

РАЗВИТИЕ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ В РОССИИ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Алферина О.Н.¹

¹ ФГБОУ ВПО «Мордовский государственный университет имени Н.П. Огарева», Саранск, Россия (430005, Саранск, ул. Большевикская, 68), e-mail: olga.alferina@mail.ru

В статье изучено товарищество собственников жилья как одна из организационных форм коллективного владения и управления жилищным фондом. В условиях реформирования жилищно-коммунальной сферы и значительного увеличения доли находящегося в частной собственности жилья развитие данной формы самоорганизации граждан является объективно необходимым и экономически обоснованным. В ходе исследования выявлены основные достоинства и недостатки товариществ собственников жилья, определены проблемы, возникающие в процессе их создания и функционирования. К числу причин, сдерживающих широкое распространение и развитие товариществ собственников жилья в России, можно отнести несовершенство нормативно-правовой базы, неподготовленность населения к самоорганизации в решении проблем управления общим имуществом домов, в том числе недостаточность знаний для организации эффективной деятельности товарищества и др. Все это позволило определить ряд мер, способствующих дальнейшему развитию товариществ собственников жилья в отечественной практике.

Ключевые слова: товарищество собственников жилья (ТСЖ), жилищный фонд, жилищно-коммунальные услуги, домовладелец, управляющая компания.

THE DEVELOPMENT OF HOME OWNER ASSOCIATIONS IN RUSSIA: PROBLEMS AND PROSPECTS

Alferina O.N.¹

¹ Ogarev Mordovia State University, Saransk, Russia (430005, Saransk, Bolshevistskaya, 68), e-mail: olga.alferina@mail.ru

In the article the Home Owner Association as one of organizational forms of collective ownership and management housing is studied. The development of this form of self-organization in the environment of housing and communal reforms and rapid increasing of share of private housing is objectively necessary and economically driven. During our study major advantages and draw backs of Home Owner Associations are revealed; the problems arising during their creating and operating are defined. Among the causes restraining wide spreading and development of Home Owner Association in Russia are imperfection of regulatory and legal framework; unpreparedness of the population to self-organization in solving the problems of common property management including insufficiency of knowledge for organizing of effective Home Owner Association operation etc. All of the above allow us to determine number of steps that would promote the further development of Home Owner Association in national practice.

Keywords: Home Owner Association (HOA), housing, housing and communal services, homeowner, Management Company.

Реформирование системы управления ЖКХ предполагает активное включение населения в заботы по содержанию и воспроизводству жилищного фонда. Приватизация жилья, позволив значительной части граждан стать собственниками, обуславливает и новое отношение населения к жилищному фонду. Владелец жилья получает не только новые права, но и новые обязанности, связанные с хозяйственным управлением недвижимым имуществом. Полностью оплачивая жилищно-коммунальные услуги, граждане вправе поставить под свой контроль денежные потоки и работу организаций, занимающихся обслуживанием жилищного фонда, добиваться желаемого качества соответствующих услуг.

Они непосредственно заинтересованы в решении проблем и создании эффективных механизмов ресурсосбережения и рационализации затрат в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг. В связи с этим особую значимость приобретают вопросы самоорганизации граждан в сфере защиты своих жилищных интересов.

На сегодняшний день в России удельный вес жилищного фонда, находящегося в частной собственности, достаточно высок (более 86%) и растет из года в год. Увеличение количества приватизированных квартир, а соответственно и числа частных собственников жилья вызывает необходимость развивать коллективные формы владения и управления жилищным фондом. Материальной формой такого объединения становится кондоминиум, а организационно-правовой формой – товарищество собственников жилья (ТСЖ).

