

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ - ОДНА ИЗ ЭФФЕКТИВНЫХ ФОРМ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Л. В. Акифьева, аспирант кафедры «Экономика и статистика» НГИЭИ

Аннотация. В настоящее время все большую актуальность приобретает вопрос о том, какой способ управления многоквартирным домом выбрать. В статье рассмотрен наиболее эффективный, на наш взгляд, способ управления многоквартирным домом - товарищество собственников жилья, а также рассмотрены цели, преимущества и недостатки организации товарищества собственников жилья.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, товарищество собственников жилья, многоквартирный дом, управление, собственник жилья, качество, услуги.

Жилье играет в жизни любого человека важную роль. К его состоянию, обеспечению комфортных условий и безопасности проживания человека, к стандартам качества жилищных и коммунальных услуг должны предъявляться достаточно жесткие требования. На их достижение и направлен, по сути, весь процесс управления жилищным фондом, в основе которого лежит ответственность собственника за содержание своего имущества.

Как следует из Жилищного кодекса РФ, собственники жилья обязаны выбрать один из следующих способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме. Каждый собственник

заключает отдельный договор на коммунальные и жилищные услуги, и сам за них расплачивается;

2) управление товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом, или иным специализированным потребительским кооперативом. Отношения с поставщиками коммунальных и жилищных услуг строятся по договорам между юридическими лицами. Начисление платежей, сбор денег и расчеты со специализированными организациями осуществляет товарищество собственников жилья (жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив);

3) управление частной (управляющей) компанией и наделение её полномочиями на основании договора с владельцами квартир. Если последние 20 лет за всеми коммунальными процессами следили МУПы, ЖЭКи, ДЭЗы, то теперь закон предписывает жителям выбрать форму управления домом: если в домовладении не создано товарищество, то жители должны будут заключить договор с управляющей компанией. Однако любая управляющая компания, как и любая другая частная организация, будет преследовать коммерческие цели, что не всегда отвечает интересам жителей. Поэтому, на наш взгляд, наиболее эффективной формой управления многоквартирным домом на сегодняшний день является именно товарищество собственников жилья.

Товарищество собственников жилья задумано реформаторами, для того чтобы активизировать собственников жилья, передать им власть над своими домами, т.к. для большинства россиян жилье - основное богатство, стоимость квартиры в основном превышает миллион рублей. Большая часть собственников заинтересована в сохранении и приумножении своей собственности, товарищество собственников жилья будет способствовать наведению порядка в многоквартирном доме.

Как гласит п. 1 ст. 135 ЖК РФ, 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 [1].

На рис. 1 представлены объекты недвижимости, которые могут находиться в управлении товариществ собственников жилья.

В политическом плане товарищество собственников жилья выступают первичной ячейкой российской демократии, которая на житейском уровне должна способствовать развитию демократических основ нашего государства. Коллективно управляя своим домом, собственники жилья обучаются демократическим процедурам уметь слушать и слышать друг друга, принимать коллективные решения и организовывать их выполнение, избирать руководящие органы и выполнять их функции, будучи избранными в эти органы.

Однако стоит отметить, что товарищество собственников жилья - это не просто демократия в отдельно взятом доме, это ещё и борьба с психологией сторонних наблюдателей, с позицией неучастия. Это маленькая революция в умах [3, с. 44].

При организации товарищества собственников жилья собственники преследуют следующие цели:

- эффективное совместное использование общего имущества;
- поддержание требуемого технического и санитарного состояния дома;

- поддержание первоначального рыночного уровня стоимости недвижимости и, по мере возможности, его повышение;
- предоставление домовладельцами условий для безопасного и удобного проживания;
- снижение затрат на обслуживание и коммунальные услуги;
- получение дополнительного финансирования за счет хозяйственной деятельности;
- проведение кредитной и инвестиционной политики на цели содержания многоквартирного дома в интересах членов товарищества;
- оказание жителям дополнительных услуг и представление интересов собственников во взаимоотношениях с третьими лицами;
- совместный контроль за соблюдением правил проживания.

