|  |  |
| --- | --- |
| **МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ** | |
| **МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ СЕРВИСА** | |
| **УФИМСКИЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ СЕРВИСА** | |
|  | |
| **Кафедра «Региональное и муниципальное управление»** | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
| **ДИПЛОМНАЯ РАБОТА** | |
|  | |
| **НА ТЕМУ: Организация товариществ собственников жилья как направление реформы жилищно-коммунального хозяйства** | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
| **Специальность 06.10.00 факультет экономики сервиса** | |
|  | |
|  | **Оценка ГАК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
|  | |
|  | **Зав. кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Климова Н.И.** |
|  | **Руководитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Гавриленко И.Г** |
|  | **Дипломник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Кудрявцев П.В.** |
|  | |
|  | **«\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_200\_\_г.** |
|  | |
|  | |
| **УФА – 2002** | |

**Содержание:**

### Введение 3

### Глава I. Правовые основы создания и функционирования ТСЖ 5

### 1.1Понятие кондоминиум и товарищества собственников жилья 5

### 1.2Законодательные основы создания ТСЖ в РФ 7

1.2.1 Общие положения об организации ТСЖ 8

### 1.2.2 Недвижимое имущество в многоквартирных домах 12

### 1.2.3 Где может быть создано ТСЖ 14

1.3 Общий порядок регистрации ТСЖ 16

1.4 Деятельность, права и обязанности ТСЖ 19

### 1.5 Зарубежный опыт деятельности ТСЖ (на примере Германии) 21

### Глава II. Функционирование ТСЖ в РФ и РБ. 31

2.1 Истоки зарождения ТСЖ в России 31

### 2.2 Опыт муниципальных образований РФ в управление жильем 34

### 2.3 Особенности управления жилым фондом в РБ 44

Глава III. Проблемы эффективного функционирования и создания ТСЖ, пути разрешения данных проблем. 48

3.1 Проблемы функционирования ТСЖ, на примере ТСЖ «Урал» г. Уфы 48

3.2 Основные направления активизации процесса создания ТСЖ в РФ и РБ 58

### Заключение 66

Список использованной литературы 69

#### **Введение.**

В рамках программы «Реформирования и модернизации ЖКХ РФ» большое внимание уделяется альтернативному, конкурентному управлению жилым фондом. Таким альтернативным управлением является Товарищество собственников жилья.

Товарищество собственников жилья – объединение домовладельцев для совместного управления и в установленных законом рамках распоряжения недвижимым имуществом, т.е. кондоминиумом.

Целью деятельности товарищества собственников жилья является обеспечение должного содержания жилых площадей, всего здания и прилегающего земельного участка, а также организация предоставления коммунальных услуг членам товарищества и защита их интересов как потребителей коммунальных и других услуг, сотрудничество с государственными и негосударственными организациями для улучшения качества проживания.

Однако процесс создания товариществ собственников жилья в России идет крайне медленно, товарищества испытывают ряд административных, правовых, экономических трудностей. Все это определяет актуальность выбранной темы.

Основная цель исследования была поставлена руководством отдела реформирования ЖКХ Министерства жилищно-коммунального хозяйства, которая заключается в выявлении проблем медленных темпов создания и неэффективного функционирования ТСЖ в РФ и РБ.

В исследовании для достижения цели были поставлены следующие задачи:

* Изучение нормативно - законодательной базы РФ и РБ по созданию и функционированию товариществ собственников жилья.
* Изучение зарубежного опыта функционирования товариществ, с возможным применением некоторых аспектов в России.
* Изучение опыта создания и анализа функционирования товариществ в РФ и РБ.
* Выявление основных причин неэффективного создания и функционирования товариществ в РФ и РБ.
* Предложения путей и механизмов преодоления проблем создания и функционирования товариществ собственников жилья.

Структура исследования:

* анализ правовых основ создания и функционирования товариществ собственников жилья,
* изучение зарубежного опыта,
* анализ создания и функционирования товариществ в России и Республике Башкортостан,
* исследование проблем функционирования товариществ, на примере Уфимского ТСЖ «Урал».

Основная литература используемая при анализе функционирования и создания товариществ собственников жилья: Матеров Л.Н, Кутакова Т.Б., Чернышов Л.Н., Кравченко А.В., а также первичные документы товариществ собственников жилья.

Разработанные рекомендации могут быть использованы организациями и подразделениями в системе государственного и муниципального управления.

**Глава I. Правовые основы создания и функционирования ТСЖ**

1.1 Понятие кондоминиум и товарищество собственников жилья.

В связи с реформированием ЖКХ, приватизацией жилья появились многочисленные собственники жилья, как физические, так и юридические лица. В многоквартирном доме собственниками жилых и нежилых помещений являются граждане, купившие квартиру, муниципалитет, которому принадлежит часть квартир, предприятия и различные организации. Встал вопрос о выборе организационной формы объединения всех домовладельцев. В таком случае наиболее подходит структура кондоминиум, что в переводе с латинского означает совместное владение, пользование.

В соответствии с Федеральным законом №72 – ФЗ от 15 июня 1996 года «О товариществах собственников жилья» кондоминиум представляет собой единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, муниципальных образований – частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находится в их общей долевой собственности.

В состав кондоминиума могут входить следующие объекты:

* Одно здание, или его часть, или несколько зданий, в которых помещения принадлежат различным (не менее чем двум) домовладельцам, с прилегающим земельным участком в установленных границах, пешеходными и транспортными дорогами, многолетними зелеными насаждениями и другими подобными объектами.
* Несколько компактно расположенных зданий или сооружений, односемейных, садовых или дачных с приусадебными участками или без них, гаражей и других объектов, объединенных общим земельным участком и элементами инфраструктуры.
* Кондоминиум может состоять из отдельной части здания размером не менее одной блок – секции, имеющей изолированный от других частей здания вход в межквартирный лестнично–лифтовый узел.
* Общее имущество в кондоминиуме - это чердаки, лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, инженерные коммуникации, прилегающий земельный участок и т.д.

Общее имущество в кондоминиуме находится в общей долевой собственности домовладельцев. Домовладельцы владеют, пользуются и в установленных законом пределах распоряжаются общим имуществом в кондоминиуме.

Для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома домовладельцы вправе самостоятельно выбрать способ управления недвижимым имуществом.

Управление кондоминиумом может осуществляться путем:

1. непосредственного управления домовладельцами при незначительных размерах кондоминиума и ограниченном числе домовладельцев;
2. передачи домовладельцами функций по управлению кондоминиумом уполномоченной государством или органом местного самоуправления службе заказчика на жилищно–коммунальные услуги;
3. образование домовладельцами товарищества собственников жилья для самостоятельного управления кондоминиумом.

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) – объединение домовладельцев для совместного управления и в установленных законом рамках распоряжения недвижимым имуществом, т.е. кондоминиумом.

Целью товарищества собственников жилья является обеспечение должного содержания жилых площадей, всего здания и прилегающего земельного участка, а также организация предоставления коммунальных услуг членам товарищества и защита их интересов как потребителей коммунальных и других услуг, сотрудничество с государственными и негосударственными организациями для улучшения качества проживания.

Объединение собственников жилья в товарищества в границах единого комплекса недвижимого имущества (кондоминиума), включающего в себя земельный участок и расположенное на нем жилое здание, являет­ся одним из наиболее эффективных способов защиты их прав, влияния на стоимость и качество предоставляемых услуг и позволяет создать ус­ловия для привлечения дополнительных источников финансирования работ по обслуживанию и ремонту жилищного фонда. Кроме того, това­рищества собственников жилья получают реальную возможность само­стоятельно решать вопросы организации обслуживания и эксплуатации жилья, а следовательно, и определять порядок расходования средств, направляемых на эти цели. Члены товариществ прямо заинтересованы в установке приборов индивидуального учета и регулирования потребляе­мых воды, газа и других энергоресурсов, т.к. зачастую реальный объем потребления оказывается значительно меньше рассчитываемого по нор­мативу. Комплекс ресурсосберегающих мероприятий, проводимый това­риществами собственников жилья, позволяет значительно уменьшить общий объем потребления ресурсов за счет предотвращения неоправ­данных расходов воды, газа и т.д. Члены ТСЖ привыкают экономно отно­ситься к предоставляемым услугам, прослеживая связь между своими затратами и потреблением этих услуг, что практически невозможно осу­ществить в муниципальном жилищном фонде и, в частности, в отдельных приватизированных квартирах.

1.2 Законодательные основы создания ТСЖ.

Традиционно жилищный фонд и СССР, а затем и в Российской Федерации классифицировался по формам собственности. До 1990 г. жилые дома и жилые поме­щения находились в государственной, общественной, индивидуальной собственности, а также в собственно­сти жилищно-строительных кооперативов.

Закон РФ от 24.12.92 № 4218 –1[27] исключил понятие общественного, ин­дивидуального жилищного фонда, а также фонда ЖСК, объединив все три вида жилищного фонда в один - частный жилищный фонд, основанный на частной соб­ственности. Частный жилищный фонд включает в себя:

фонд, находящийся в собственности граждан: индивидуальные жилые дома, приватизированные, по­строенные и приобретенные квартиры и дома, кварти­ры в домах ЖК и ЖСК с полностью выплаченным пае­вым взносом, в домах товариществ индивидуальных владельцев квартир, квартиры и дома, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях, пре­дусмотренных законодательством;

фонд, находящийся в собственности юридических лиц (выступающих в качестве частных собственников), построенный или приобретенный за счет их средств, в том числе за счет средств ЖК и ЖСК, с не полностью выплаченным паевым взносом.

Претерпел изменения и государственный жилищный фонд. С введением в действие Закона РФ от 04.07.91 № 1541-1 [32] у граждан, занимающих жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фон­де, появилась возможность бесплатного приобретения этих помещений в частную собственность.

Государственный жилищный фонд разделился на фонд, находящийся в федеральной собственности, и фонд, находящийся в собственности субъектов РФ. Отдельным видом жилищного фонда стал муниципальный.

Реформирование отношений собственности в стра­не на этом не закончилось. С 1994 г. собственнику квар­тиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, стала принадлежать также доля в праве собственности на общее имущество дома (ст. 289 ГК РФ)[26].

У собственника квартиры в многоквартирном доме появилась долевая собственность на общие помеще­ния дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслужи­вающее более одной квартиры. Причем эта доля собственности стала не отчуждаемой отдельно от права собственности на квартиру.

Долевая собственность на общее имущество дома согласно Гражданскому кодексу принадлежит только собственнику квартиры. Собственнику нежилого помещения, находящегося в многоквартирном доме, право собственности не представлялось. Однако с принятием Федерального закона № 72-ФЗ [28] появилось новое понятие домовладелец-собственник помещения в кондоминиуме и участник долевой собственности на общее имущее имущество. Домовладельцем, т.е. собственником жилых и нежилых помещений и участником долевой собственности на об­щее имущество дома может быть гражданин, юридичес­кое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование.

**1.2.1. Общие положения об организации ТСЖ**

Основные правовые источники, регулирующие по­рядок создания и деятельности ТСЖ: Гражданский Ко­декс Российской Федерации и Федеральный закон № -72- ФЗ[28]. Кроме того, деятельность товарищества регулируется различными законами и подзаконными актами, принимаемыми на федеральном и региональ­ном уровнях исполнительной власти в части жилищно­го законодательства.

Собственником помещения в кондоминиуме (до­мовладельцем) могут быть любое физическое или юридическое лицо, а также органы власти РФ, субъекта РФ и муниципального образования. До­мовладельцы владеют, пользуются и распоряжают­ся помещениями в кондоминиуме, находящимися в частной, государственной, муниципальной или иной форме собственности.

Кондоминиум как единый комплекс недвижимого имущества, а также права на недвижимое имущество в кондоминиуме и сделки с ним подлежат государствен­ной регистрации, с использованием данных кадастро­вого учета земельного участка (ФЗ № 122 от 21.07.1997). Паспорт домовладения составляется терри­ториальным или местным БТИ, и хранится у домовла­дельцев, службы Заказчика либо товарищества. Паспорт домовладения содержит необходимые сведения о недвижимом имуществе в кондоминиуме.

ТСЖ является юридическим лицом и подлежит го­сударственной регистрации, в соответствии с законом о регистрации юридических лиц для некоммерческих организаций и ФЗ № -72- ФЗ[28]. Оно имеет печать со сво­им наименованием, расчетный и иные счета в банках, устав и другие обязательные реквизиты. Товарищество создастся без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено его уставом, отвечает по сво­им обязательствам всем принадлежащим ему имуще­ством. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

После того как домовладельцами принято решение о создании товарищества собственников жилья, его следует зарегистрировать в местных органах исполнитель­ной власти. В ходе подготовки регистрации ТСЖ нуж­но пройти государственную регистрацию прав на не­движимое имущество в кондоминиуме. Для этого необходимо оформить следующие документы:

1.Заявление о регистрации, подписанное уполно­моченным представителем домовладельцев.

2. Протокол общего собрания домовладельцев, об­ладающих более 50% голосов от общего числа голосов домовладельцев. Протокол должен содержать:

• решение о государственной регистрации прав на общее имущество в кондоминиуме:

• избрание лица, уполномоченною (или лиц, упол­номоченных) представлять интересы домовладельцев в регистрационной палате для осуществления регист­рационных действий и получения документа, подтвер­ждающего государственную регистрацию прав на об­щее имущество в кондоминиуме;

• решение об установлении долей в праве на общее имущество в кондоминиуме (долей участия), в том чис­ле размеры земельных долей, если земельный участок выделен в собственность домовладельцев.

Протокол собрания подписывается председателем собрания и секретарем.

3. Платежные документы (подтверждающие оплату согласно поданным заявлениям о регистрации) за:

• регистрацию прав на общее имущество в кондо­миниуме;

• регистрацию договора аренды земельного участ­ка (при наличии договора аренды):

• регистрацию права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (при наличии земель­ного участка и постоянном (бессрочном) пользовании);

• регистрацию сервитута (при наличии).

4. Решение органов государственной власти или органов местного самоуправления о передаче земель­ного участка домовладельцам в собственность или ином праве.

5. План земельного участка, заверенный ФГУ «Зе­мельно-кадастровая палата».