Под кондоминиумом понимается комплекс недвижимого имущества, включающего земельный участок, расположенное на нем здание и другие объекты, в котором находятся помещения в собственности физических и юридических лиц, а общее имущество (места общего пользования здания и участок с прочими постройками) находится в долевой собственности владельцев жилья. Управление кондоминиумом может осуществляться непосредственно домовладельцем, управляющей компанией или ТСЖ. В свою очередь ТСЖ – это юридическое лицо, представляющее объединение домовладельцев для совместного управления и эксплуатации дома. Оно является некоммерческой организацией, задача которой заключается не в получении прибыли, а в содержании объектов кондоминиума в соответствии с нормативными требованиями и пожеланиями участников товарищества [5].

В соответствии со ст.135 Жилищного кодекса РФ ТСЖ осуществляет деятельность по содержанию и сохранению имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг, а также для осуществления управления многоквартирными домами[1].

Деятельность ТСЖ может осуществляться в разных вариантах: самостоятельно организовать оказание жилищных услуг, а в редких случаях коммунальных услуг или привлечь управляющую компанию, прочие специализирующие компании.

ТСЖ на данном этапе – основное звено реформирования ЖКХ в рыночных условиях. Являясь собственником жилищного фонда, ТСЖ в наибольшей степени заинтересовано в подборе на конкурсной основе подрядных эксплуатационных или строительных организаций для ремонта и эксплуатации жилищного фонда, установлении автономных источников теплоснабжения и бытовых приборов учета и регулирования расхода тепла, воды и газа.

Потенциал ТСЖ в плане улучшения качества жилищно-коммунального обслуживания значителен, но широкое развитие данной формы домовладения требует проведения обоснованной политики со стороны местных органов власти, решения выявляемых практикой недоработок, более четкого определения стимулов к образованию ТСЖ, а также

самоорганизации жителей. Для образования ТСЖ очень важны однозначная позиция администрации муниципалитета и наличие пакета нормативных актов, регулирующих все аспекты создания и функционирования ТСЖ после сдачи жилого дома в эксплуатацию.

Управление многоквартирным домом в форме ТСЖ с каждым днем набирает свою популярность. На сегодняшний день в России зарегистрировано более 163 тысяч ТСЖ, что составляет 13,63% от общего числа многоквартирных домов. Однако в целом процесс создания ТСЖ идет все-таки не достаточно быстро. Для того чтобы разобраться в сложившейся ситуации и выяснить причины такого положения дел, попробуем определить основные достоинства и недостатки ТСЖ как формы управления многоквартирным домом.

Сравнение ТСЖ с другими формами управления позволит выявить его плюсы и минусы. Однако в каждом конкретном случае, данные моменты можно трактовать по своему, так как каждый дом имеет свои особенности и определенное техническое состояние, свой социальный уровень жильцов, разные мнения по поводу формы управления и т.д. Поэтому единой методики или рекомендации в выборе способа управления многоквартирным домом нет. Тем не менее, к положительным моментам ТСЖ можно отнести следующее:

1. Как правило, ТСЖ это всегда чистый и благоустроенный двор, убранный подъезд.
2. Собственники самостоятельно решают как, когда и каким способом осуществлять эксплуатацию своего многоквартирного дома. Таким образом, у каждого собственника имеется возможность влиять на решение вопросов, касающихся своего дома.
3. Возможность грамотно использовать общее имущество многоквартирного дома, тем самым сокращая расходы по эксплуатации. Например, сдавать в аренду подвал, предоставлять места для рекламы в подъездах и стенах дома и т.д.
4. Если привлекается управляющая компания, то появляется возможность влиять на деятельность управляющей компании, контролировать качество ее работы;
5. Создание ТСЖ определяет условия к применению энергосберегающих технологий, бережному отношению к общему имуществу, так собственники начинают думать об эффективном и экономном управлении своим многоквартирным домом.

К отрицательным моментам ТСЖ можно отнести:

1. Отсутствие инициативы жильцов в принятии решений о деятельности ТСЖ – один из самых существенных минусов.
2. Неграмотное руководство. Очень часто происходит выбор председателя, правления и ревизионной комиссии, не имеющих необходимых навыков и знаний, чтобы осуществлять возлагаемые на них функции. А за неграмотность руководства ТСЖ платят его жильцы.

