

III Управление различными сторонами общественной жизни

*Назаров Д.А., Ключников С.А.**

Проблемы развития ТСЖ в городском округе Самара

Реформа ЖКХ, целью которой является улучшение жилищных условий граждан, идет в России уже 20 лет с переменным успехом.

Одним из перспективных направлений реформы ЖКХ является создание Товариществ собственников жилья. В соответствии с ч. 1 ст. 135 ЖК Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Правомерно считается, что ТСЖ имеет неоспоримые преимущества, по сравнению с другими организационными формами предоставления коммунальных услуг собственникам квартир. А именно:

Защита интересов собственников дома. ТСЖ позволяет объединить домовладельцев для управления, эксплуатации, владения, пользования и распоряжения общим имуществом многоквартирного дома. Цели органа управления ТСЖ совпадают с интересами собственников помещений (жильцов). Для сравнения – цель органа управления Управляющей компании (УК), как всякой коммерческой организации, – получение прибыли.

Возможность непосредственного участия в решении основных вопросов. ТСЖ предоставляет возможность непосредственно участвовать

*© Назаров Д.А., 2013 *Назаров Дмитрий Александрович* - магистрант кафедры государственного и муниципального управления Самарского государственного университета

© Ключников С.А., 2013 *Ключников Сергей Александрович* – доцент кафедры государственного и муниципального управления Самарского государственного университета

всем заинтересованным собственникам в принятии совместных решений по вопросам управления общим имуществом в многоквартирном доме. Все необходимые договоры во исполнение воли собственников, выраженной на общем собрании, заключает ТСЖ как юридическое лицо, а не каждый собственник в отдельности. Все это облегчает внешние отношения собственников помещений в многоквартирном доме со сторонними организациями в вопросах управления этим домом [1]

Возможность влиять на политику управляющей компании. Собственники помещений, объединившиеся в ТСЖ, действительно в состоянии влиять на политику управляющей компании. Общество жильцов может самостоятельно выбрать соответствующую компанию и следить за качеством ее работы или сформировать личный персонал. Если УК работает хорошо, можно ничего не менять, а просто оплачивать ее работу. Если деятельность УК не удовлетворяет собственников, ТСЖ может перезаключить договоры с подрядчиками, качество работ и расценки которых устраивают товарищество. Можно пытаться решить все проблемы силами ТСЖ и нанимать свой обслуживающий персонал, оставляя сторонним организациям только те работы, которые самим выполнять невыгодно.

Возможность сокращать расходы жильцов за счет хозяйственной деятельности ТСЖ. В соответствии со ст. 152 ЖК РФ товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
 - 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
 - 3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.
- Все доходы от хозяйственной деятельности используются для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды. Неизрасходованные

(сэкономленные) средства остаются на счете ТСЖ и в дальнейшем тратятся на содержание дома. При отсутствии ТСЖ неизрасходованные (сэкономленные) средства становятся средствами управляющей организации и используются по ее усмотрению.

Самостоятельное планирование ремонтных работ. На общем собрании членов товарищества утверждается перечень необходимых ремонтных работ, а также их приоритетность.

Контроль исполнения договорных отношений и качества предоставляемых услуг. ТСЖ контролирует исполнение всех договорных обязательств с подрядчиками и с ресурсоснабжающими организациями, а также качество предоставляемых работ (услуг), качество и режим поставки ресурсов. На практике это означает, что собственники сами контролируют качество предоставляемых им коммунальных услуг. Такую «ревизию» осуществляют, например, работники ТСЖ, председатель или члены правления. Если обнаружат какое-то нарушение, проверяющий уведомит правление, этот факт будет уточнен и может стать основанием для перерасчёта платежей за предоставленные коммунальные услуги.

Деятельность ТСЖ способна заметно увеличить рыночную цену жилья. Благоустроенный, ухоженный двор, детские площадки и газоны, домофон и консьерж в подъезде, чистые лестницы, лифт с зеркалом – все это сказывается не только на настроении жильцов, но и на рыночной стоимости квартир в доме.

Товарищество по своей сути является первой ячейкой создания гражданского общества. Сознательность и ответственность обитателей домов, где есть ТСЖ, во много раз выше, чем разрозненных горожан. «Товарищи» знают, что в случае поломки или порчи общего имущества им придется за это платить. Развитие товариществ собственников жилья – важный ресурс формирования у людей чувства подлинного хозяина, их сопричастности к общественно-политическим процессам, что является необходимым условием становления гражданского общества, развития

демократии и самоуправления в России. Собственник, поняв принципы управления и научившись эффективно содержать свою общедолевую собственность в многоквартирном доме, сможет в дальнейшем реализовать основные положения закона о местном самоуправлении, создавать территориальные общественные советы и т.д.

Но, несмотря на обозначенные преимущества к настоящему времени жилищный фонд, находящийся в собственности ТСЖ составляет 10,5 %.