Порядок предоставления земельною участка в кон­доминиуме определяется Положением «Об определе­нии размеров участков в кондоминиуме», утвержден­ным Постановлением правительства РФ от 26.09 1997 года № 1223 [30] и ст. 10,11 Федерального закона № -72- ФЗ [28].

При предоставлении земельного участка в собствен­ность домовладельцев он включается в состав кондо­миниума.

Если земельный участок предоставлен домовладель­цам в пользование или аренду, в состав имущества кон­доминиума он не включается.

6. В случае если земельный участок передан в арен­ду, дополнительно предоставляется договор аренды и заявление о его регистрации.

7. В случае если земельный участок предоставлен во временное пользование, дополнительно предостав­ляется заявление о регистрации сервитута (обремене­ния).

В случае если земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, дополнительно предоставляется: заявление о регистрации пава постоянного (бессрочного) пользования домовладельцев земельным участком и постановление главы соответствующего муниципального образования о предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование домовладельцам – собственникам доли в кондоминиуме.

8. Перечень общего имущества, входящего в состав кондоминиума.

Перечень представляется в том случае, когда в со­став общего имущества входят пешеходные и транс­портные дороги, многолетние земельные насаждения, трансформаторные подстанции и другие объекты, предназначенные для обслуживания кондоминиума и переданные в собственность домовладельцев. Представ­ляются также документы, подтверждающие права соб­ственности домовладельцев на эти объекты общего имущества.

Права домовладельцев на указанные выше объек­ты недвижимого имущества возникают и регистриру­ются в установленном действующим законодатель­ством порядке (ст. 8 ГК РФ)[26].

9. Свидетельства о государственной регистрации права собственности домовладельцев на помещения в кондоминиуме.

10. Перечень всех жилых помещений в кондомини­уме, находящихся в муниципальной собственности.

11. Перечень нежилых помещений в кондоминиу­ме, находящихся в собственности домовладельцев, включая нежилые помещения, находящиеся в муници­пальной и государственной собственности.

12. Технический паспорт на объекты, входящие в состав кондоминиума, выданный БТИ.

12.1. В случае, когда в состав кондоминиума входит одно здание, то технический паспорт БТИ на здание в кондоминиуме должен содержать информацию об об­щей площади здания, а также его инвентарную оценку.

12.2. Если в состав кондоминиума входят несколько объектов недвижимого имущества (здания, сооружения и т.д.), то на кондоминиум, который является единым ком­плексом недвижимого имущества, должен быть состав­лен единый технический паспорт БТИ, с учетом всех объектов недвижимости, находящихся на земельном уча­стке кондоминиума. В связи с этим кондоминиуму дол­жен быть присвоен один инвентарный номер, а объек­там, входящим в состав кондоминиума, присваиваются отдельные литеры. Для каждого объекта должны быть указаны общая площадь и инвентарная оценка.

13. В случае установления сервитута на здание, вхо­дящее в состав кондоминиума, дополнительно предос­тавляются документы, подтверждающие его установление, и заявление о его регистрации.

И вот, наконец-то, остались позади все организаци­онные хлопоты по регистрации кондоминиума и ТСЖ. Достаточно ли этого, чтобы товарищество как организация имела право управлять долей в общем имуществе члена ТСЖ или домовладельца - не члена ТСЖ? Чтобы вопросов о правомочности ТСЖ управление всем общим имуще­ством всех домовладельцев в кондоминиуме не возникало, необходимо оформить доверенности. Например: члены ТСЖ оформляют доверенность ТСЖ на управление их долей в общем имуществе без условий, так как сами принимают участие в выработке и утверждении решений ТСЖ, а остальные домовладельцы заключают с ТСЖ договоры на управление их долей в общем имуществе и оформляют доверенность на условиях договора. Последнее представляется предпочти­тельнее, хотя и сложнее.

Домовладельцы могут добровольно объединяться в ТСЖ для реализации целей:

- согласование порядка реализации своих прав по владению, пользованию и распоряжению имуществом, зарегистрированном в кондоминиуме:

- осуществление деятельности по управлению иму­ществом;

- распределение между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек (бремени домовладения), для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния имущества

Регламентированные законом права ТСЖ достаточ­но широки, также как и обязательства, взятые на себя членами товарищества. Их регулирует достаточно широкий круг нормативных документов.

# **1.2.2 Недвижимое имущество в многоквартирных домах.**

Объекты недвижимого имущества в многоквартир­ном доме условно можно разделить на жилые помещения, нежилые помещения и помещения, входящие в состав общего имущества дома.

Все помещения в многоквартирном доме разделя­ются по функциональному назначению на жилые и нежилые помещения. Так, жилые помещения предназ­начены только для проживания граждан. Нежилые по­мещения имеют другое функциональное назначение и не предназначены для проживания.

Жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме могут находиться в собственности граждан и юри­дических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

К объектам недвижимого имущества, находящим­ся в обще долевой собственности, относятся:

* крыши;
* чердачные помещения;
* технические подвалы;
* коридоры;
* мусороуборочные камеры;
* несущие конструкции и наружные части фасадов здания, балконов, козырьков, лоджий;
* вне квартирное инженерное оборудование: (лифты, мусоропроводы, водоотводящие устройства, системы водоснабжения (включая горячее), теплоснабжения, электроснабжения, канализации, вентиляции; обору­дование общего использования: сантехническое, све­тильники, инженерные соединения, выключатели;
* внутриквартирное оборудование, работа или состо­яния которого оказывают влияние на работу или состо­яние всего инженерного оборудования дома: радиаторы отопления, стояки канализации, иное оборудование;
* придомовые территории и элементы внешнего благоустройства.

Функциональное назначение помещений определяется проектной документацией СниП (строительные нормы и правила), документами БТИ (Бюро технической документации) и действующим законодательством.

Собственник по закону несет бремя содержания принадлежащего ему имущества (квартиры) и доли общего имущества дома. Содержание квартиры, собственник осуществляет самостоятельно, а для содержания общего имущества дома ему необходимо совместно с другими собственниками решить, как управлять этим имуществом.

В соответствии со ст. 20,21 Федерального закона № 72-ФЗ [28] для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и общим имуще­ством жилого дома домовладельцы (собственники) вправе самостоятельно выбрать способ управления недвижимым имуществом на общем собрании домо­владельцев и изменить его в любое время.

Многоквартирный дом может управляться разны­ми способами:

1. Передача домовладельцем функций но управле­нию многоквартирным домом уполномоченной госу­дарством или органами местного самоуправления Службе Заказчика на жилищно-коммунальные услуги. Передача производится по договорам, заключаемым домовладельцами со Службой Заказчика в соответ­ствии с гражданским и жилищным законодательством;

2. Образование домовладельцами товарищества собственников жилья для самостоятельного управле­ния домом, либо для последующей передачи по дого­вору части или всех функций по управлению уполно­моченному физическому лицу - индивидуальному предпринимателю, либо уполномоченной организа­ции любой формы собственности (Управляющей ком­пании).

Кондоминиум может находиться в управлении только одного физического (управляющий - индивиду­альный предприниматель без образования юридического лица) или юридического (управляющая компания) лица. Контракт с ними заключает ТСЖ. А также от­дельные функции по управлению кондоминиумом могут выполняться разными «управляющими», при условии четкого разграничения прав и обязанностей, в том числе между ними. Например:

* заключение договоров с поставщиками коммунальных услуг выполняет ТСЖ, контроль объема и каче­ства услуг ведет управляющий;
* решение о размере обязательных платежей в поряд­ке их внесения принимает ТСЖ, а управляющий произ­водит начисление, выписку счетов, прием платежей, пе­речисление средств поставщикам коммунальных услуг;
* а другой управляющий ведет все работы по содержанию и ремонту самого кондоминиума, т.е. выполняет работы в объеме средств, внесенных собственниками на ремонт и содержание общей собственности и т.п.

**1.2.3. Где может быть создано ТСЖ**

Для регистрации ТСЖ в принципе нужно немного

- наличие хотя бы двух собственников помещении и воля большинства собственников, выраженная на их общем собрании. Хорошо, если в доме, где создается Товарищество, более половины квартир приватизиро­ваны, и у собственников есть желание создать ТСЖ. В этом случае именно сами жители дома будут определять политику ТСЖ.

Для образования ТСЖ обязательным условием яв­ляется решение собственников, принятое на общем со­брании. Инициаторами создания товарищества могут быть: во-первых, сами собственники жилья, во-вторых, строительная организация, осуществляющая строитель­ство нового дома, в-третьих, муниципальные власти.

На собраниях собственников помещений в кондо­миниумах, а также в образованных Товариществах соб­ственников жилья интересы граждан, проживающих на условиях найма, представляет Муниципалитет или упол­номоченная им служба.

Но согласно Федеральному Закону «О ТСЖ», ре­шения на собрании собственников принимаются боль­шинством голосов. Если данное условие соблюдается, и собрание правомочно принимать решение, и оно принимает решение о создании ТСЖ, то товарищество будет образовано.

При этом следует отметить, что согласно статьям 15,16,17 Федерального Закона №72-ФЗ [28], собственни­ки, не вошедшие в число членов товарищества, не ут­рачивают с ТСЖ правовых связей. Они несут равные обязательства по содержанию и ремонту помещений, находящихся в их собственности, а также бремя расхо­дов на содержание, ремонт общего имущества и ответ­ственность за несвоевременную оплату жилья и ком­мунальных услуг.

Собрание собственников считается правомочным, если на него пришли домовладельцы, в сумме облада­ющие более 50% голосов от общего числа голосов всех собственников. Так как голоса между собственниками, как правило, распределяются пропорционально пло­щадям принадлежащих им помещений - 50 % в этом случае - половина площади жилого дома.

Следует отметить, что федеральный Закон №72-ФЗ[28] устанавливает статус решения общего собрания собственников, принятого в установленном законом порядке, обязательным для всех домовладельцев, в т.ч. для тех, кто независимо от причин, не принял участия в голосовании.

Но значительно надежнее, если решение о способе управления принимается большинством голосов всех собственников помещении в кондоминиуме.

Что дает гражданам образование ТСЖ? Прежде всего, то, что все платежи граждан, проживающих в данном кондоминиуме, будут аккумулироваться на расчетном счете образованного товарищества и, соот­ветственно, расходоваться только на содержание и экс­плуатацию данного кондоминиума.

Товарищество может выбрать подрядчика, предло­жившего более дешевые, но в то же время качествен­ные услуги.

Любой участник ТСЖ имеет право осуществлять контроль за расходованием средств товарищества, по­лучаемых от платежей граждан и дотаций на содержа­ние жилого дома. В ТСЖ собственниками может быть избрана ревизионная комиссия.

Нельзя забывать и о том, что для выполнения раз­личных работ по содержанию, ремонту, обслуживанию жилого дома товариществом могут привлекаться на добровольных условиях граждане, непосредственно проживающие в данном жилом доме, т.е. решается вопрос о возможности дополнительного или основного зара­ботка для граждан.

И что очень важно, объединение собственников в товарищество служит улучшению микроклимата в доме, т.к. люди, участвуя в собраниях, обсуждая важ­ные стороны деятельности, товарищества лучше узнают друг друга, приучаются действовать сообща, и об­щих интересах, и тем самым создают благоприятную атмосферу в доме для совместного проживания.

**1.3 Общий порядок регистрации ТСЖ**

Календарный период проведения работ по регистрации ТСЖ представлены в таблице 1

###### Таблица 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование работы | Срок проведения работ |
| 1 | Выявление и создание инициативной группы собственников домовладения | От 1 недели до  6 месяцев |
| 2 | Подготовка устава, схемы определения и распределения долей участия всех домовладельцев | 3 недели |
| 3 | Направление уведомления собственникам домовладения о повестке дня собрания, месте и времени его проведения | За 10 дней до начала собрания |
| 4 | Проведение общего собрания собственников, выбор способа управления кондоминиумом, утверждение устава, схемы определения и распределение долей, ревизор (ревизионной комиссии) | 1 день (возможно 2 или 3 собрания тогда каждое следующее через несколько дней) |
| 5 | Выборы правления ТСЖ | 1 день |
| 6 | Подготовка документов для регистрации товарищества: заявление по установленной форме; выписка из протокола общего собрания собственников; список собственников, принявших решение о создании ТСЖ; устав ТСЖ в 2-х экземплярах; квитанция об оплате регистрационного сбора; др. документы | 4 недели |
| 7 | Получение ТСЖ постоянного свидетельства о регистрации | 1 месяц |
| 8 | Собрание правления ТСЖ, выборы председателя правления ТСЖ | 2 дня |

Налоговые инспекции учитывают налогоплатель­щиков на основе информации поступающей от налогоплательщиков при постановке их на учет, а также по­ступившей в установленном порядке от регистрирующих и других государственных органов, банков и иных кредитных учреждении. При постановке на учет в на­логовой инспекции сведения о каждом налогоплатель­щике автоматизировано обрабатываются, и ему в установленном порядке присваивается идентификацион­ный номер налогоплательщика (ИНН), являющийся единым учетным номером в налоговых инспекциях по всей территории Российской Федерации.

При постановке на учет налоговая инспекция обя­зана выдать налогоплательщику памятку о видах нало­гов и иных обязательных платежах, подлежащих перечислению в соответствующие бюджеты и государствен­ные внебюджетные фонды. При запросе налогопла­тельщика, ему предоставляется информация о действу­ющем налоговом законодательстве.

Юридический отдел выдает бланки заявления и карты постановки на учет. Налоговые инспекции и налогоплательщики, осу­ществляя процедуру постановки на учет, снятия с уче­та, внесения изменений в учетные документы, посту­пают в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В налоговую инспекцию ТСЖ предоставляет сле­дующие документы:

* Заявление о постановке на учет налогоплательщика;
* Устав ТСЖ со схемой определения и распределения долей участия всех домовладельцев;
* Описание общего имущества в кондоминиуме;
* Карту постановки на учет налогоплательщика;
* Приложение №1 и №2 к карте постановки на учет налогоплательщика;
* Сведения о правах на льготы по налогам;
* Справку из банка обо всех открытых счетах;
* Выписку из протокола собрания членов правления о выборе председателя правления;
* Приказ о назначении бухгалтера ТСЖ.

В каждом отделении ГНИ свои требования предоставлении документов и заполнении карт и приложений.