3. Должники. Финансирование потребностей ТСЖ происходит с единого «котла», соответственно, если проживают жильцы, имеющие плохую платежную дисциплину, страдать будут добросовестные плательщики.

4. Социальная неоднородность жильцов. Во всех без исключения многоквартирных домах проживают как богатые, так и бедные жильцы. При объединении жители могут столкнуться с разными требованиями к эксплуатации и благоустройству дома [4].

Одной из серьезных причин, сдерживающих в настоящее время развитие и распространение коллективных форм владения жилищным фондом, является недостаточность у населения знаний в сфере управления жилищным фондом. Многие жильцы хотят создать в своем доме ТСЖ, но не могут найти жильцов, способных возглавить деятельность такого товарищества. В силу небольших объемов реализуемых услуг и как следствие отсутствия необходимого объема денежных средств для финансирования текущей деятельности, ТСЖ не может позволить себе на должном уровне организовать процессы управления многоквартирным домом, нанять полноценного экономиста, юриста, бухгалтера и т.д. В условиях отсутствия профессиональных квалифицированных руководителей ТСЖ организовать управление коллективной собственностью очень сложно. Непрофессиональное правление ТСЖ при отсутствии опыта работы в данной сфере вряд ли сможет справиться с выполнением обязанностей по обслуживанию и улучшению состояния жилищного фонда.

В сложившихся условиях особенно важно, на наш взгляд, организовать эффективную систему подготовки профессиональных управленческих кадров для ТСЖ. На сегодняшний день имеется положительный опыт работы в данной области в ряде городов и регионов России. Так, например, в г. Саранск Республики Мордовия подготовка потенциальных и уже действующих председателей ТСЖ организована на базе ФГБОУ ВПО «Мордовский государственный университет имени Н.П. Огарева» в рамках дополнительной профессиональной программы «Управление многоквартирными домами». В г. Ростов-на-Дону имеются постоянно действующие месячные курсы обучения. Кроме того, там создана ассоциация ТСЖ для всесторонней помощи и поддержки уже существующих и вновь образуемых товариществ. Профессиональные юристы, бухгалтеры, теплоэнергетики и другие специалисты ассоциации оказывают консультативные услуги руководителям и членам ТСЖ. Данный положительный опыт следовало бы использовать и в других регионах.

Другой вариант управления ТСЖ – привлечение управляющих компаний, которые принимают на себя ответственность за эксплуатацию зданий, находящихся в частной или коллективной собственности. Они могут выступать в качестве альтернативных заказчиков или привлекать к выполнению работ отдельных работников на контрактной основе. При этом частные и коллективные владельцы жилого фонда непосредственно рассчитываются

либо прямо с производителями, либо с управляющими фирмами. Конечно, в этом случае происходит отчуждение средств, направляемых на выполнение функций управления, но эти потери могут с лихвой компенсироваться за счет повышения эффективности управленческих функций, выполняемых более профессионально. В любом случае у владельцев жилья остается выбор, самим осуществлять управление жилищным фондом или подключать управляющую компанию, и этот выбор они должны реализовать с позиций эффективности и целесообразности.

Основная задача управляющей жилищной организации – обеспечить эффективное управление переданным ей жилищным фондом, а также своевременно предоставлять жилищные и коммунальные услуги установленного договором качества. Управление жилищным фондом предполагает выполнение следующих функций: создание привлекательной и комфортной среды для проживания населения, выполнение капитального ремонта и строительства, проведение единой технической политики, контроль и надзор за соблюдением нормативов технических стандартов при выполнении всех видов работ. Управляющие компании также могут создавать фонды капитального ремонта за счет привлечения средств физических и юридических лиц, имеющих собственность в обслуживаемом жилищном фонде. Компании надлежит создавать условия для эффективной работы ТСЖ и других жилищных объединений граждан, а также всемерно стимулировать и поддерживать развитие самоуправления в жилищной сфере.