Создание товарищества собственников жилья, как и любое дело, требует последовательности. По закону, товарищество собственников жилья (как некоммерческая организация) может быть создано с согласия более 50 % собственников. Остальные обязаны подчиниться большинству. Причем, товарищество собственников жилья можно создать даже в том случае, если в доме есть государственные или муниципальные квартиры, а также в домах-новостройках, когда у жильцов еще не оформлено право собственности. В последнем случае при голосовании будущие собственники подтвердят свои права, например, договором инвестирования, купли-продажи и т.д. Кроме решения о создании товарищества собственников жилья, общее собрание должно простым большинством голосов принять устав и избрать правление (п. 2 ст. 135 и п. 2 ст. 147 ЖК РФ), в которое могут входить только члены това-

рищества собственников жилья. Члены правления уже отдельно выбирают из своего состава председателя.

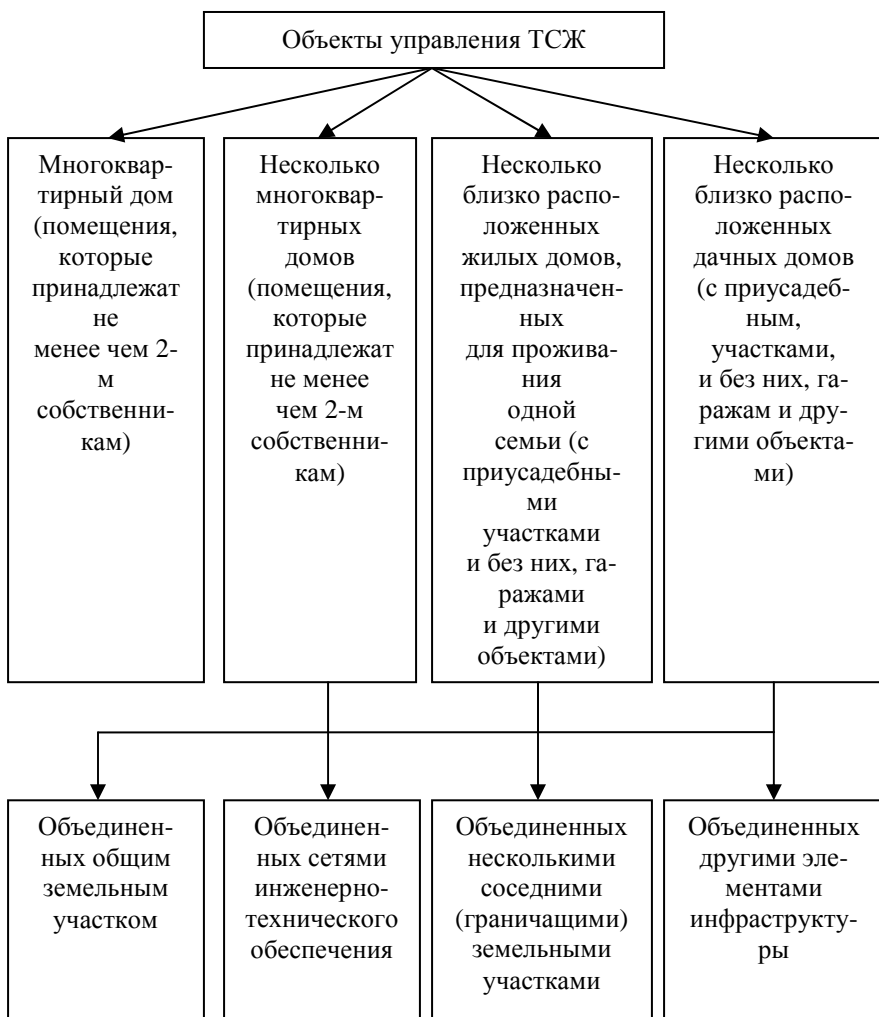


Рис. 1. Объекты недвижимости, находящиеся в управлении товариществ собственников жилья

Товарищество собственников жилья является юридическим лицом, а значит, его надо зарегистрировать, издать печать, открыть расчетный счет в банке и т.п. Вступление в товарищество и выход из него происходят на основании письменного заявления (ст. 143 ЖК РФ). С момента прекращения у жильца права собственности на помещение (например, при продаже квартиры) он перестает быть и членом товарищества собственников жилья. Новый владелец может вступить в товарищество также по письменному заявлению.