Процедура постановки на учет налогоплательщика - организации завершается присвоением ему ИНН и выдачей 1-го экземпляра карты с подписью начальника или заместителя начальника, скрепленной печатью Государственной налоговой инспекции, и информацион­ного письма с указанием ИНН но форме, утверждае­мой Государственной налоговой службой Российской Федерации. Государственная налоговая инспекция может возвратить на доработку документы в связи с несоответствием заполненной карты постановки на учет предоставленным учредительным документам.

Документы государственной налоговой инспекции выдаются председателю правления, главному бухгалте­ру ТСЖ или уполномоченному представителю по дове­ренности, оформленной в установленном порядке.

С начала государственной регистра­ции начинается отсчет хозяйственной деятельности и соответственно предоставление бухгалтерс­ких отчетов.

Налоговая инспекция не позднее пяти рабочих дней со дня подачи налогоплательщиком - организацией пакета документов обязана осуществить процедуру постановки на учет.

Постановка на учет производится бесплатно. Нало­говая инспекция обязана выдать, налогоплательщику - организации бесплатно бланки карты постановки на учет в количестве двух экземпляров и, в случае необхо­димости, оказать помощь в ее заполнении.

**Открытие расчетного счета в банке.**

Для открытия расчетного счета необходимо представить следующие документы:

1.Копию Устава (заверенную Регистрирующим органом);

2.Выписку из протокола собрания (заверенную председателем правления);

3.Копию постоянного свидетельства о регистра­ции (заверенную Регистрирующим органом);

4.Справку из налоговой инспекции;

5. Справки из соответствующих органов;

6. Карточки образцов подписей - (2 экз.);

7.Приказ о назначении главного бухгалтера;

8.Выписку из протокола собрания о назначении руководителя;

9.Заявление на открытие счета;

10.Догояор с банком - (2 экз.).

После проверки документов и с согласия Правле­ния банка, выдают два экземпляра банковской кар­точки и заявление на открытие счета. В нотариальной конторе обязательно следует заверить образцы подпи­сей председателя правления и главного бухгалтера то­варищества.

По закону товарищество собственников жилья имеет право открывать расчетный счет и другие счета в любом банке.

Нотариус в присутствии председателя правления ТСЖ и главного бухгалтера заверит их подписи на бан­ковской карточке. Заверять у нотариуса можно одну банковскую карточку. Нотариус требует все подлин­ники право устанавливающих документов для провер­ки.

Банк открывает счет и дает справку об открытии счета в налоговую инспекцию.

1.4 Деятельность, права и обязанности ТСЖ.

В соответствии с Федеральным законом №72-ФЗ[28] товарищество может заниматься любым видом хозяйственной деятельности, который указан в уставе и служит для достижения целей ТСЖ. Может перестраивать объекты общего пользования, осуществлять строительство жилья, возводить гаражи, хозяйственные постройки на выделенном земельном участке, сдавать в аренду нежилые помещения, оказывать за плату дополнительные услуги . своим членам, заниматься другой работой в интересах товарищества. По решению общего собрания доход от хозяйственной деятельности используется для оплаты общих расходов ТСЖ.

Товарищество имеет право:

1. Заключать договоры на управление и/или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности товарищества, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности в соответствии с законодательством.

2. Организовать собственное домоуправление для обслуживания кондоминиума, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом товарищества.

3. Определять бюджет товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие цели, установленные действующим законодательством и Уставом товарищества.

4. Устанавливать на основе принятого годового бюджета товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия.

5. Выполнять работы и оказывать услуги членам товарищества.

6. Получать кредиты в банках в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.

7. Иметь в собственности помещения в кондоминиуме.

8.Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса фонда товарищества, если они изношены или морально устарели.

Права товарищества по обеспечению исполнения домовладельцами своих обязанностей:

В случае неисполнения домовладельцами своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество вправе предъявить домовладельцу иск с требованием компенсаций за неуплату обязательных платежей и неоплату иных общих расходов и взносов, установленных гражданским законодательством, в т.ч. в судебном порядке.

Товарищество обязано:

1. Выполнять требования Закона Российской Федерации №72-ФЗ[28], иных законодательных и правовых актов Республики Башкортостан, а также Устава товарищества.

2. Выполнять договорные обязательства в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3. Обеспечивать выполнение всеми членами товарищества их обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества в кондоминиуме.

4. Обеспечивать выполнение всеми силами товарищества обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, уставом, решениями общего собрания.

5. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в кондоминиуме.

6. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту недвижимости, заключать договоры с предприятиями и организациями.

7. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, правил поведения в кондоминиуме, распределении между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества.

8. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом в кондоминиуме.

9. Предоставлять интересы домовладельцев в случаях, предусмотренных настоящим Уставом и действующим законодательством, в отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти.

Изучение нормативно – законодательной базы показало, что товарищества собственников жилья в РФ и РБ создаются и функционируют в соответствии с федеральным законом РФ №72-ФЗ[28], в котором дается понятие товарищества и кондоминиума, отношений собственности, права и обязанностей членов товарищества, принципов и порядка регистрации, перечень деятельности, которые может осуществлять товарищество, а также примерный устав товарищества. Кроме того, рассматриваемые вопросы регулируются также законом РФ от 24.12.92 № 4218 –1[27] , Гражданским кодексом РФ[26], а также рядом постановлений и распоряжений на местном уровне. Наряду с указанными нормативными актами в Республике Башкортостан, было принято постановление Кабинет Министров Республики Башкортостан № 274[33], а также ряд постановлений администраций городов и районов о поддержке создания товарищества собственников жилья.

**1.5 Зарубежный опыт деятельности ТСЖ (на примере Германии)**

**Опыт управления жилищным фондом на примере работы товарищества собственников жилья (HWG, г. Хаттинген)**

В 1999 году товариществу HWG исполнилось 100 лет, и в настоящее вре­мя оно насчитывает около 8 тысяч полноценных членов. Высшим органом товарищества является Общее собрание, которое избирает Наблюдательный совет и Правление.

В собственности HWG находится около 4600 квартир, а также ряд зданий социальной сферы и торговли. Кроме работ по содержанию собственного жилищного фонда HWG обслуживает около 800 квартир других собственни­ков по договорам "Технического обслуживания". Одним из основных видов деятельности HWG является также покупка земли с последующей ее застрой­кой силами подрядных организаций. В дальнейшем часть вновь построенного жилищного фонда и зданий социально-культурного и торгового назначения продается для компенсации затрат, а часть остается в собственности HWG.

Штат HWG составляет 80 человек, 20 из них выделены в самостоятель­ный хозрасчетный участок, который занимается санитарным содержанием территорий.

HWG является полноценной Управляющей компанией и сотрудничает приблизительно с 40 подрядными организациями различных сфер деятельно­сти.

Основные виды деятельности HWG:

— новое строительство жилых зданий и инфраструктуры ЖКХ;

— продажа жилья и нежилых помещений;

— сдача в наем жилья;

— сдача в аренду нежилых помещении;

— заключение договоров на техническое обслуживание и ремонт жилья;

— выполнение работ по техническому обслуживанию придомовых терри­торий.

**Уроки Штендальского строительного общества (г. Штендаль).**

SWG - Штендальское жилищно­строительное общество (СВГ) - общество с ограниченной ответственностью, учредителем которого является город. Уставной капитал составляет 5 млн. DM, при стоимости основных фондов, находящихся на балансе общества, более 78 млн. DM. На всю сумму уставного капитала город передал обществу зе­мельный участок со зданиями бывшей строительной фирмы.

Управление предприятием город осуществляет через Городской совет, который определяет состав собрания общества и количество членов. В его состав входят представители двух партий по 2 человека, представитель ра­бочих, обер-бургомистр, представитель банка, а возглавляет бургомистр. Со­брание членов общества определяет состав Наблюдательного Совета, пред­седателем которого является обер-бургомистр. Заседания Наблюдательного Совета проводятся не менее 2-х раз в год. Наблюдательный Совет по пред­ложению обер-бургомистра обсуждает кандидатуру директора, решение же по кандидатуре, сроку и сумме контракта принимает Собрание членов об­щества. Затем контракт подписывает обер-бургомистр, обычно со сроком на 5 лет.

Такая же схема управления существует и в других городских коммуналь­ных предприятиях, но с разницей в том, что в состав членов Собрания обще­ства и Наблюдательного Совета вместо обер-бургомистра входит бургомистр (заместитель обер-бургомистра).

С 1991 года в городе образовано: одно общество, которое управляет 4000 - 5000 квартирами;

• товарищество - 500 - 600 квартир;

• частные лица, имеющие в собственности несколько домов, несколько квартир (квартиры сдаются в наем).

Имеется управляющая компания, занимающаяся содержанием тротуаров, озеленением, отвечающая за организацию и сбор мусора, бытовых отходов.

Предприятие SWG организовано в 1958 году. До объединения Германии оно было единственным в городе, с численностью работающих до 216 чело­век. SWG имело бригады слесарей в жилом секторе и тепло - водоснабжении, электриков и др. специалистов, имелась аварийная служба с круглосуточным режимом работы. В настоящее время в SWG работают 48 сотрудников, в ос­новном женщины.

Все специалисты общества имеют как минимум, среднее специальное образование и большой опыт работы. Особое внимание уделяется подготовке и переподготовке кадров.

Общество занимается:

• управлением собственного жилого фонда (7529 квартир-438825 кв. м.)

• управлением жилых квартир владельцев, временно отсутствующих в го­роде -180 квартир

• управлением частных квартир - 69 квартир

• управлением жилого фонда города - 209 квартир

• управлением объектов и нежилых помещений в жилом фонде - 208 шт.

• управлением садовыми участками, гаражами на земле общества 3105шт. Работа в жилищно-коммунальной отрасли считается одной из высоко­оплачиваемых в Германии. Престиж профессии был поднят в результате объе­динения Германии, раньше заработная плата сотрудника фирмы составляла 500 DM в месяц, сегодня - в несколько раз больше. Заработная плата работа­ющих по одной и той же специальности в разных частях Германии одинакова.

Существует отдел по улаживанию конф­ликтов и работе с жалобами жильцов:

1. Все вопросы разрешаются на уровне хаус-мастеров в рабочем порядке и сотрудниками фирмы - в часы, отведенные для приемов граждан, т.е. дирек­тору фирмы, а тем более первому руководителю города жалобами заниматься не приходится.

2. Основные вопросы, рассматриваемые на приемах:

• Пожилые люди - нужен человек для разговора.

• Проблемы совместного проживания пожилых и молодых семей и их детей.

• Содержание кошек и собак. На жилищную организацию ложится обя­занность по выявлению животных, проживающих с хозяевами в квартирах, остальные вопросы решает ветеринарная и финансовая (налоговая) службы. Доходов от налога на содержание животных фирма не имеет.

• Содержание помещений совместного пользования.

• Поддержание чистоты в доме, подъезде.

• Ущербы от актов вандализма (надписи, разбитые окна, лифты и т.п.).

• Проблемы разного рода празднования в квартирах.

• Проблемы с громкой музыкой (предлагают пользоваться наушниками или звукоизолировать комнату).

• Проблемы с парковкой в жилом секторе.

• Жалобы с антипатией людей друг к другу, чувствами зависти. Для разрешения некоторых проблем проводятся собрания жителей дома, подъезда. Много вопросов снимается путем бесед и убеждения жильцов, в качестве крайней меры предлагают варианты переселения в другой дом или подъезд, вплоть до переселения всех шумливых в один подъезд. И только пос­ле этого следует обращение в суд.

Много интересного в подходах по решению проблем, связанных с места­ми общего пользования: подъезды, лифты; организацией выгула животных, организацией приема и выполнения заявок от населения в дневное и ночное время суток (без аварийной службы) и т.д.

**Жилищная политика.**

Высокая эффективность жилищной политики достигается благодаря мно­гим факторам.

На первом месте здесь безусловно стоит Сенат Берлина, который руково­дит жилищной политикой, создавая равные условия конкуренции предприя­тиям, оказывающим услуги населению.

Кроме того, имеющееся в жилищном фонде города пустующее жилье (при­мерно 10%) позволяет гражданам разрывать контракт с предприятием, плохо выполняющим свои обязательства, и переезжать на эти 10% свободного го­родского фонда жилья. Здесь также следует отметить, что свободное муници­пальное жилье позволяет Сенату Берлина использовать его для социальной реабилитации граждан. Если, к примеру, гражданин по каким-либо причинам потерял жилье, то он вправе получить сроком на один год жилье по социальным нормам, примерно равное 40м2 общей площади. А это, в свою очередь, дает возможность трудоустройства, так как без жилья устроиться на работу в Гер­мании просто невозможно. Свое влияние на жилищную политику оказывают союзы жителей и союзы жилищных предприятий, которые раз в два года уста­навливают максимально допустимую плату за жилье и коммунальные услуги для каждого района Берлина в отдельности.

На работу предприятий монополистов тепловых сетей, водоканалов ока­зывают влияние Наблюдательные Советы, большинство участников которых являются членами городского Сената, что существенно ограничивает возмож­ности предприятий бесконтрольно увеличивать плату за оказываемые населе­нию услуги.

**Формы собственности предприятии.**

Наибольшее распространение в Берлине получили три формы собствен­ности, которые являются основными.

Во-первых, это коммунальные предприятия, которые существуют в виде ОАО, где коммунам принадлежат акции (т.е. собственность) часто все 100%.

На таком предприятии создается Наблюдательный Совет, состоящий из мест­ных политиков, и назначаются два директора.

Во-вторых, это частные предприятия, имеющие дома в своей собствен­ности.

В-третьих, это жилищные товарищества в виде 000. Особенностью этой формы является то, что членами товарищества могут являться граждане лю­бого возраста, а вот право голоса они получат при достижении определенного возраста (18 лет). Каждый из этих членов имеет только один голос. Другим условием членства в товариществе является уплата членского взноса, кото­рый, в случае выхода из товарищества, возвращается (правда только через два года).

При таком товариществе формируется Представительное собрание, в ко­торое избирается один человек от шести членов. Само же Представительное собрание состоит из 50 человек + 15 кандидатов. Институт кандидатов созда­ется на случай необходимой замены какого-либо члена, выбывшего из Пред­ставительного Собрания.

Далее Представительное Собрание избирает Наблюдательный Совет из девяти человек, который, в свою очередь, избирает Председателя жилищного товарищества, его заместителя и секретаря. Ежегодная ротация Наблю­дательного Совета составляет 30%, что исключает застойные явления.