В свою очередь собственник жилищного фонда или орган, выступающий от его лица, обязан осуществлять мониторинг и оценку деятельности управляющей организации в процессе управления жилищным фондом, что позволяет решать следующие задачи: контролировать выполнение управляющей организацией своих обязательств в соответствии с условиями договора на управление; измерять и учитывать важнейшие индикаторы деятельности управляющей организации; собирать оперативную информацию о состоянии жилищного фонда, переданного в управление; оценивать качество работы управляющей организации на основе предварительно согласованных критериев; своевременно исправлять недостатки и улучшать качество услуг, предоставляемых управляющей организацией.

В большинстве европейских стран, таких как Франция, Венгрия, Словакия и других, управление в сфере ЖКХ рассматривается как отдельный вид предпринимательской деятельности, за которую управляющая организация получает вознаграждение от собственников помещений, а ответственность перед собственниками за содержание здания несет объединение собственников жилья. Подход к управлению многоквартирными домами, которого придерживаются управляющие в большинстве западных стран, базируется на том, что управляющая организация работает на основании договора с объединением

собственников жилья, а не с отдельными собственниками. Все основные управленческие решения, прежде всего по распоряжению финансами и заключению договоров на закупки товаров и услуг, принимает не управляющий, а руководящие органы ТСЖ. Управляющий же готовит и обосновывает рекомендации для правления товарищества.

Для России как страны с формирующимся рынком жилищных услуг характерно, что появляющиеся частные жилищные организации стремятся оказывать своими силами весь комплекс услуг по управлению, обслуживанию и ремонту многоквартирных домов, причем двум последним видам деятельности отдается приоритет перед деятельностью по управлению. Эта «универсальность» управляющих организаций объясняется, с одной стороны, тем, что собственники жилья еще не осознали самостоятельной ценности и преимуществ профессионального управления и ориентируются в своих запросах только на работы по обслуживанию и ремонту многоквартирного дома. С другой стороны, управляющие организации часто создаются на базе муниципальных жилищно-эксплуатационных организаций, имевших собственную материально-техническую базу и персонал для осуществления работ по содержанию и ремонту многоквартирных домов, поэтому они в большей степени готовы к выполнению этих работ, чем к деятельности по управлению в западном понимании. В России это часто приводит к тому, что многие жилищные организации, ранее действовавшие как подрядчики муниципалитетов по содержанию и ремонту жилья, заключают с собственниками договоры на управление, но у таких компаний по-прежнему деятельность по содержанию и ремонту преобладает над управлением. Отсутствует пообъектное управление, компании ориентируются на стандартный набор работ по содержанию дома, стремятся решать краткосрочные задачи вместо перспективного планирования, не имеют заинтересованности в ресурсосбережении.

Опыт стран Восточной Европы показывает, что со временем управленческо-обслуживающие организации разделились на более специализированные, поскольку это диктуется экономической эффективностью деятельности. Соответственно собственникам необходимо иметь управляющего, который знает рынок подрядных работ, преимущества применения тех или иных технологий, ориентируется в ценах, владеет различными инструментами финансирования и выступает как консультант ТСЖ по этим вопросам [2].

В результате проведенного исследования следует отметить, что в целом процесс создания ТСЖ в России происходит достаточно медленно и противоречиво. Программа создания ТСЖ оказалась несовершенной и экономически необоснованной. Она не смогла в должной мере вовлечь собственников помещений в многоквартирных домах в процесс управления собственной недвижимостью. Причин тому несколько. Во-первых, это несовершенство действующего законодательства в системе правоотношений в области

управления недвижимостью в жилищной сфере, непроработанность правоустанавливающих документов, регулирующих деятельность ТСЖ.

Во-вторых, неготовность собственника взять на себя бремя содержания общего имущества в многоквартирном доме, которое предполагает не только несение обязательных расходов, но и обязанность собственника принимать меры для обеспечения сохранности, безопасности, технической исправности и надлежащего санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме. Собственник должен принимать решения и заботиться об организации процесса содержания дома.