Такая ситуация сформировалась в следствие того, что развитие ТСЖ сталкивается с определенными проблемами:

1. Старый жилищный фонд. Зачастую собственникам при создании ТСЖ приходится сталкиваться с реанимацией «хрущевок».

2. Некомпетентность председателей правления ТСЖ. В основном председателям правления ТСЖ становится собственник помещения, проживающий в данном многоквартирном доме. А найти грамотного управляющего среди собственников не всегда представляется возможным. Сегодня ни один ВУЗ городского округа Самара не готовит специалистов в области управления ТСЖ. Существуют кратковременные курсы, но этого недостаточно. Управляющий ТСЖ должен разбираться в вопросах управления, бухгалтерии, технической документации и налогообложения. Только в этом случае он сможет грамотно управлять многоквартирным домом. Также в городе Самара нет баз данных об управляющих в области ТСЖ.

3. У председателей правления ТСЖ, которые работают ни один год, сложились необходимые знания и есть собственный опыт управления многоквартирным домом, но возникает необходимость обмена опытом с другими председателями ТСЖ.

4. Большое значение для ТСЖ имеет возможность проведения капитального ремонта многоквартирных домов. Существует несколько вариантов нахождения средств на эти нужды.

Возможными финансовыми источниками ремонтов и других мероприятий многоквартирного дома, являются:

- собственные средства собственников помещений в многоквартирном доме;
- банковские кредиты;
- участие в федеральных программах.

Реальная возможность получения бюджетных субсидий на капитальный ремонт многоквартирных домов связана с реализацией Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Закон № 185), который позволяет предоставлять субсидии на проведение в многоквартирном доме в рамках капитального ремонта работ по установке приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии и газа), а также на утепление фасадов. Согласно Закона № 185, предоставляемая субсидия составляла до 95 % от стоимости проводимых работ.

Закон не установил в качестве обязательного условия использования средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд) и средств региональных и местных бюджетов, предоставляемых в виде субсидии для капитального ремонта многоквартирных домов. Поэтому возможности, предоставляемые Законом № 185, это потенциальные возможности. На практике эффективность использования бюджетных средств определялась региональной и муниципальной политикой.

Опыт реализации Закона № 185-ФЗ показал, что лишь в редких случаях за счет средств, предоставляемой субсидии осуществлялись комплексные капитальные ремонты.

Особой проблемой, требующей скорейшего законодательного решения, является отсутствие в настоящее время в России адресных бюджетных субсидий на проведение капитального ремонта и модернизации

многоквартирных домов гражданам – собственникам квартир с низкими доходами.

5. Существенной проблемой для ТСЖ являются злостные неплательщики по коммунальным услугам. В настоящее время имеются несовершенства законодательства в решении этой проблемы. Часто неплательщики - это не бедные граждане. Суды по вопросу неплатежей могут длиться годами. Все это время ТСЖ недополучает значительные средства, которые могут быть использованы на текущий и капитальный ремонт.

6. Еще одной из проблем ТСЖ можно назвать так называемые «нулевые квартиры». «Нулевые квартиры - это квартиры, где имеется собственник, но никто не зарегистрирован. В таких квартирах может проживать ни один человек и бремя расходования по коммунальным услугам ложится на плечи добросовестных собственников.

7. Одним из преимуществ ТСЖ называют возможность сдачи в аренду нежилых помещений. На деле же оказывается, что если в доме есть нежилые помещения, то они давно уже выкуплены или находятся в собственности государства.

Для улучшения деятельности ТСЖ на местном уровне могут быть предприняты следующие шаги:

1. Нахождение муниципалитетами средств, для проведения ремонтов многоквартирных домов, а затем уже передача их для создания ТСЖ. Необходимо привлечение средств из Федерального бюджета. Одним муниципалитетам это не под силу.

2. Пропаганда в СМИ положительных примеров создания ТСЖ, Проведение конкурсов на лучшее ТСЖ.

3. Введение в ВУЗах Самары такой специальности как управляющий ТСЖ.

4. Создание базы данных профессиональных управляющих в сфере ЖКХ.

5. Создание региональной программы по капитальному ремонту домов. Обеспечение прозрачности включения домов в программу по капитальному ремонту. Организация помощи в подготовке документов для участия в программе.

6. Скорейшего решения требует решения вопроса злостных неплательщиков. Необходимо законодательно решить эту проблему.

7. Решением вопроса «нулевых квартир» может стать внесение изменений в Жилищный кодекс, в плане наделения членов правления ТСЖ правом составлять акты о факте проживания и оплата коммунальных услуг по этим актам.

8. Содействовать ТСЖ в оформлении нежилых помещений.

Решение всех обозначенных выше проблем, путем проведения соответствующих мероприятий, прежде всего муниципальными органами власти, несомненно, позволит расширить зону развития ТСЖ.

Библиографический список.

1. Лушкин С.А., Федоров С.И., Шанталей А.В. Способы управления многоквартирным домом. Товарищества собственников жилья. М. : Юстицин-форм, 2007. 224 с