Для решения текущих вопросов Наблюдательный Совет назначает двух директоров - технического и финансового. С ними заключают контракты сро­ком на пять лет.

**Структура жилищных предприятий.**

В организационном плане почти все предприятия представляют собой зам­кнутую цепь, состоящую из трех необходимых звеньев:

* отдела по содержанию жилья;
* отдела жилищной политики;
* бухгалтерии.

**Отдел по содержанию жилья**

Главной целью создания такого отдела является проведение мелких работ обслуживаемых объектов. Этим объясняется немногочисленный состав отде­ла, куда входят хаус мастера (домоуправы) с несколькими помощниками и двумя мастерами, занимающимися мелким ремонтом кровли, фасадов, подъездов и других объектов благоустройства.

Общее руководство работой отдела осуществляет главный инженер.

Функции по контролю за состоянием жилья возложены на домоуправа. Он проводит плановые техосмотры и при необходимости вызывает подряд­ные организации для проведения необходимых крупных работ. Он же прини­мает под свою ответственность качество выполненных работ.

Что же касается проведения мелких работ, то домоуправы, благодаря мини-мастерским, находящимся в обслуживаемых домах, справляются само­стоятельно: меняют вентили, прочищают засоры, меняют замки в дверях, лампочки в подъездах, проводят мелкий ремонт электрических устройств и дру­гие работы, выполнение которых с экономической точки зрения нецелесооб­разно поручать подрядным организациям.

Следует отметить доверительные отношения, складывающиеся между домоуправами и обслуживаемым населением.

Этому благоприятствует не только продуманный режим работы домоуправов, но и её оптимальный объем. Как правило, один домоуправ обслуживает около 500 квартир. Круглосуточное дежурство домоуправов позволяет жиль­цам общаться с ними не только в течение суток, но и целой недели, на которую выпадает очередь дежурства.

Формы рабочих контактов домоуправов с жильцами разнообразны:

— наибольшее распространение получили контакты по телефону. Учиты­вая тот факт, что все домоуправы оснащены сотовыми телефонами, жильцы, в любое время суток могут связаться с домоуправом по своей проблеме, где бы он не находился на момент вызова;

— хорошо зарекомендовала себя письменная форма контактов. В каждом подъезде жилого дома есть полная информация о работе жилищного хозяй­ства. Обязательно имеется почтовый ящик для предложений и замечаний жиль­цов. Такая информация ежедневно поступает в отдел предприятия и анализи­руется для принятия необходимых решений;

— незаменимым в работе домоуправов являются личные контакты с об­служиваемым населением. Именно это, в большей степени позволяет домоуправам вникать в нужды людей и оказывать им своевременную помощь.

**Отдел жилищной политики**

Среди разнообразных задач, стоящих перед отделом жилищной политики необходимо выделить важнейшие из них:

— реклама жилья. Понятно, что в условиях переизбытка жилищных пло­щадей реклама может сыграть и на самом деле играет большую роль в про­движении своего товара и услуг на Берлинском рынке недвижимости;

— предоставление помощи будущим арендаторам в оформлении аренды понравившейся квартиры;

— проведение работы с членами товарищества, что по форме и содержа­нию больше напоминает идеологическую работу, связанную с бережной эксп­луатацией жилья;

— работа с неплательщиками;

— помощь малообеспеченным гражданам в получении государственной помощи;

— работа с пожилыми людьми и молодежью, пожелавшими переехать на жилую площадь, обслуживаемую другим жилищным предприятием. Здесь следует особо отметить, что отдел много времени уделяет работе с населением.

Главными для отдела в этой работе являются:

— раскрытие перед жильцами преимуществ своего жилищного товари­щества по сравнению с другими. Это играет стабилизирующую роль, мини­мизируется ущерб от «бегства» жильцов;

— оказание юридической помощи (в фазе консультации) нарушителям финансовой дисциплины, которые, не догадываясь, возможно, являются «кли­ентами» служб социальной защиты.

— оказание помощи жителям в вопросах, связанных с получением от го­сударства социальной помощи, что, в результате, приводит к решению вопро­са неплатежей в пользу предприятия;

— проведение раз в год собрания жителей по избранию Правления това­рищества и принятию принципиальных решений по различным вопросам, включая вопрос о реконструкции жилого помещения. В этой работе важно убедить жителя в необходимости ее проведения, сообщить о сроках и ожида­емых результатах;

— освещение текущей работы предприятия через издание газеты с ин­формацией о планах и результатах работы предприятия;

— установка досок информации в каждом подъезде дома, на которой име­ются номера телефонов всех служб предприятия, ответственных за участки работ, и другая необходимая жильцам информация;

* + постоянное повышение квалификации и коммуникабельности своих сотрудников. Для этих целей проводятся психологические занятия, в рамках которых персонал обучают обходительно и предупредительно общаться с об­служиваемым клиентом.

**Бухгалтерия**

Представлена в виде:

— общей бухгалтерии;

— бухгалтерии, связанной с оплатой населением жилья и коммунальных услуг.

Оплата за услуги производится жителем 3 числа каждого наступающего месяца в течение года равными долями. В конце года производится сверка и перерасчет, если переплата, то она засчитывается в счет будущей оплаты, если задолженность, то жилец обязан ее погасить. Плату за все услуги, кроме элек­троэнергии, жители оплачивают в жилищную компанию через банки, а за элек­троэнергию оплачивают непосредственно электрической компании. Собирая платежи жилищная компания получает 3% комиссионных от собранных средств.

Оплата за содержание жилья зависит от общей площади квартиры, а за отопление, как правило, зависит на 50% от площади квартиры и 50% от пока­заний счетчиков на батареях.

Если брать отопление только по показаниям счетчиков, то одинаковые квартиры, но расположенные в разных местах (верхний или нижний этаж, се­верная сторона и др.), для поддержания одинаково комфортных условий будут потреблять разное количество тепла. Поэтому в целях справедливого распре­деления потребленного тепла и введена система дифференцированной опла­ты по двум параметрам:

— 50% тепла, потребленного всем домом, распределяется в зависимости от площади квартиры;

— 50% от количества тепла, потребленного жителем по счетчику в квар­тире.

За тепло, за горячую воду потребители платят:

— 70% по счетчику;

30% по площади из-за циркуляции воды и потерь тепла.

За холодную воду платят согласно показаниям счетчика.

Если жилец в течение двух месяцев не оплачивает стоимость жилья и коммунальных услуг, то его можно выселить в судебном порядке. Такая про­цедура может длиться около года.

В среднем общая задолженность предприятию по оплате жилищно-коммунальных услуг составляет 1 %.

В результате реконструкции домов оплата жилья повышается из-за необ­ходимости погашения кредита взятого для реконструкции, а также вследствие предоставления более качественных услуг.

Жилищные компании выполняют роль управляющих компаний, которые заключают с подрядными организациями договоры на выполнение работ.

Аварийные работы выполняются специальной фирмой, оплата которых производится ежемесячно постоянной суммой, исходя из среднестатистичес­ких данных затрат за предыдущий год. А поскольку затраты в разные годы бывают разными, то понятно, что эта величина не может быть постоянной.

Изучение зарубежного опыта управления жилым фондом, на примере Германии, показало, что полностью перенятие этого опыта невозможно по ряду причин: во-первых, частная собственность в европейских странах складывалась веками, а в России только недавно начался переход к частной собственности; во-вторых, в Германии имеется пустующее жилье (примерно 10%) и поэтому жители имеют возможность более свободно выбирать где им жить; в-третьих, большинство жителей не являются собственниками, а арендуют жилье.

Но в то же время некоторые аспекты зарубежного опыта можно применить в Российской действительности:

* введение конкуренции в области обслуживания жилого фонда;
* введение жесткого контроля за предприятиями - естественными монополистами (газ, вода, электроэнергия, и т.д.);

**Глава II. Функционирование ТСЖ в РФ и РБ**

**2.1 Истоки зарождения ТСЖ в России.**

Экономические преобразования в России 90-х гг., приватизация недвижимости вызвали новые процессы, происходящие в жилищной сфере. Появился отсут­ствующий ранее класс собственников жилья. Во мно­гих городах и поселках собственников сейчас большин­ство в общей массе жителей. Но вместе с появлением нового класса собственников недвижимости возникла и необходимость преобразований в жилищной сфере.

Жилищная реформа, проводимая, в РФ предпола­гает, что в ближайшие годы население будет полнос­тью оплачивать содержание жилья и коммунальные услуги. За последние годы коммунальные платежи дей­ствительно выросли во много раз, а качество обслужи­вания не улучшилось. Всем известно все ухудшающее­ся состояние жилищного фонда. Люди и сами не по-хозяйски относятся к своему дому, юридически став собственниками, фактически не лелеют и не приумно­жают свою собственность.

Наиболее перспективной схемой управления мно­гоквартирными домами и регулирования правовых от­ношений между владельцами общего имущества мож­но считать товарищество собственников жилья (ТСЖ). ТСЖ позволяет объединить домовладельцев для управ­ления, эксплуатации, владения, пользования и распо­ряжения общим имуществом.

В реформе ЖКХ именно товарищество предусмат­ривалось в качестве основной организационно-право­вой формы управления жилым домом, в котором боль­шинство квартир оказалось в частной собственности.

Слабая поддержка, а подчас и противодействие ме­стной администрации; боязнь хлопот и крупных рас­ходов по регистрации кондоминиумов и товариществ собственников жилья; не информированность населе­ния, неимение наглядных положительных примеров; отсутствие профессионалов в области домовладения, всегда готовых прийти на выручку; плачевное состоя­ние дома - все это отпугивает людей от идеи создания товарищества собственников жилья. Между тем, мы надеемся на лучшее. Ждем, что именно наш дом ста­нет объектом пристального внимания местных комму­нальных служб, и именно на него они обрушат свою любовь и заботу. А надежды так ими и остаются. Соб­ственники, по большому счету, сами должны заботить­ся о своем имуществе, лишь тогда управление жилищ­ным фондом будет эффективным. Это показывает ис­торический опыт управления в жилищной сфере, зарубежная практика, а также опыт деятельности первых отечественных товариществ собственников жилья.

Жилищная проблема возникла давно и имеет множество вариантов решения. В ситуации двадцатых, как и сегодняшней, была налицо хозяй­ственная разруха и стремление к восстановлению разрушенного. Результаты мер и мероприятий про­водимых тогда, оказались успешными и помогли восстановить и даже нарастить жилищный потенциал страны. Современные попытки пока не столь эф­фективны.

А начиналось все после голода и разрухи граж­данской войны, когда говорить о каком-либо каче­стве бытовых услуг казалось просто нелепо. Средств на строительство нового жилья не было, поэтому первоочередной задачей стало сохранение и вос­становление существующего жилья. На первый план выхолили амортизация, ремонтные работы и грамот­ная эксплуатация жилого фонда.

Домовое хозяйство «проявило» неэффективность государственного централизованного управления, при котором невозможно было учесть обстоятель­ства и потребности конкретного дома. То, что каче­ственная домовая работа есть работа штучная, на­глядно доказал краткий период военного коммуниз­ма. Изменение жилищной политики произошло в последующий период НЭПа. Несмотря на многие ограничения именно тогда был восстановлен жилищ­ный фонд за счет высвобождения инициативы лю­дей из-под гнета государства.

НЭП сурово ограничивал величину частного ка­питала и собственности. Не допускалась передача в частные руки бывших доходных многоквартирных домов, которые оставались в собственности местной власти, (муниципализированные жилые дома) Управлялись эти дома централизованно и, при от­сутствии интереса к управлению, находились в уд­ручающем состоянии.

Однако выход был найден в создании жилищных товариществ, коллективных арендаторов муници­пальной собственности, поскольку передать в управ­ление жильцам многоквартирные здания можно было только на условиях аренды. Для того чтобы передача домового хозяйства в руки коллективов жильцов оказалась эффективной, необходимо было восстановить платность жилья и коммунальных ус­луг, отмененные после революции, в период воен­ного коммунизма. Проблемой стала «утрата» насе­лением привычки платить за жилье и коммунальные услуги. Реальной опорой на первых шагах стал со­хранившийся средний класс и т.н. «нетрудовые эле­менты» (частные собственники имущества). Возврат привычки оказался растянутым на десятилетия. Тем не менее, передача в аренду жилых домов позволи­ла на первых порах изыскать так необходимые сред­ства на восстановление жилья.

Восстановление платности жилья, в необходи­мом объеме еще не означало решение проблемы (как это представляется современным реформа­торам). Для децентрализации домового хозяйства население должно было осознанно взять на себя бремя забот, а для этого необходимо было создать некоторые привилегии и привлекательные усло­вия. Было отменено административное выселение из домов жилищных товариществ, позволено «са­моуплотнение» излишков площади, дано право членам товариществ на первоочередное получе­ние площади в кооперативе, право сдачи свобод­ных помещений в субаренду и др. Кроме того, то­вариществам разрешено было коммерческое ис­пользование нежилых помещений и получение кредитов банка. И все это открывало перспективу выкупа здания в собственность.

Наконец, полагая ведение домового хозяйства в условиях дефицита средств достаточно сложным делом, коммунальщики усмотрели необходи­мость в подготовке специальных хозяйственных кадров, работающих в товариществах жилищно-арендной кооперации (ЖАКТах) на основе най­ма. Подготовка управдомов осуществлялась на паевых началах ассоциациями тех же ЖАКТов. Все эти мероприятия способствовали массовому со­зданию товариществ.

Ситуация в современной России требует воз­рождения чувства Хозяина а Доме, бережного от­ношения к нашему многострадальному жилищу. Опыт НЭПа убеждает нас в том, что это возмож­но. На новом историческом этапе массовая при­ватизация жилья в России превратила огромное число квартиросъемщиков в собственников жилья и привела к изменению отношений собственности в пределах многоквартирного жилого дома. Остается обратить себе в пользу новые отноше­ния собственности. Следует приумножать свой капитал в виде имеющихся у нас жилых помеще­ний, выбрать наиболее эффективную организаци­онно-правовую форму объединения собственни­ков.