Создание товарищества собственников жилья имеет ряд преимуществ. Во-первых, самоуправление способствует лучшей оперативности, так как каждый участник товарищества заинтересован в быстром разрешении возникающих проблем. Во-вторых, появляются рабочие места для жильцов. Создаваемый рынок жилищно-коммунальных услуг является востребованной, свободной на сегодняшний день, нишей рынка труда и занятости. Рынок услуг по управлению многоквартирными домами перспективен для приложения сил и профессиональной реализации граждан широкой образовательной сферы, обладающих широким спектром знаний, умений и навыков: от менеджеров, бухгалтеров и программистов до квалифицированных рабочих специальностей. Особое значение, из опыта работы успешных товариществ собственников жилья, здесь имеет близость работы к месту проживания, что, в свою очередь, является дополнительным стимулом качественного исполнения производственных обязанностей сотрудников. В-третьих, внутри товарищества собственников жилья может сформироваться небольшой, но стабильный бизнес, например, по оказанию разного рода услуг в своем районе (в рамках уставной деятельности). В-четвертых, любой член товарищества собственников жилья имеет возможность осуществлять контроль за расходо-

ванием средств товарищества как получаемых за счет платежей населения, так и за счет поддержки государства (льготы, субсидии, компенсации и др.). В товарищества собственников жилья действует ревизионная комиссия. Прозрачность бюджета - это привилегия, которой лишены жители домов, в которых не созданы товарищества собственников жилья. В-пятых, товарищество собственников жилья владеет жилым домом полностью - от фундамента до крыши, а при некоторых условиях и прилегающими территориями (так называемый кондоминиум). Совместными усилиями скорее удастся улучшить состояние своего дома и двора, получая возможность улучшить качество своей жизни, участвуя в принятии решений по управлению жильем.

Кроме того, объединение собственников в товарищество служит улучшению микроклимата в доме, так как люди, участвуя в собраниях, обсуждая важные вопросы деятельности товарищества, лучше узнают друг друга, приучаются действовать сообща и в общих интересах, создавая тем самым благоприятную атмосферу в доме и комфорт совместного проживания [2].

При создании товарищества собственников жилья плата жильцов за коммунальные услуги не увеличивается, как ошибочно полагают некоторые граждане, т.к. тарифы на коммунальные услуги устанавливаются региональными и местными властями и не могут быть изменены. Создав товарищество собственников жилья, собственники помещений смогут четко отслеживать, на что тратятся их деньги, и решать, как поступить с общим имуществом. При грамотном подходе можно справиться со многими проблемами участвовать в программе софинансирования капитального ремонта в соответствии с Федеральным законом от 21.07.07 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию ЖКХ», добиться дотаций на содержание или ре-

монтаж дома, благоустройство дворовой территории и т.д. Вместе с тем необходимо учитывать и предполагаемые недостатки товарищества собственников жилья. Например, возможность банкротства, которое может наступить вследствие нерационального использования ресурсов, непрофессионального управления или по другим причинам.

В соответствии с п. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности принадлежат помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в т.ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке [1]. Товарищество собственников жилья может самостоятельно заключать договоры на обслуживание дома, вывоз мусора, уборку придомовой территории и другие работы и услуги. Собственники квартир и нежилых помещений, в том числе и не являющиеся членами товарищества, должны перечислять ему деньги за коммунальные услуги, воду, тепло и пр. А уже товарищество собственников жилья со своего расчетного счета расплачивается со специализированными организациями.

Не стоит упускать из виду и тот факт, что товарищество собственников жилья, хотя и является некоммерческой организацией, может самостоятельно зарабатывать деньги. Для достижения целей, предусмотренных уставом, закон разрешает товариществу собственников жилья заниматься хозяйственной деятельностью. Правда, перечень такой деятельности невелик. К ней относится обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме, строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме, а также сдача в аренду (внаем) части общего имущества в многоквартирном доме.

Дополнительные доходы товарищества собственников жилья могут складываться из:

- использования земли, переведенной в общедолевую собственность. Доходы могут быть получены от сдачи земельных участков в аренду, например под автостоянку, киоск и т.п.;

- сдачи в аренду помещений, находящихся в общей собственности. Доход могут принести подвалы, чердаки или пристройки, переоборудованные, скажем, под мастерскую или стоматологию и сданные в аренду.

Полученные средства могут быть либо использованы для оплаты общих расходов, либо сосредоточены и фондах, отвечающих уставу товарищества (п. 3 ст. 152 ЖК РФ). Например, за счет доходов от предпринимательской деятельности можно провести благоустройство дома и прилегающей территории, ремонт лифтов.

Об эффективности данной формы самоуправления граждан многоквартирным домом свидетельствует положительный опыт Нижегородской области.

