
ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ СОЗДАНИЯ И РАЗВИТИЯ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ПО ПРАВУ РФ

В.В. Щирцова

Кафедра гражданского и трудового права
Российский университет дружбы народов
ул. Миклухо-Маклая, 6, Москва, Россия, 117198

В статье рассматриваются некоторые проблемные аспекты создания и развития товариществ собственников жилья, преимущества данного правового института, а также факторы, которые должны учитываться при принятии решения о создании товарищества собственников жилья.

Конституция РФ закрепляет право каждого гражданина иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

Указанное конституционное положение отражено в жилищном законодательстве: собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют управление многоквартирным жилым домом при минимальном вмешательстве органов власти.

В России происходит постепенное становление собственника, понимание им своей роли в эффективном управлении недвижимостью, увеличении ее стоимости и рыночной привлекательности.

Так, одним из аспектов реформирования жилищно-коммунального комплекса, определенных Правительством РФ на период до 2010 г., является реорганизация системы управления отраслью, заключающаяся в поэтапном снижении степени участия органов местного самоуправления в управлении многоквартирными домами и активном привлечении собственников помещений к управлению общим имуществом.

Статья 161 ЖК РФ предусматривает три способа управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Из возможных трех вариантов управления многоквартирным домом основным условием реализации прав собственников самостоятельно участвовать в вопросах управления общим имуществом является создание товарищества собственников жилья (ТСЖ). Этот способ управления многоквартирным домом наиболее полно отвечает интересам собственников помещений, позволяет им активно участвовать в

процессе управления своим домом, делает наиболее прозрачной схему поступления и расходования средств, собираемых с собственников и нанимателей помещений в доме, создает благоприятные возможности для привлечения инвестиций улучшений условий проживания [3].

К основным преимуществам ТСЖ можно отнести следующие:

- члены ТСЖ сами управляют своим домом через органы управления ТСЖ собственными силами или с привлечением специалистов;
- объединение собственников в ТСЖ позволяет более эффективно отстаивать их права; являясь юридическим лицом, ТСЖ обязано представлять интересы собственников помещений и членов ТСЖ в органах государственной власти, суде, в отношениях с иными юридическими лицами, в том числе с управляющей организацией;
- все платежи собственников помещений и доходы от использования общего имущества поступают на расчетный счет ТСЖ и расходуются на содержание и ремонт дома;
- члены ТСЖ самостоятельно контролируют финансово-хозяйственную деятельность товарищества с помощью ревизионной комиссии;
- участвуя в управлении собственным домом, жильцы сами определяют, какое именно соотношение в цене и качестве услуг для них является оптимальным [1, с. 15];
- товарищество имеет право сдавать в аренду и передавать в пользование общее имущество дома и самостоятельно расходовать полученный в результате этого доход;
- любой член ТСЖ может быть избран членом правления и председателем ТСЖ;
- правление и председатель ТСЖ подотчетны общему собранию членов ТСЖ и должны переизбираться каждые два года.

Тем не менее, ЖКХ является самой монополизированной (и муниципализированной) отраслью. Причины этого — в высокой доли естественных локальных монополий и сформировавшаяся практика эксплуатации жилищного фонда путем укрупнения имеющихся предприятий, наделения их максимальным объемом полномочий и функций. До сих пор во всех регионах большую часть рынка услуг по управлению жилищным фондом занимают муниципальные унитарные предприятия, а субъектами малого предпринимательства производится лишь 6% от объема услуг в сфере ЖКХ.

Граждане России за последние несколько десятилетий привыкли к полной государственной опеке в жилищно-коммунальной сфере [4]. Им трудно сжиться с мыслью, что стоимость услуг может и должна контролироваться непосредственно жильцами. Жителям многоквартирных домов и владельцам бесплатно приватизированных квартир пока еще чужда мысль, что рыночная стоимость их жилья напрямую зависит от технического состояния дома, от его внешнего вида и от качества управления.

Процесс создания ТСЖ в России идет достаточно сдержанно. Однако нельзя однозначно сказать, что создание ТСЖ будет экономически выгодно для любого многоквартирного дома. Далек не в каждом многоквартирном доме целесообразно создавать товарищество собственников жилья.