В России, на федеральном уровне и на уровне субъектов федерации, уже создастся необходимая законодательная основа правового оформле­ния кондоминиумов (совместной собственности) и товариществ собственников жилья как формы управления совместной собственностью, т.е. до­мом и придомовой территорией. Принят и дей­ствует Федеральный закон «О товариществах соб­ственников жилья», администрациями городов и районов принимаются программы, предусмат­ривающие организационно-правовые и экономи­ческие меры по поддержке товариществ. Форми­руется положительный опыт деятельности ТСЖ, которым удалось добиться осуществления предус­мотренных законодательством прав.

2.2 Опыт муниципальных образований РФ в управление жильем.

Томск.

В марте 1999 г. при поддержке отдела местного и терри­ториального общественного самоуправления администрации г. Томска былосоздано Томское некоммерческое партнерство "Центр содействия защите прав и законных интересов объе­динений собственников жилья", объединившее более сотни ЖСК и ТСЖ города, которое поставило перед собой цели координа­ции деятельности товариществ собственников жилья, обеспе­чения их правовой защиты, осуществления взаимодействия объединений собственников жилья с органами власти всех уровней, развития форм общественного самоуправления ЖСК и ТСЖ в рамках партнерства.

Одновременно начинает меняться отношение органов вла­сти всех уровней к собственникам жилья. Вступил в силу Закон Томской области от 25.10.2000 №45-03 "О социальной защи­те домовладельцев и нанимателей жилых помещений в кондо­миниумах", который определяет правовые и финансово-эконо­мические основы деятельности жилищно-строительных коопе­ративов и товариществ собственников жилья и обеспечивает их социальную защиту в процессе перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг.

Следует отметить, что департамент ЖКХ города в условиях реформирования жилищно-коммунальной системы занял ак­тивную и последовательную позицию: идет демонополизация сферы обслуживания с проведением конкурсов, внедряется муниципальный заказ, решается проблема укрупнения муници­пальных предприятий, контроля за их деятельностью и расхо­дованием муниципальных средств. Постоянно идет работа по повышению качества предоставляемых населению услуг и оказывается содействие самоуправлению жилыми помещениями, находящимися в частной собственности.

В департаменте ЖКХ города создан отдел по работе с ЖСК и ТСЖ, разрабатывается нормативно-правовая база, регулиру­ющая их деятельность, которая должна ликвидировать "белые пятна" правовых отношений. Так, подготовлено и вступило в силу постановление мэра г. Томска от 01.11.99 №720 "Об осу­ществлении прав муниципалитета г. Томска в товариществах собственников жилья". Оно дает право департаменту ЖКХ пред­ставлять муниципалитет в домах ЖСК и ТСЖ, где имеется му­ниципальный жилищный фонд. Также постановлением мэра города утверждено Положение о порядке расчетов за жилищно-коммунальные услуги и возмещения убытков от эксплуата­ции муниципального жилья в ТСЖ (жилищно-строительных кооперативах), зарегистрированных на территории г. Томска, в которых одно или более помещений принадлежат на праве собственности муниципалитету г. Томска. С участием городс­кой администрации партнерством решен вопрос о возмеще­нии расходов, связанных с внутридомовым обслуживанием си­стемы водоснабжения.

Несомненным успехом совместной работы партнерства с органами власти является выделение в областном бюдже­те 2000 г. дотации на техническое содержание домов ЖСК, ТСЖ.

Ближайшей задачей является создание рабочего механиз­ма передачи владельцами функций по управлению жилищным фондом уполномоченной управляющей компании.

Одним из важнейших направлений работы становится сти­мулирование создания ТСЖ на базе муниципального фонда.

Партнерство с участием представителей городской адми­нистрации осуществляет формирование базы данных по ха­рактеристикам жилищного фонда каждого ТСЖ, ЖСК. Данная информация позволит оперативно решать возникающие теку­щие проблемы и планировать количество льгот и субсидий на коммунальные услуги.

Реформирование сферы ЖКХ невозможно без повышения уровня квалификации участников данного процесса. С учетом этого впервые было организовано обучение руководителей ЖСК и ТСЖ по наиболее актуальным проблемам деятельности жи­лищных товариществ.

Москва.

В России Закон №72-ФЗ[28] был принят только в 1996 г. С этого времени определяются нормы отношений собственников в многоквар­тирных домах - там, где есть собственник - государство, соб­ственник - юридическое лицо и собственник - гражданин. В дореформенный период гражданское законодательство Рос­сии это запрещало: у нас не могло быть одновременно соб­ственности совместной или долевой - общей собственности государственной и собственности физического лица. Сейчас это узаконено: в одном доме могут быть различные субъекты этого права.

Как Закон исполняется в г. Москве?

На сегодня, если говорить о результатах, а не о процессе, на три миллиона квартир - 460 товариществ собственников жи­лья. Но далеко не все они реально владеют жилищным фондом. Инерционная государственная машина, когда всем жилищным фондом управляло государство, продолжает действовать.

В августе прошлого года Правительство Москвы приняло очередную программу формирования в городе товариществ собственников жилья. И здесь есть несколько моментов, на ко­торые хотелось бы обратить внимание,

Территориальные органы района - основное звено в сис­теме управления города; они призваны содействовать и разъяс­нять жителям условия процесса формирования объединений жителей. Следующее звено по вертикали, также призванное содействовать этому процессу, - префектуры города. Их де­сять, в соответствии с городской структурой. Вертикаль закан­чивается мэром. Сейчас в Москве действует программа "Мой двор - мой подъезд"? кото­рая, помимо задач сохранности жилья, направлена на развитие инициативы граждан. И здесь есть еще один интересный мо­мент: самоуправление как таковое, с точки зрения государствен­ного устройства, это вторая ветвь власти. В нашей Конституции государство представлено органами власти и органами мест­ного самоуправления.

Самоуправление в жилищной сфере - это управление иму­ществом. К сожалению, в нашем обществе вопросы имуществен­ные и вопросы чисто политические часто смешиваются. Сей­час есть опасность, что функции органов, управляющих имуще­ством, начнут выполнять так называемые территориальные об­щины, действующие на территории города, которые как раз призваны следить за правами граждан и указывать органам власти на несоответствие законам некоторых действий, в том числе и должностных лиц. Смешение этих понятий может опять привести к тому, что институт самоуправления как политичес­кая структура не получит необходимого развития.

К сожалению, сегодня развитию самоуправления препятству­ет определенный дисбаланс интересов жителей и органов ад­министрации, который заключается в следующем: система распределения жилья в прошлом была такова, что в одном многоквартирном доме могли жить люди и состоятельные, и социально незащищенные. Но в то время не было такого расслоения обще­ства, и это не было заметно. Сейчас в России в целом, и в Москве - особенно, имеется колоссальное расслоение населения.

В этих условиях очень актуальный становится вопрос о со­здании фонда социального использования, предназначенного для проживания граждан, которые в соответствии с нормой Консти­туции требуют определенных льгот, субсидий, дотаций. Гражда­не, имеющие возможность в полной мере сами содержать иму­щество, предъявляют требования к состоянию жилищного фон­да, они хотят жить лучше, хотят, чтобы подъезд был чистый, кра­сивый, даже если это стоит дороже. Однако система распреде­лений жилья инерционно продолжает создавать дома без учета интересов и доходив жильцов. Это приводит к конфликтам ин­тересов. Это затрудняет объединение жителей и приводит к тому, что полностью дотируются дома, где живут и богатые, и бедные, т. е. к тому, что бюджетные средства расходу­ются нерационально.

И последнее, о чем хотелось бы сказать, - это о развитии института управляющих жилищным фондом. Этот институт мо­жет быть одной из наиболее доходных отраслей деятельности, но нужно констатировать, что он также находится в зачаточном состоянии. В Москве жилищным фондом в основном управляют государственные унитарные предприятия - Дирекции единого заказчика. В соответствии с гражданским законодательством унитарное предприятие управляет государственным имуществом. Имущество уже не все государственное? Однако инерционно все продолжается по-прежнему. И государственные дотации идут на эти государственные унитарные предприятия.

Реформа жилищно-коммунального хозяйства в России пред­полагает развитие частной инициативы, частных управляющих компаний, В Москве этот институт пока не получил достаточ­ного развития, хотя уже есть частные компании, которые управ­ляют жилищным фондом. В основном такие отношения скла­дываются в новостройках, в которых преимущественно прожи­вают люди, купившие квартиры, а значит, имеющие средства для выбора компании, где обслуживание будет дороже, но эффек­тивнее, с их точки зрения.

В настоящее время в Юго-Восточном округе Москвы про­водится эксперимент по передаче на конкурсной основе 160 зданий в управление частным компаниям. Прогрессивное, безусловно, явление, но слово "эксперимент" показывает, что это не носит массового характера.

**Алтайский край.**

Началом развития алтайских жилищных товариществ можно считать май 1994 г., когда было подписано постановление администрации города Барнаула № 227 "Об эксперименталь­ном создании товариществ домовладельцев" на базе четырех жилых домов (один стоял бесхозным уже более двух лет, три дома были построены на средства инвесторов, а потому не принимались в муниципальную собственность). Правовой ос­новой образования первых товариществ стали Закон РФ №4218-1[27] и Указ Президента РФ № 2275[34] .

Сегодня в крае действует 156 ТСЖ, на балансе которых на­ходится около 770 тыс. кв. м жилья (7 % от общего объема муниципального и государственного жилищного фонда края), из них форму самообслуживания выбрали 67 % товариществ.

Возможность образования ТСЖ в жилищном фонде раз­личных типов позволила собственникам единиц кондоминиума выбирать наиболее удобные формы управления и обслужива­ния домовладения в каждом конкретном случае. Так, из 156 зарегистрированных товариществ образовались:

на стадии строительства ................................................………. 3

во вновь построенном жилом доме ........................………….. 43

на базе муниципального жилищного фонда.................……… 31

на базе ведомственного жилищного фонда ...................……….-

на базе ЖСК, МЖК, ЖК....................................………….......... 76

в поселках индивидуальной застройки …………………………. 1

в бывших общежитиях при изменении статуса жилого дома .... 2

Изменилось и правовой положение жилищных товариществ, основой которого стал Федеральный закон № 72-ФЗ[28], разграничивший по­нятия "кондоминиум" и "товарищество собственников жилья". Немаловажное значение имеет Программа развития товари­ществ собственников жилья в Алтайском крае на 1997 и пос­ледующие годы, принятая постановлением администрации Ал­тайского края и включающая перечень мероприятий по право­вой и финансовой поддержке создаваемых ТСЖ.

Идея программы такова, необходимо передать приватизи­рованный жилищный фонд а управление объединениям соб­ственников, т. е. ТСЖ. Ведь никто лучше самих жильцов не смо­жет распорядиться совместным имуществом, решая при этом вопросы безопасности проживающих, так как подъезд стано­вится продолжением квартиры, а не улицы.

Средства, которые житель платит на содержание абстракт­ного жилого комплекса района или города, при создании жил-товариществ остаются в распоряжении конкретного дома, так как ТСЖ является управляющей организацией земельно-иму­щественного комплекса, называемого кондоминиумом.

Сложившаяся в прошлом политика замораживания тари­фов на жилищные и коммунальные услуги для населения при систематическом недофинансиравании из бюджетов ремонтно-эксплуатационных нужд привела к обветшанию жилищного фонда, снижению надежности инженерных систем. Устарели технологии эксплуатации, особенно расточительно расходуют­ся топливно-энергетические ресурсы.

Невысокий уровень участия населения в оплате издержек предприятий по обслуживанию жилищного фонда и производ­ству коммунальных услуг (в 1990 г. - около 2 % от реальных затрат) не способствовал воспитанию бережного отношения к жилищной собственности, породил привычку у отдельных групп собственников жилья к иждивенчеству. Взяв от приватизации самое "лакомое" - права, собственник "забыл", что у него по­явилась масса обязанностей, которые он охотно возложил на местные органы самоуправления.

Решение социально-экономических, правовых и организационных проблем формирования кондоминиумов в крае, созда­ния и деятельности товариществ собственников жилья - чрез­вычайно важный элемент дальнейшего развития реформы ЖКХ, эффективного управления недвижимостью в жилищной сфере, развития конкуренции в сфере ЖКХ, снижения бюджетных затрат за счет применения энергосберегающих технологий, жесткого учета потребляемых коммунальных услуг. Реформа в жилищной сфере превратила огромное количество кварти­росъемщиков в собственников жилых помещений и привела к изменению отношений собственности в пределах одного конк­ретного дома.

Существуют проблемы с внедрением нового, но, как лю­бой творческий процесс, это нормальное явление, которое тре­бует поэтапного решения, и этим должны заниматься органы местного самоуправления.

Непонимание важности создания товариществ и их дея­тельности, недостаточная поддержка администраций отдельных городов и районов края, а иногда и прямое противодействие их бюрократических структур, недостаточная информированность населения о преимуществах самоуправления, низкая активность в создании ТСЖ могут привести в тупик. В бюджете нет средств на содержание жилья, износ жилищного фонда велик, освоение объемов, капитального ремонта составляет 4 % от запланиро­ванных.

Законодательная база уже сегодня позволяет найти выход из этого тупика, так как органы местного самоуправления име­ют право регистрировать кондоминиумы по заявлению балан­содержателя. Согласия собственников на эту регистрацию не требуется, так как кондоминиум - совладение собственностей, он сложился фактически в результате приватизации, что и под­тверждается регистрацией.

Следующий этап - избрание собственниками формы уп­равления зарегистрированным кондоминиумом. Это либо об­разованно ТСЖ, либо передача функций по управлению на до­говорной основе Службе единого заказчика. Кондоминиум может обслуживаться также по выбору собственников: либо не­посредственно службой товарищества (самообслуживание), либо по договору с организацией любой формы собственно­сти, имеющей соответствующую лицензию. Этот процесс ус­корит развитие конкуренции в сфере управления и обслужи­вания жилья,

Тормозят развитие товариществ собственников жилья на сегодняшний день тарифы на текущее содержание жилфонда. Проблема в том, что житель независимо от формы собственно­сти жилья оплачивает только 30-40 % от фактических затрат на его содержание, разница должна возмещаться предприятию - поставщику услуг из местного бюджета. Если муниципальные предприятия ЖКХ получают эту компенсацию (в целом или ча­стично), товарищества положенных по закону средств не видят, т. е. изначальное неравноправие полностью дискредитирует идею создания ТСЖ.

