников. Все эти факторы негативно сказываются на результатах проводимой работы по созданию ТСЖ. Информация о недоработках органов власти быстро распространяется среди москвичей, формируя негативное отношение к самой идее создания товариществ. В таких условиях трудно убеждать собственников в том, что при создании ТСЖ они получат поддержку и действенную помощь по управлению многоквартирным домом.

К сожалению, решение этих вопросов не входит в предмет ведения Департамента жилищной политики - это компетенция других департаментов и комплексов городского управления. Нам не удалось скоординировать деятельность данных городских структур. В результате работа идет с большим трудом. Поэтому давно пора заслушать на координационном совете предложения отраслевых департаментов по решению этих проблем.

ЗА ПОМОЩЬЮ -
В СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР

Постановлением № 398 предусмотрено создание сервисных центров поддержки ТСЖ, - продолжил Виталий Акимкин. - Необходимость в них обусловлена тем, что массовая организация ТСЖ требует специальной инфраструктуры, эффективно обеспечивающей этот процесс и последующую практическую деятельность товариществ.

В период становления рынка жилищно-коммунальных услуг, субъектом которого будет значительное число ТСЖ, система разумного регулирования этого рынка со стороны государства позволит защитить их права. Поможет им стать полноправными потребителями жилищно-коммунальных услуг.

Вопрос из зала: «Какой будет структура сервисных центров?»

держании и ремонте общего имущества в домах. Центр может предоставлять и различные юридические услуги по вопросам управления домами либо иные, востребованные ТСЖ. Кроме того, центр будет обеспечивать работу службы «горячая линия ТСЖ», о чем имеется соответствующее поручение. Центр осуществляет взаимодействие с ГУИС, обеспечивает движение финансовых потоков таким образом, чтобы денежные средства за предоставленные потребителям услуги поступали непосредственно с расчетного счета ТСЖ управляющим и ресурсоснабжающим организациям.

Таким образом, обеспечивается поэтапная взаимная адаптация ТСЖ, ЖК, ЖСК к существующей системе управления многоквартирными домами в предоставлении коммунальных услуг, а также создание условий для деятельности профессиональных управляющих организаций, которым ТСЖ могут передавать функции или часть функций по управлению многоквартирными домами.

Вопрос из зала: «И кто все это должен финансировать?»

Финансирование деятельности сервисного центра осуществляется из средств, поступающих на содержание помещений в многоквартирном доме. При этом потребуются дополнительные финансовые ресурсы на начальном этапе создания и становления работы центров. Поэтому необходимо проработать возможность организации сервисных центров на базе создаваемых в административных округах и районах центров по работе с населением.

КАДРЫ РЕШАЮТ ВСЕ

Александр КАРТАШОВ, заместитель префекта ЮЗАО:

Что показывает наш опыт? Основная трудность - это подготовка и сбор технической документации. Мы должны были представить сведения о собственниках каждой квартиры из Мосрегистрации, Департамента жилищной политики и управления Федеральной регистрационной службы по городу Москве. Районные управы собрали и передали техническую документацию на все 483 дома. Одним из главных направлений по сбору документации было предоставление сведений о собственниках жилых помещений из реестра Мосрегистрации. Пришлось на базе округа отработать новую схему электронного взаимодействия с базой данных Департамента жилищной политики и управления ФРС. Впрочем, это нам по силам.

На данный момент мы сформировали правления ТСЖ - кандидатуры председателей, ревизоров - в 408 домах: это примерно 84,5 процента от плановых показателей. Подготовлены и выданы документы (решения, уведомления) для проведения общих собраний собственников по 140 домам. Посмотрите, какова разница! Документация передана на все дома, а уведомления о том, что собрания можно проводить, получены только на 140. На заседании коллегии префектуры (а



ФОТО ЮРИЯ СТРОКОВА

А. КАРТАШОВ: «Есть смысл создать институт управляющих ТСЖ»

Но это только одна проблема. Вторая связана с созданием условий для работы ТСЖ. А как их создашь, если не хватает не только людей, но и помещений, площадей? Мы в округе решили: каждый район будет подбирать кандидатуры, оформлять их на работу, выделять им у себя на территории помещения для осуществления соответствующих функций. Так вот, если всю эту работу провести, то представители районов вполне могли бы стать ядром сервисного центра.

Алла ВОЛКОВА, руководитель учебно-методического кабинета по развитию общественного самоуправления в жилищной сфере при управе района Перово, ВАО:

Прежде всего хочу поддержать предложение по созданию сервисных центров. Это правильно, потому что у ТСЖ уже сейчас проблем множество, больших и малых. А будет возникать еще больше. Поэтому сервисный центр объективно необходим: хотя бы для того, чтобы оказать помощь в критических ситуациях. Тем более что районы интуитивно подходят к реализации этой идеи. Мы, например, у себя создали такой центр, используя опыт домовых комитетов: именно они являются нашими помощниками. В районе на базе курсов повышения квалификации Института жилищно-коммунального хозяйства сформирован - именно сформирован, поскольку о создании говорить пока рано - консультационный центр, прототип сервисного центра. Есть надежда, что он реально заработает.

Этот центр, кстати, может помочь и в решении проблемы нехватки кадров. Почему? Потому что, занимаясь проведением собраний по организации ТСЖ, мы одновременно собираем анкеты по профессиональному потенциалу каждого, кто присутствует на собрании. Впрочем, этого все-