К основным критериям, влияющим на экономическую целесообразность создания ТСЖ в многоквартирном доме, относятся:

- площадь дома (ее размер влияет на финансовую базу ТСЖ);
- техническое состояние дома и инженерного оборудования (износ, некачественный ремонт, аварийность влечет большие финансовые затраты ТСЖ);

- наличие в доме объектов нежилого фонда (свободные подвалы, колясочные помещения, помещения для консьержей и т.д.). В этом случае у ТСЖ имеется возможность дополнительного дохода. Также нужно учесть площадь нежилых помещений, наличие (возможность обустройства) отдельного входа;

- платежеспособность граждан (от нее зависит финансовая устойчивость ТСЖ);

- наличие земельных участков дает возможность нового строительства, а соответственно, привлекает инвестиции и стимулирует получение дохода от реализации недвижимости.

При создании ТСЖ необходимо также учесть проблемы, которые необходимо решать ТСЖ в процессе своей деятельности.

Анализ деятельности ТСЖ в России позволяет выделить следующие основные проблемы, с которыми сталкиваются товарищества собственников жилья в процессе управления многоквартирным домом:

- 1) организационные;
- 2) финансовые;
- 3) технические;
- 4) кадровые;
- 5) социально-психологические.

К первой группе относятся: отсутствие содействия ТСЖ со стороны местного самоуправления; нежилые помещения в многоквартирном доме к моменту создания ТСЖ, как правило, уже имеют собственника; неотрегулированность вопросов землепользования, в том числе предоставление ТСЖ сверхнормативных земельных участков и т.д.

К финансовым проблемам относятся: недостаточность средств ТСЖ для осуществления эффективного управления многоквартирным домом; неотрегулированность налоговых взаимоотношений; несвоевременность возмещения товариществу бюджетных средств на компенсацию льгот; отсутствие реальных схем взаимного кредитования для капитального ремонта домов; отсутствие платежной дисциплины у собственников, а соответственно, возникновение дополнительных расходов из-за неплательщиков (на практике одним из них является муниципалитет); отказ собственников нежилых помещений дома от участия в расходах по содержанию и ремонту общего имущества.

К проблемам технического характера относятся: неудовлетворительное техническое состояние значительного количества многоквартирных домов и инженерных сетей; наличие у ТСЖ наружных инженерных сетей к дому; отсутствие документации на дом, сети и инженерное оборудование; неисправность или отсутствие приборов учета на вводе в дом; неправильные технические и проектные решения на дом или благоустройство.

К кадровым проблемам относятся: отсутствие необходимых знаний в области управления и организации технической эксплуатации многоквартирного дома у председателя правления и членов правления; отсутствие рынка профессиональных управляющих многоквартирными домами; противоречивый и сомнительный характер деятельности информационно-методических центров, оказывающих консалтинговые услуги ТСЖ и населению.

Некомпетентность собственников помещений в правовых и технических вопросах деятельности ТСЖ и управления многоквартирным домом, а также социальная расслоенность граждан, живущих в одном многоквартирном доме, создает социально-психологические проблемы. В новых домах, в отличие от старого жилого

го фонда, ТСЖ возникают более естественно: приобретают жилье люди примерно с одинаковым менталитетом и финансовыми возможностями [2].

Для решения данных проблем на уровне местного самоуправления необходимо разработать нормативные и методические документы, регулирующие управление имуществом жилищными комплексами в жилищной сфере, вопросы создания и обеспечения деятельности ТСЖ, а также другие сопутствующие документы; разработать и внедрить организационно-финансовые схемы капитального ремонта многоквартирных домов, решить вопрос землепользования в отношении участков, занимаемых многоквартирными домами.

ЛИТЕРАТУРА

1. *Коряковцев В.Г.* Товарищество собственников жилья как одна из форм управления многоквартирным домом. — М., 2006.
2. *Невинная И.* Школа управдомов // Российская газета. — 2006. — 24 июня.
3. Методика работы по созданию товариществ собственников жилья // <http://www.uralstroyinfo.ru>
4. Новый жилищный кодекс и организация ТСЖ // <http://www.energobser.ru>

SOME BASIC PROBLEMS OF THE CREATION OF HOMEOWNER'S ASSOCIATION ACCORDING TO THE LEGISLATION OF RUSSIAN FEDERATION

V.V. Shchirtsova

The Department of Civil and Labor Law
Peoples' Friendship University of Russia
Miklukho-Maklaya st., 6, Moscow, Russia, 117198

The article is devoted to some problem aspects of the creation and management of homeowner's association and some factors, which must be taken into account at the stage of the creation of homeowner's association.