Проверки технического и санитарного состояния жилищного фонда ТСЖ показали заметное отличие его от муниципальных домов: чистота и порядок на лестничных клетках, постоянное ос­вещение подъездов, рабочее состояние тепло-, электро-, сантех­нического и лифтового оборудования. подготовленные к зиме подвалы и технические этажи, отремонтированные детские пло­щадки и элементы благоустройства, своевременно выполняемые заявки, упрощенная схема получения справок по месту житель­ства и оформление документов в паспортной службе.

Учитывая что штат специалистов ТСЖ нанимается преиму­щественно из числа его жильцов (для достижения оперативно­сти и качества выполнения заявок), имеющих необходимую ква­лификацию, решается еще и вопрос создания новых рабочих мест, т.е. проблема безработицы в конкретном доме.

Общность забот по обустройству домовладения, сохранно­сти общедолевой собственности, улучшению ее состояния де­лает проживающих под одной крышей жильцов в полном смысле соседями, которые стремятся действовать совместно, предла­гая свои идеи и помощь во благо дома.

Например, по предложению членов товариществ "Оптимист", "Вэлма", "Энергетик" были оборудованы вахты с круглосуточно работающими консьержами, в ТСХ "Инициатива" на подо­конниках лестничных клеток жильцы выращивают цветы, ТСЖ "Западный" выиграло городской конкурс на лучшую ледовую горку, а "Орбита" и "Вэлма" получили дипломы 3-й степени Всероссийского конкурса на лучшую организацию ЖКХ в сво­ей номинации. Товарищества собственников жилья Индустри­ального района Барнаула образовали уже целый микрорайон, Они известны не только в Алтайском крае, но и в соседних областях как пример нового управления жилищным фондом, в котором гармонично развивается новое строительство и ве­дется эффективное управление построенным.

Вместе с тем за последний год отмечен спад в образова­нии товариществ собственников жилья, основные причины которого заключаются в следующем:

отсутствует механизм государственной регистрации кон­доминиума, предусмотренный в Федеральном законе № 72-ФЗ[28] ;

не осуществляется бюджетное финансирование возмеще­ния стоимости текущего содержания жилья до уровня муници­пального жилищного фонда;

отсутствует единая схема налогообложения и бухгалтер­ского учета в ТСЖ,

возникают проблемы во взаимоотношениях с предприяти­ями - поставщиками коммунальных услуг, являющимися есте­ственными монополистами;

плохо информируется население о реализации прав и обя­занностей по содержанию и эксплуатации приватизированно­го жилищного фонда.

**Новочеркасск.**

Администрация города поставила перед собой задачу улучшить состояние жилищного фонда, развивая альтернативный муниципальному способ управления жилыми домами, через создание товариществ собственников жилья. Собственники жилья, заинтересованные в хорошем состоянии и качественной эксплуатации своего недвижимого имущества, объединившись в товарищество, могут не только обеспечить эффективное управление и обслуживание общего имущества, входящего в состав кондоминиума, но и получить выгоду от его использования.

В Новочеркасске сложилась благоприятная обстановка для создания ТСЖ. Во-первых, в городе высока доля приватизированного жилья в муниципальном жилищном фонде (более 60 %), что значительно превышает среднероссийский уровень. В домах хорошего и удовлетворительного состояния этот показатель еще выше. Во-вторых, администрация города проводит разумную тарифную политику. Повышение уровня платежей населения одновременно сочетается с социальной защитой малообеспеченных семей.

В 1994 году после выхода Временного положения о кондоминиуме, Утвержденного указом Президента РФ, в Новочеркасске начали работать над созданием местной нормативно-законодательной базы. В 1995 году были зарегистрированы 15 ТСЖ.

С 1997 года организацией и координацией деятельности ТСЖ занимается отдел в составе четырех человек в структуре Комитета по жилищной реформе администрации города. Это был первый шаг. ТСЖ нужно помочь организоваться и зарегистрироваться, все финансовые расходы, связанные с регистрацией, берет на себя администрация города. Администрация города в полной мере осознала потребность подготовки профессиональных управляющих недвижимым имуществом.

В августе 1997 года в городе был создан межрегиональный консультационно-методический центр, одной из функций которого является проведение обучающих семинаров для председателей и управляющих ТСЖ. Председатели, управляющие и бухгалтера зарегистрированных ТСЖ в обязательном порядке, бесплатно проходят курс обучения в этом центре.

Комитет по жилищной реформе совместно с товариществами подготовил программу ресурсосберегающих мероприятий для ТСЖ, на первом этапе которой были установлены водо- и теплосчетчики в шести кондоминиумах. Что позволило жильцам сэкономить средства.

Очевидно, что деятельность ТСЖ в Новочеркасске успешна во многом благодаря доброй воле и активной работе администрации города. Оказывая организационную и финансовую поддержку развитию общественного самоуправления, администрация активно включает домовладельцев в процесс реализации их прав по управлению недвижимым имуществом.

Сейчас в Новочеркасске с населением 210 тыс. человек активно действуют товарищества, созданные на базе домов всех форм собственности: муниципальной, ведомственной, кооперативной и домов- новостроек. Практически более 10% городского жилого фонда управляется товариществами.

Изучение и анализ создания и функционирования товариществ собственников жилья в РФ показал, что сегодня идея организации управления жильем в РФ на осно­ве товариществ собственников жилья активно поддерживается многими организациями, объединяющими членов бывшихЖСК**,** ЖК и образован­ных товариществ собственников жилья. На основе положительного опыта деятельности товариществ, которым удалось добиться реализации предусмот­ренных законодательством правомочий видно, что это стало возможным в результате активной общественной поддержки, а также целенаправленных действий органов власти отдельных регионов Российской Федерации и местных властей, которые спо­собствуют созданию кондоминиумов и деятельностиТСЖ.

В общей сложности, по данным Госкомстата России в 2001 году в России насчитывалось более 4.5 тыс. товари­ществ собственников жилья, большая часть из которых пока формируется на базе жилищно-строительных коопе­ративов (ЖСК) в новом строительстве. В меньшей степени этот прирост обеспечивает создание товариществ собст­венников жилья на базе государственного, муниципального и кооперативного жилищного фонда.

Таким образом, приходится констатировать, что процесс создания кондоминиумов в большинстве регионов и горо­дов России идет медленными темпами. В настоящее время численность зарегистрированных кондоминиумов, товариществ собственников жилья, составляет менее одного процента в общем объеме жилищного фонда, и более того, не всетоварищества взяли на себя бремя управления принадлежащей им собственно­стью. Как правило, эти функции по договору передаются тем же ЖЭКам, трестам, МУПам, несмотря на признание эффективности управления недвижимостью в жилищной сфере объединениями домовладельцев за счет снижения затрат на ее обслуживание и повышения качества пред­ставляемых коммунальных услуг.

Анализ показывает, что серьезной причиной, сдержи­вающей развитие этой формы самоорганизации жителей, является отсутствие у граждан опыта самоуправления, пси­хологическая их неготовность и боязнь взять на себя ответст­венность за будущее жилого дома и другие факторы основанные на недостаточном знании, понимании вопроса управления домовладением, а также экономической и политической нестабильностью в обще­стве.

**2.3 Особенности управления жилым фондом в РБ.**

Сегодня в республике создано 64 товарищества собственников жилья, в том числе в городах Уфе, Стерлитамаке, Нефтекамске, Агидели, Туймазы, Октябрьском, Дюртюли, Ишимбае, п. Уптино Уфимского района, и Приютово Белебеевского района, п.Раевка Альшеевского района. На их обслуживании находится дома общей площадью 1167,6 тыс. кв. метров.

В настоящее время товарищества собственников жилья становятся основной формой управления в домах-новостройках, где большая часть квартир принадлежит частным лицам, в домах ведомственного фонда и ЖСК, члены которых полностью выплатили пай за квартиру.

Однако создание ТСЖ в большинстве районов и городов республики идет медленными темпами. Существует ряд проблем, затрудняющих создание и деятельность жилищных товариществ:

- недостаточна поддержка администраций отдельных городов и районов в создании и функционировании ТСЖ, а иногда встречается и прямое противодействие их бюрократических структур;

отсутствует финансово-организационный механизм распределения и перевода бюджетных дотаций (на эксплуатацию жилья, его текущий и капитальный ремонт, отдельные виды коммунальных услуг и др.) непосредственно на счет ТСЖ;

- не разработан механизм предоставления товариществам прав пользования и распоряжения нежилыми помещениями и частями земельного участка кондоминиума;

недостаточна информированность населения обо всех положительных примерах деятельности ТСЖ и преимуществах самоуправления, поэтому низка его активность в создании товариществ.

С целью активизации деятельности товариществ собственников жилья Кабинет Министров Республики Башкортостан принял постановление № 274[33]. В соответствии с которым Министерствам строительства, жилищно-коммунального хозяйства: осуществлять организационное и нормативно методическое обеспечение ТСЖ, а также координацию действий администраций городов и районов по созданию и участию в деятельности ТСЖ.

Рекомендовать главам администрации городов и районов способствовать созданию ТСЖ как одной из форм управления жилым фондом, для чего необходимо:

Предоставлять ТСЖ дотации из местных бюджетов за счет средств предусматриваемых на содержание объектов жилищно – коммунального хозяйства, финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту, компенсации (субсидии) отдельным членам товариществ, имеющих право на соответствующие льготы и субсидии, на основании договора о целевом бюджетном финансировании ТСЖ.

Назначить представителей города и района, ответственных за создание и деятельность ТСЖ, которые должны оказывать им практическую помощь и осуществлять контроль за их деятельностью.

Жилищно - эксплутационным организациям обеспечить на договорной основе прием домов ТСЖ на техническое обслуживание по действующим на соответствующий период ценам и тарифам.

Ресурсо - снабжающим организациям производить отпуск тепловой, электрической энергии, воды, обеспечивать прием сточных вод для жилых помещений, находящихся в составе ТСЖ, по тарифам, установленным для жилых организаций.

Объединенной пресс – службе при Президенте РБ совместно с Министерством строительства и жилищной политике РБ довести до сведения населения информацию о ходе проведения реформ в жилищной сфере, в том числе о преимуществах управления жилым фондом путем создания товариществ собственников жилья.

В связи с данным постановлением в Министерстве жилищно – коммунального хозяйства обязанности по оказанию методической и организационной помощи были возложены на отдел реформирования жилищно- коммунального хозяйства.

В целях помощи по созданию и содержанию товариществ собственников жилья:

1. проводятся ежегодные конференции, коллегии министерства, семинары;
2. на базе учебного комбината проводиться учеба председателей и бухгалтеров ТСЖ;
3. проводиться учет ТСЖ;
4. составляется прогноз по финансированию ТСЖ, который в свою очередь передается на рассмотрение Министерству финансов.

В отдельных городах приняты постановления по созданию товариществ собственников жилья. В настоящее время проводится инвентаризация жилищного фонда с целью формирования адресных программ создания ТСЖ.

Администрации городов и районов должны создавать необходимые экономические условия для развития товариществ собственников жилья в республике, потому что они являются одним из наиболее приемлемых способов демонополизации жилищной отрасли и защиты прав собственников жилья.

Имеющийся опыт работы товариществ позволяет утверждать, что санитарное и техническое состояние домов ТСЖ значительно лучше, чем муниципальных. Домовладельцы экономно относятся к предоставляемым услугам, т.к. реально видят связь между своими затратами и потреблением этих услуг. Во многих домах установлены кодовые замки на входные двери, приборы учета потребления воды и тепла.

Положительный опыт работы существует и у нас в республике -это деятельность товарищества собственников жилья «Наш дом» Орджоникидзевского района г. Уфы. ТСЖ работает с августа 1996 года, объединяет жителей 11 домов по ул. Адмирала Макарова. Со всеми жилищно-коммунальными службами города товарищество заключило договоры и ведет контроль за качеством выполнения работ. При малейшем нарушении договоров правление ТСЖ составляет акты, за которыми следует предусмотренные в них штрафные санкции. Поэтому в данном микрорайоне решены проблемы отключения воды, неработающих лифтов, вывоза мусора. Техническое обслуживание домов ТСЖ «Наш дом» на более высоком уровне, чем соседние муниципальные дома.

Следует отметить работу ТСЖ города Стерлитамака, самого большого в республике, которое обслуживает 48 домов общей площадью 225 тыс.м2. Техническое обслуживание, ремонт домов осуществляет собственное домоуправление, имеется своя аварийно-диспетчерская служба, которая позволяет быстро и качественно обслуживать дома. За счет выполнения текущего ремонта подъездов, кровли своими силами, установления счетчиков были снижены затраты на 1 кв. м общей площади. Себестоимость оказываемых услуг составила 1 руб.47 коп.

Анализ создания и функционирования товариществ собственников жилья в РБ показал, что сегодня в республике создано 64 товарищества собственников жилья.

Началом создания товариществ собственников жилья в РБ можно назвать 1995 год, когда было зарегистрировано 2 товарищества в г. Уфе: «Пионер» и «Содружество» общей площадью 3830,1 кв. м. и 16444,2 кв. м. В дальнейшие годы развитие товариществ собственников жилья шло по нарастающей.

1996 год – образовалось 7 товариществ собственников жилья общей площадью 85,3 тыс. кв. м.

1997 год – образовалось 5 товариществ собственников жилья общей площадью 87,3 тыс. кв. м.

1998 год - образовалось 12 товариществ собственников жилья общей площадью 369,8 тыс. кв. м.

1999 год - образовалось 8 товариществ собственников жилья общей площадью 84,9 тыс. кв. м. Основной причиной такого снижения можно назвать, прежде всего, нестабильную ситуацию в стране после августа 1998 года. Но в этом же году Кабинет министров Республики Башкортостан принял постановление № 274[33], в соответствии с которым министерствам строительства и жилищно-коммунального хозяйства предписывалось осуществлять организационное и нормативно методическое обеспечение товариществ собственников жилья, а также координацию действий администраций городов и районов по созданию и участию в деятельности товариществ. Поэтому на следующий год количество образованных товариществ собственников жилья возросло, и в 2000 году их число составило 12 общая площадь которых составила 199,7 тыс. кв. м.

В 2001 году было зарегистрировано 17 товариществ собственников жилья общая площадь которых составляла 313,9 тыс. кв. м.

В текущем году пока зарегистрировалось только одно ТСЖ «Горняк» в Учалинском районе, в него вошли 69 домов общей площадью 6,4 тыс. кв. м.