В настоящее время в Нижегородской области 50 тысяч многоквартирных домов. Более чем в 8 процентах из них уже образованы товарищества собственников жилья.

Причем количество товариществ собственников жилья постоянно увеличивается, люди все чаще предпочитают брать управление домом в свои руки. На сегодня в Нижегородской области функционирует 1895 товариществ собственников жилья.

В 2007 году в Нижнем Новгороде была создана Ассоциация товариществ собственников жилья с целью объединения товариществ собственников жилья Нижнего Новгорода и Нижегородской области для совместного решения проблем управления многоквартирным домом. Ее учредили Нижегородский фонд поддержки гражданских инициатив, ООО «Центр делового консультирования» и Областная общественная организация профсоюзов работников жизнеобеспечения. Принципиальное отличие нижегородской ассоциации от российских аналогов в том, что она существует не только за счет членских взносов (5 руб. с квартиры), но и при непосредственной поддержке власти города.

Сотрудничая с Нижегородской Ассоциацией товариществ собственников жилья, товарищество собственников жилья получает возможность добиться защиты своих интересов. Ассоциация представляет и защищает интересы товариществ собственников жилья в органах власти и суде, это площадка для диалога между всеми хозяйствующими субъектами в сфере жилищно-коммунального хозяйства; товарищество собственников жилья имеет возможность подобрать лучшие компании на рынке жилищно-коммунального хозяйства для решения вопросов эксплуатации и ремонта дома. Для проведения комиссионного отбора дают информацию о претендентах, помогают найти решение конфликтных ситуаций. Информация о сотрудничестве товариществ собственников жилья с компаниями отслеживается и анализируется; товарищество собственников жилья может пользоваться услугами юристов Ассо-

циации за 50 % стоимости и обладает преимуществом при оказании правовой помощи; товарищество собственников жилья может реально влиять на принятие нормативных актов через формирование законодательной инициативы Нижегородской Ассоциации. Ассоциация работает при поддержке Министерства жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Нижегородской области (в 2008 году с Министерством заключено соглашение о сотрудничестве). Представители Ассоциации товариществ собственников жилья приглашаются для участия в тематических заседаниях не только региональных, но и федеральных общественных площадок. Таким образом, они могут влиять на разработку федерального законодательства. Нижегородская Ассоциация товариществ собственников жилья - один из учредителей Всероссийское Ассоциации ТСЖ и ЖСК. Таким образом, товарищества собственников жилья приобретают в лице Ассоциации не только защитника своих интересов, но и помощника в вопросах управления многоквартирным домом [4].

В заключение, можно сказать, что товарищество собственников жилья - достаточно новая для России организационно-правовая форма некоммерческих организаций, получившая распространение в последние годы в связи с проведением жилищной реформы и преобразованиями в сфере жилищно-коммунального хозяйства. В тех домах, где на сегодняшний день не организованы товарищества собственников жилья, для жителей всё осталось по-прежнему, а старая система жилищно-коммунального хозяйства лишь приспособилась к новым законодательным условиям. При этом собственник так и остался один на один с этой неприступной для него системой и является вечным «просителем», а не лицом, от которого, по существу, зависит деятельность всей системы жилищно-коммунального хозяйства.

Литература

1. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ [Принят ГД ФС РФ 22. 12. 2004 г], ред. от 23.07.2008, с изм. и доп. на 10.06.2010. - М.:, Эксмо, 2010. - 96 с. - (Законы и кодексы).
2. Коряковцев, В. Г. Товарищество собственников жилья как одна из форм управления многоквартирным домом / В. Г. Коряковцев. - ГроссМедиа, 2006 г.
3. Михайлов, В. Председатель ТСЖ - кто ты? / В. Михайлов // Председатель ТСЖ. - 2008.- № 5. - С. 44.
4. <http://www.otsg.ru>

ASSOCIATIONS OF PROPRIETORS OF HABITATION IS ON OF THE EFFECTIVE FORM MANAGEMENT OF APARTMENT HOUSE

L. V. Akif'eva, the post-graduate student of chair «The economics and statistics», «Nizhegorodskiy State Engineering-economic Institute»

Annotation. Now the increasing urgency there is a question on what way of management of an apartment house to choose. In article the most effective a way of management the apartment house is considered. It is association of proprietors of habitation. The purposes, advantages and lacks of the organization of association of proprietors of habitation are considered.

The keywords: housing and communal services, association of proprietors of habitation, apartment house, management, the proprietor of habitation, quality, services.