В-третьих, неподготовленность населения к самоорганизации в решении проблем управления общим имуществом домов. Коллективное обсуждение вопросов управления жилым домом крайне затруднено в сообществах, объединяющих большое по численности и крайне различное по социальному, психологическому типу, имущественному положению население. Проблему усугубляет некоторая отстраненность органов местного самоуправления в разрешении возникающих проблем в процессе управления многоквартирным домом.

Большинство ТСЖ не готово осуществлять свою роль собственника-заказчика жилищных услуг, не отработан и фактически не используется механизм согласования вопросов качества и размеров оплаты услуг управляющих компаний с жильцами собственниками. Эти сложности в работе ТСЖ дополняются низкой экономической и управленческой подготовкой кадров, возглавляющих ТСЖ, отсутствием должной методической и практической помощи правлениям и ревизионным комиссиям ТСЖ по организации их работы [3].

Выявленные в ходе исследования проблемы позволяют определить ряд мер, способствующих более широкому распространению и дальнейшему развитию ТСЖ в отечественной практике. Прежде всего, необходимо совершенствовать нормативно-правовую базу, регулирующую отдельные аспекты создания и функционирования деятельности ТСЖ, особенно в части правоустанавливающих документов и механизма взаимоотношений с управляющими компаниями.

Также большое значение имеет повышение квалификации лиц, занятых в сфере управления деятельностью ТСЖ. В связи с этим можно обратиться к опыту зарубежных стран. Так, например, в Венгрии Закон «О товариществах собственников жилья» устанавливает, что управляющие кондоминиумами могут быть только те лица, которые прошли соответствующую профессиональную подготовку. В стране преподаются получившие государственную лицензию курсы обучения по специальностям «управляющий кондоминиума» и «управляющий недвижимостью». Оба курса обучения отвечают критериям

профессиональной подготовки, экзамены сдаются в соответствии с распоряжением Министерства внутренних дел Венгрии [2]. Применение данного опыта в отечественной практике способствовало бы повышению уровня компетентности руководителей ТСЖ, а соответственно и повышению эффективности деятельности самих товариществ.

Кроме того, необходимо развивать самоуправление и гражданскую инициативу со стороны населения – собственников жилья, что является непосредственной задачей органов местного самоуправления.

Таким образом, процесс создания и распространения ТСЖ в России идет достаточно сложно, что обусловлено рядом существующих в данной области проблем, однако реализация выше указанных мер во многом будет способствовать дальнейшему развитию данной формы владения и управления жилищным фондом и самоорганизации граждан в жилищно-коммунальной сфере с целью защиты своих интересов.

Список литературы

1. Жилищный кодекс Российской Федерации. – М.: Проспект, КноРус, 2013. – 128 с.
2. Кирсанов С. А. Возможности совершенствования предоставления жилищно-коммунальных услуг на основе зарубежного опыта // Экономика города в инновационном измерении: инвестиции, имущество, городское хозяйство: сб. науч. тр. – СПб.: СПбГИЭУ, 2009. – С. 184-192.
3. Малеева Т. В. Жилищно-коммунальные услуги: проблемы рыночных отношений // Экономика города в инновационном измерении: инвестиции, имущество, городское хозяйство: сб. науч. тр. – СПб.: СПбГИЭУ, 2009. – С. 204-210.
4. Плюсы и минусы ТСЖ // Информационный портал ЖКХ № 1. URL: <http://www.gkh1.ru> (дата обращения: 27.10.2014).
5. Чекалин В. С. Экономика городского хозяйства: учебник. – СПб.: СПбГИЭУ, 2010. – 242 с.

Рецензенты:

Горина А.П., д.э.н., профессор, профессор кафедры экономики и организации производства ФГБОУ ВПО «Мордовский государственный университет имени Н.П. Огарева», г. Саранск;
Якимова О.Ю., д.э.н., профессор, профессор кафедры государственного и муниципального управления ФГБОУ ВПО «Мордовский государственный университет имени Н.П. Огарева», г. Саранск.