Глава III. Проблемы эффективного функционирования и создания товариществ собственников жилья, пути разрешения данных проблем.

3.1 Проблемы функционирования товариществ собственников жилья, на примере ТСЖ «Урал» г. Уфы.

Товарищество собственников жилья «Урал» было зарегистрировано 24 марта 1998 года на базе жилого дома построенного ООО «Башинвестдом», который и стал инициатором создания товарищества. В 1999 году в состав товарищества вошел еще один жилой дом.

После регистрации товарищества, были заключены договора со специализированными предприятиями на поставку тепло, водо, электро энергии.

На сегодняшний день общая площадь товарищества составляет 11138 кв. м. Обслуживание домов ведется собственными силами (штат работников состоит из 15 человек, в основном это жильцы этих домов), кроме лифтовой диспетчерской службы. Себестоимость жилищно-коммунальных услуг 1 кв. м., оплачиваемых жильцами, в 2001 году составила 5 рублей 92 копейки (65936,96 рублей, собранных с жильцов за жилищно-коммунальные услуги по городским тарифам/11138кв. м.), а по фактическим затратам 7 рублей 72 копейки(85985,36 рублей, предъявленных городскими предприятиями за предоставленные услуги/11138 кв. м.). На территории товарищества организована охраняемая стоянка автомобилей и ночная охрана придомовой территории.

Анализ структуры доходов товарищества собственников жилья «Урал» (см. рис. 1-4,9 таблица 2) показал, что по структуре доходов основную часть поступлений денежных средств в 1999году составляли ежемесячные взносы, начисляемые собственниками жилья и плата за техническое обслуживание (соответственно 35% и 55% от всех доходов товарищества). В последующие годы структура доходов стала меняться. При незначительных изменениях в сумме ежемесячных взносов процент от общего дохода стал сокращаться и в 2000 году уже составил 22%, в 2001 году – 16%, расчетный показатель за 2002 год составил 9% от всех доходов товарищества. Такое уменьшение произошло за счет:

* увеличения оплаты за техническое обслуживание в 2000 году 264252 рубля (68% от всех доходов), в 2001 году – 311635 рублей (62%) в 2002 году ожидаемая сумма – 419386 рублей (42%);
* за счет получения дотаций по убыткам из бюджета в 2001 году в размере 64371 рубля – 12% от общего дохода товарищества, и ожидаемые дотации в 2002 году в размере 174000 рублей, что составило 17% от общей суммы доходов товарищества;
* также за счет дополнительных взносов в 2002 году за охрану обще долевого имущества в размере 210816 рублей, что составило 21% в структуре доходов товарищества.

Рис.1



Рис.2



# Рис.3



Рис.4



Анализ структуры расходов товарищества собственников жилья «Урал» (см. рис. 5-8,10 таблица 2) показал, что большую часть структуры расходов составляет заработная плата в 1999году – 110260рублей (что составило 48%), в 2000 году – 179323 рубля (46%), 2001 год- 295486 рублей (47%), в 2002 году рассчитывается – 472650 рублей (что составит 56% от всех расходов товарищества). Такое повышение связано с наймом работников, повышением минимального прожиточного минимума, и минимальной заработной платы (на сегодняшний день средняя заработная плата в товариществе собственников жилья «Урал» составляет 1640 рублей). Также большие расходы связаны с социальным налогом: в 1999 году – 47577 рублей (21%), в 2000 году – 66536 рублей (17%), в 2001 году – 114224 рубля (18 %), ожидаемая сумма в 2002 году – 168263 рубля (что составит 20% от общей структуры затрат). Это повышение напрямую связано с увеличением заработной платы сотрудникам товарищества.

Большие расходы товарищества связаны с техническим обслуживанием и диспетчеризацией лифтов: 1999 год – 54921 рубль (24%), в 2000 году за техническое обслуживание лифтов – 49660 (12%), а за ОДС лифтов – 31993 рубля (8%), в 2001 году тех. обслуживание – 51902 рубля (8%), ОДС – 32256 рублей (5%), в 2002 году ожидаемая сумма составит за тех. обслуживание – 57830 рублей (7%), а ОДС – 31159 рублей (4%).

Рис.5



## Рис.6



Рис.7



Рис.8



Техническое обслуживание лифтов, уборка лестничных клеток, освещение мест общего пользования, вывоз и сбор мусора, и д.р. все это не может оплачиваться жильцами в полном объеме, а значит, это ложиться убытком на товарищество. Поэтому необходимо искать другие источники финансирования, за счет которых можно будет покрыть эти убытки. Как например введенная в действие в конце прошлого года платная охраняемая стоянка для жильцов и ночная охрана придомовой территории: по расчетным данным доход от данных мероприятий составит 210816 рублей, затраты составят: заработная плата дополнительным рабочим 93600 рублей, дополнительное освещение и установка оборудования 20000 рублей, то есть прибыль составит 97216 рублей. Можно также ввести собственную диспетчерскую лифтовую службу, которая будет выполнять мелкие неполадки лифтов (затраты на заработную плату составят 62400 рублей), это сократит расходы на 26689 рублей. Эти мероприятия позволят не только сократить расходы товарищества но и снизить дотации которые выплачивает государство.

Рис.9



Рис.10



|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Таблица 2 Структура доходов и расходов товарищества собственников жилья "Урал" за 1999 - 2002 года | | | | | | | | | | | | | |  |
| № п/п |  | |  | |  | |  |  | | Годы |  |  |  |  |  |
|  |  | |  | |  | | 1999 |  | | 2000 |  | 2001 |  | 2002 |  |
|  |  | |  | |  | | сумма | структура | | сумма | структура | сумма | структура | сумма | структура |
|  | Вид доходов | | | |  | | в рублях | затрат, % | | в рублях | затрат, % | в рублях | затрат, % | в рублях | затрат, % |
| 1 |  | | 2 | |  | | 3 | 4 | | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 1 | Вступительные взносы | | | | | | 7322 | 3 | |  |  |  |  |  |  |
| 2 | Ежемесячный взнос, | | | | | |  |  | |  |  |  |  |  |  |
|  | начисляемый собственниками | | | | | | 84656 | 35 | | 83646 | 22 | 83424 | 16 | 89853 | 9 |
|  | Жилья | |  | |  | |  |  | |  |  |  |  |  |  |
| 3 | Техническое обслуживание | | | | | | 132621 | 55 | | 264521 | 68 | 311635 | 62 | 419387 | 42 |
| 4 | Пользование лифтом | | | | | | 14453 | 7 | | 19746 | 4 | 23235 | 4 | 26838 | 3 |
| 5 | Сбор, вывоз мусора | | | | | | 14577 | 4 | 14816 | 4 | 28433 | 3 |
| 6 | Уборка подъездов | | | |  | | 5395 | 1 | 7190 | 1 | 11779 | 1 |
| 7 | Техническое обслуживание | | | | | |  |  | |  |  |  |  | 34127 | 3 |
|  | офисного помещения | | | | | |  |  | |  |  |  |  |  |  |
|  | ОАО "ССБ" | | | |  | |  |  | |  |  |  |  |  |  |
| 8 | Членские взносы за охрану | | | | | |  |  | |  |  |  |  | 210816 | 21 |
|  | общедолевого имущества | | | | | |  |  | |  |  |  |  |  |  |
| 9 | Дотации по убыткам | | | | | |  |  | |  |  | 64371 | 12 | 174000 | 17 |
| 10 | Прочие доходы | | | |  | |  |  | | 621 | 1 | 781 | 1 | 150 | 1 |
|  | Итого доходов | | | |  | | 239052 | 100 | | 388506 | 100 | 505452 | 100 | 995383 | 100 |
|  |  | 2 | |  | | 3 | | | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|  | Виды расходов | | |  | |  | | |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | Заработная плата | | |  | | 110260 | | | 48 | 179323 | 46 | 295486 | 48 | 472650 | 56 |
| 2 | Социальный налог | | |  | | 47577 | | | 21 | 66536 | 17 | 114224 | 18 | 168263 | 20 |
| 3 | Обслуживание домового | | | | |  | | |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Хозяйства | | |  | |  | | |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.1 | ГСМ |  | |  | |  | | |  |  |  | 1480 | 1 | 1776 | 1 |
| 3.2 | Расчетно-кассовое | | | | |  | | |  | 8393 | 2 | 8125 | 1 | 8400 | 1 |
|  | обслуживание банком | | | | |  | | |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.3 | Вывоз мусора | | |  | | 6480 | | | 3 | 8995 | 3 | 9178 | 1 | 11760 | 2 |
| 3.4 | Эл.энергия л/клеток, лифтов и | | | | |  | | |  | 29822 | 8 | 30544 | 5 | 37200 | 3 |
|  | мест общего пользования | | | | |  | | |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.5 | Техническое обслуживание | | | | |  | | |  | 49660 | 13 | 51902 | 8 | 57830 | 5 |
|  | лифтов |  | |  | |  | | |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.6 | ОДС лифтов | | |  | | 54921 | | | 24 | 31993 | 8 | 32256 | 5 | 31159 | 4 |
| 3.7 | Техническое | | |  | |  | | |  |  |  |  | 3427 | 1 |
|  | освидетельствование лифтов | | | | |  | | |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.8 | Материалы | | |  | |  | | |  |  |  | 36106 | 5 | 36000 | 4 |
| 3.9 | Механиз. уборка территорий | | | | |  | | |  | 5842 | 1 | 6477 | 1 | 6480 | 1 |
| 4 | Налог на пользование а/дорог, | | | | | 5210 | | | 2 | 7525 | 2 | 11981 | 2 | 7080 | 1 |
|  | имущество, милиция | | | | |  | | |  |  |  |  |  |  |  |
| 5 | Хоз.расходы | | |  | | 5400 | | | 2 |  |  |  |  | 1200 | 1 |
| 6 | Подготовка кадров | | | | |  | | |  |  |  | 144 | 1 |  |  |
| 1 | 2 | | | | | 3 | | | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 7 | НДС по приобретенным | | | | |  | | |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Ценностям | | | | |  | | |  |  |  | 22943 | 4 |  |  |
| 8 | Итого расходов | | |  | | 229848 | | | 100 | 388089 | 100 | 620846 | 100 | 843225 | 100 |
|  |  |  | |  | |  | | |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Прибыль (убыток) за год | | | | | 9204 | | |  | 417 |  | -115394 |  | 152158 |  |

3.2 Основные направления активизации процесса создания товариществ собственников жилья в РФ и РБ.

В настоящее время в России и в Республике Башкортостан практически весь многоквартирный городской жилищный фонд можно считать кондоминиумами. Проблема управления многоквартирны­ми домами, перешедшими в собственность нескольких до­мовладельцев, и правового регулирования отношений ме­жду сособственниками общего имущества является на се­годня актуальной для всех российских городов. Эту задачу предполагалось решить путем создания гражданами това­риществ собственников жилья (ТСЖ).

Сегодня идея организации управления жильем на осно­ве ТСЖ активно поддерживается многими организациями, объединяющими членов бывших **ЖСК,** ЖК и образован­ных ТСЖ. На основе положительного опыта деятельности **ТСЖ,** которым удалось добиться реализации предусмот­ренных законодательством правомочий. Имеется мощная общественная поддержка действий органов власти в тех регионах Российской Федерации, где местные власти спо­собствуют созданию кондоминиумов и деятельности **ТСЖ.**

В общей сложности, по данным Госкомстата России в настоящее время насчитывается более 4.5 тыс. товари­ществ собственников жилья, большая часть из которых пока формируется на базе жилищно-строительных коопе­ративов (ЖСК) в новом строительстве. В меньшей степени этот прирост обеспечивает создание товариществ собст­венников жилья на базе государственного, муниципального и кооперативного жилищного фонда

Таким образом, следует констатировать, что процесс создания кондоминиумов в большинстве регионов и горо­дов России идет медленными темпами. В настоящее время численность зарегистрированных кондоминиумов, управ­ляемых ТСЖ, составляет менее одного процента в общем объеме жилищного фонда, и более того, не все **ТСЖ** взяли на себя бремя управления принадлежащей им собственно­стью. Как правило, эти функции по договору передаются тем же ЖЭКам, трестам, МУПам, несмотря на признание эффективности управления недвижимостью в жилищной сфере объединениями домовладельцев за счет снижении затрат на ее обслуживание и повышения качества пред­ставляемых коммунальных услуг.

Серьезной причиной, сдержи­вающей развитие этой формы самоорганизации жителей, является отсутствие у граждан опыта самоуправления, пси­хологическая неготовность и боязнь взять на себя ответст­венность за будущее жилого дома, опасение возможного увеличения коммунальных платежей для членов **ТСЖ** и других факторов, основанных на недостаточном знании, понимании вопроса управления домовладением, а также экономической и политической нестабильностью в обще­стве.

В то же время, с правовой точки зрения никаких серь­езных препятствий для развития ТСЖ нет. Принятый 15 июня 1996 г. федеральный закон № 72-ФЗ[28] определяет порядок регистрации това­риществ, гарантирует им право на бюджетные доящий, а малообеспеченным членам ТСЖ также и право на жилищ­ные субсидии. Но на практике процедура регистрации ТСЖ, определяемая подзаконными правовыми актами ме­стного значения, часто оказывается весьма сложной и длительной. Бюджетные дотации не всегда и не в полном объеме доходят до товариществ. Возникают проблемы с пере­дачей на баланс ТСЖ жилых зданий и нежилых помеще­ний и даже с бесплатным порядком оформления земель­ных участков, входящих в состав кондоминиумов, гаран­тированным этим законом.

Так, например, чтобы за­регистрировать ТСЖ в г. Москве требуется согласовать вопрос в 22 городских комитетах и ведомствах, заполнить около 150 различных форм и документов. В результате вместо определенного законом месячного срока (со дня подачи документов на регистрацию) реальный срок всей процедуры составляет 7-9 месяцев. Обязательным услови­ем при этом является наличие поэтажного плана здания, услуга по составлению которого в БТИ обходится порядка 10 тысяч рублей. И таких документов в процессе оформле­ния оказывается великое множество.

Многочисленные проблемы возникают и после регист­рации товариществ. На практике получается, что органы санэпидемконтроля, пожарного надзора и другие инспек­ционные службы, как правило, оставаясь равнодушными к нарушениям в домах муниципального жилищного фонда, сразу же начинают проявлять принципиальность в отно­шении вновь созданных ТСЖ. В результате, после образо­вания товарищества, оснащение бывшего муниципального дома в соответствии с предъявляемыми органами надзора и контроля требованиями, необходимыми на основании действующих норм и правил технической эксплуатации зданий обходится членам товариществ в значительную сумму.

Товарищества могут оказаться в тяжелом положении в случае аварии или других непредвиденных расходов, так как, в отличие от ЖЭКов, жилищных трестов они не рас­полагают ни резервными средствами, ни возможностями для их маневрирования. А в условиях отсутствия системы страхования жилых зданий любая серьезная авария может привести к финансовому краху ТСЖ.

Таким образом, создание и организация деятельности товарищества собственников жилья являются для граждан в настоящее время предприятием рискованным и дорого­стоящим. Поэтому без поддержки муниципальных властей программа широкомасштабного развития ТСЖ успеха иметь не будет.

Существенным фактором в активизации создания ТСЖ является незаинтересованность работников жилищно-коммунальных органов местной администрации в созда­нии товариществ собственников жилья в связи с тем, что в этом случае они лишаются возможностей контроля за жи­лым фондом и распоряжения бюджетными дотациями по своему усмотрению, а также создают себе конкурентов, способных наглядно доказать неэффективность централи­зованной системы управления жилищным фондом. В этих условиях существует и другая крайность, когда товарище­ствам собственников жилья пытаются спихнуть управление ветхим или старым жильем. Естественно, что добровольно в управление такие дома никто из жителей никогда не возьмет. Государство, со своей стороны, должно обеспе­чить право любого из жителей сохранитьсвой статус на­нимателя муниципального жилья.

Причинами, сдерживающими развитие товариществ собственников жилья в России и в Республике Башкортостан, таким образом, можно на­звать противодействие бюрократических структур; мало­численность положительных примеров; недостаточную информированность населения и низкую активность на вторичном рынке жилья.

Вместе с тем собственникам приватизированных квар­тир, пожелавшим объединиться в товарищества, должны быть предоставлены вес предусмотренные законом воз­можности, вне зависимости от интересов тех или иных должностных лиц.

В числе причин низких темпов развития товариществ собственников жилья и передачи жилищного фонда в управление товариществам сегодня можно отнести:

1. Несовершенство нормативной базы и недостаточная поддержка со стороны администраций.

Далеко не все вопросы, затрагивающие интересы жите­лей кондоминиумов, нашли постановку и разрешение в рамках закона № 72-ФЗ[28]. Это относится, прежде всего, к проблемам определения границ земельных участков, регистрации кондоминиумов как единых комплексов недвижимого имущества в госу­дарственном реестре, бюджетного финансирования созда­ния и деятельности товариществ собственников жилья.

Решение этих принципиальных вопросов, требующих единого подхода, было отдано на откуп органов власти на местах. Однако на уровне многих субъектов Российской Федерации и муниципальных образований нет достаточ­ной нормативной базы для организации деятельности ТСЖ. Есть примеры, когда положения, касающиеся пре­доставления товариществам прав на получение дотаций, собственности на землю и нежилые помещения, остаются бумажными обещаниями и не выполняются на деле. В не­которых городах администрации под различными предло­гами заставляют товарищества собственников жилья за­ключать договоры на техническое обслуживание все с теми же муниципальными организациями, лишая товарищества права выбора. Зачастую органы власти, не осознав пер­спективность создания товариществ, пускают этот процесс на самотек и вообще не оказывают товариществам ника­кой поддержки. Часто препятствием к широкому станов­лению ТСЖ служит приравнивание тарифов на жилищно-коммунальные услуги для товариществ к промышленным предприятиям (юридическим лицам), которые в 3-4 раза выше тарифов для населения в муниципальном жилищном фонде.

2. Тормозит процесс создания товариществ и плохая информированность населения.

Как показали результаты опроса, проведенного в ряде регионов России, большинство жильцов обычных домов ничего или почти ничего не знают о товариществах. 90% не знают, как создать товарищество и кто может помочь с регистрацией. Это свидетельствует как о пассивности лю­дей в восприятии информации о жилищной реформе, так и о низкой степени освещения этого вопроса средствами массовой информации.

3. Одной из существенных проблем, мешающих образо­ванию ТСЖ. является низкий уровень доходов граждан.

Низкие доходы заставляют людей "экономить" на расхо­дах на жилье и коммунальные услуги, оплата которых не представляется очевидной необходимостью, а неоплата не влечет не медленных санкций. Это в настоящий момент является проблемой практически всего жилищного фонда и сдерживает, не только темпы развития товариществ, но и реформы в целом. В таких условиях люди просто не хотят принимать на себя ответственность за управление жильем из-за боязни увеличения платежей за квартиру. Перейти на самоуправление мешают опасения, что местная адми­нистрация лишит их дотаций, а также положенных льгот в качестве "наказания" за проявляемую самостоятельность.

4. Негативное влияние, сдерживающее ход образования ТСЖ сложностью процедур и высокой стоимости оформ­ления товариществ и регистрации недвижимого имущества в кондоминиумах в едином государственном реестре.

Закон № 72-ФЗ[28] обязал домовладельцев в кондоминиумах проводить регистрацию кондоминиума как комплекса недвижимого имущества, однако ее порядок до сих пор не проработан. Процедура регистрации прав на различные формы совместной и сме­шанной собственности представляет значительную труд­ность для местных регистрирующих органов. Кроме того, Закон предусматривает, что регистрация кондоминиума должна предшествовать регистрации ТСЖ как юридиче­ского лица однако, если товарищество не зарегистрировано, никто не заинтересован в регистрации кондоминиума — образуется некий порочный круг. В ряде городов принят временный порядок регистрации кондоминиумов, однако, обычно эта процедура представляет собой прохождение цепочки измногих организации, и прохождение этой про­цедуры требует подготовки большого числа документов, затрат времени и значительных средств.

5. Нерешенность вопросов собственности и управления нежилыми помещениями и земельными участками — еще один сдерживающий фактор.

Собственники жилого фонда, непосредственно управ­ляющие своими домами, заинтересованы в поддержании всего комплекса недвижимости, включая объекты жилого и нежилого фонда и земельный участок. Однако вопрос о передаче прав на нежилые помещения в зданиях редко решается в пользу товариществ, даже, когда это касается помещений, законом «О товариществах собственников жилья» отнесенных к общему имуществу домовладельцев, как-то подвалов и чердаков.

Большинство товариществ испытывает трудности с оформлением прав собственности их членов на земельные участки, входящие в состав кондоминиума. Вышедшее в сентябре 1997 года Постановление Правительства РФ "Об утверждении Положения об определении границ и разме­ров участков в городах и иных поселениях, передаваемых всобственность домовладельцев", оставило место для со­мнений, передавать ли землю в собственность домовла­дельцам или только в аренду созданным товариществам. В ряде городов земельные участки оформляются в аренду или пользование товариществам собственников жилья. Интересы же товариществ такое решение не удовлетворяет, поскольку договоры аренды и безвозмездного пользо­вания обычно не дают им возможности зарабатывать на экономическом использовании земельных участков. Кроме того, не хватает нормативной базы на уровне субъектов Федерации, которая позволяла бы на единых условиях оп­ределить размеры и границы участков, передаваемых **ТСЖ.** Соответствующие методические рекомендации, изданные Госстроем России в 1998 году, на уровне субъектов феде­рации внедряются очень медленно.

6. Серьезной проблемой, требующей разрешения, явля­ется недостаток профессиональных кадров по управлению жильем (домовладением).

Рынок профессионалов в области управления и обслу­живания жилья, которые готовы предложить свои услуги товариществам, еще узок. До настоящего момента единст­венными доступными для населении управляющими ком­паниями можно назвать службы заказчика. В то же время качество услуг, предоставляемых ими, не всегда удовлетво­ряет жильцов.

Для того чтобы каждое товарищество собственников имело реальный выбор, управлять ли домом самостоятель­но или передать эти функции профессионалам, а также могло выбрать, с кем ему заключать договор на управление и обслуживание домов, на местах необходимо активизиро­вать работу по формированию конкурентной среды в сфе­ре управления и эксплуатации жилья. Следует налаживать подготовку специалистов, которые будут знать технологию эксплуатации здания, смогут составить технический и фи­нансовый планы организации работ, обеспечат контроль и их выполнением. Имеющийся пример г. Великого Новго­рода, Новочеркасска и др. подтверждает, что организован­ный на постоянной **основе** учебный процесс подготовки управляющих домами непосредственно влияет на рост числа кондоминиумов в городе.

Причинами, сдерживающими развитие товариществ собственников жилья в России, можно назвать также про­тиводействие бюрократических структур; малочисленность положительных примеров; низкую активность на вторич­ном рынке жилья.

Таким образом, оценивая, пусть небольшой, но уже на­копленный в России опыт создания и функционирования товариществ собственников жилья можно с определенно­стью утверждать, что успех деятельности каждого вновь образованного товарищества, в основном зависит от самих собственников жилья и местных администраций, пони­мающих важность и перспективность образования това­риществ, оказывающих организационную и финансовую поддержку, создавая необходимые стартовые условия дляразвития нового для России движения — самоуправления жильем.

Опыт показывает, что для решения названных проблем и для стимулирования развития товариществ собственни­ков жилья требуется проведение соответствующими орга­низациями мероприятий на уровне органов власти субъек­тов федерации и местного самоуправления. Прежде всего, необходимо обеспечить предоставление товариществам равных условий финансовой поддержки с муниципальным жилищным фондом. Нельзя допускать дискриминации то­вариществ в отношении предоставления им бюджетного финансирования.

Важнейшей мерой является обеспечение доступности регистрационных процедур, путем их упрощения и, по возможности, удешевления. Значительную помощь това­риществам могут оказать местные власти в форме предос­тавления льгот по оплате регистрационных взносов и по­шлин.

Информирование населения о положительном опыте товариществ собственников жилья — одна из серьезней­ших задач местных администраций. Необходимо наладить широкую информационную кампанию через все средства массовой информации города, с освещением деятельности организаций, оказывающих помощь инициативным груп­пам и правлениям товариществ, а также предоставления возможности гражданам получать консультации в органах местного самоуправления.

Кроме того, необходимо вести активную разъяснительную работу среди собственников квартир, особенно в до­мах с высоким процентом приватизации. Требует непо­средственного объяснения домовладельцам их права и обя­занности по управлению кондоминиумами,

Должно быть налажено постоянное широкое оповеще­ние населения обо всех положительных примерах деятель­ности товариществ собственников жилья и преимуществах самоуправления. Обмен опытом с представителями адми­нистраций в других регионах, а также с представителями ассоциаций и иных объединений ТСЖ также будет спо­собствовать решению этой задачи.

Важнейшим шагом на пути развития самоуправления должно стать поощрение органами власти, в сотрудничест­ве с общественными жилищными организациями, появле­ния и развития образовательных курсов и программ по те­матике управления жилищным фондом.

Необходимо продолжать формирование в регионах кон­курентной среды в сфере управления и эксплуатации жи­лья. Практика показывает, что в тех регионах России, где существует конкуренция в этой отрасли, товариществ собственников жилья действуют более успешно. В то же время спрос на эти услуги, создаваемый товариществами, активно влияет на формирование данной части рынка.

Тем не менее, хотелось бы подчеркнуть, что проблема создания кондоминиумов в России, развития деятельности товариществ собственников жилья является исключительно важной для формирования института реальных собственников жилищного фонда, эффективного управления недвижимостью, снижения бюджетных затрат по строительству, содержанию и эксплуатации жилья. Но проблем создания **ТСЖ** нельзя рассматривать как существенную альтернативу сегодняшней системе управления жильем в России, Необходимы другие инструменты формирования активного собственника жилья.

Кроме того, как показывает практика, применение механизмов и положений законодательства о кондоминиумах и ТСЖ целесообразно и эффективно в различных сферах деятельности, помимо жилищно-коммунального хозяйства в:

- строительстве, финансируемом за счет долевого инве­стирования нескольких инвесторов - будущих собствен­ников с соответствующей долей, имущества;

- санации градообразующих предприятий (промышлен­ные кондоминиумы);

- управлении недвижимостью и других.

В то же время, как отмечалось выше, реформирование жилищной сферы не может быть обеспечено без поддерж­ки государства и местной власти. Поэтому к основным ус­ловиям, способствующим развитию товариществ собствен­ников жилья на местах, следует отнести:

- включение в программы экономического развития, разрабатываемые администрациями городов и субъектов Российской Федерации, вопросов, направленных на под­держку товариществ собственников жилья;

- разработку и внедрение процедур, облегчающих реги­страцию кондоминиумов и товариществ собственников жилья, в том числе в новом строительстве;

- разработку пакета примерных учредительных докумен­тов по ТСЖ:

- передачу товариществам собственников жилья уста­новленных дотаций на техническое обслуживание жилья и коммунальные услуги;

- компенсации товариществам предоставляемых льгот и перечисление субсидий по оплате жилищно-коммунальных услуг;

- передачу товариществам прав на нежилые (неисполь­зуемые) помещения в здании или перечисление товарище­ствам части арендной платы за помещения в доме, при­надлежащие муниципалитету:

- передачу членам товариществ прав на земельные уча­стки под домом и придомовую территорию;

- установление налоговых льгот для товариществ собственников жилья;

- формирование системы договорных отношений в ЖКХ;

- содействие в обучении управляющих кондоминиума­ми и в создании объединений собственников жилья.

Особенно актуальным это становится в условиях, когда существующие жилищные организации не могут реализо­вать рыночные принципы управления не принадлежащей им жилищной собственностью. Это ведь не только переход на безубыточное функционирование за счет полной опла­ты населением стоимости жилищных услуг. В первую оче­редь нужно решить задачи по перспективному развитию жилищного фонда с учетом изучения спроса на жилищные услуги в зависимости от демографической ситуации в ре­гионе, динамики доходов различных групп населения, тех­нического состояния строений, экономической целесооб­разности их модернизации и многого другого.

##### **Заключение.**

Изучение нормативно – законодательной базы показало, что товарищества собственников жилья в РФ и РБ создаются и функционируют в соответствии с федеральным законом РФ №72 «О товариществах собственников жилья» от 15 июня 1996 года, в котором дается понятие товарищества и кондоминиума, отношений собственности, права и обязанностей членов товарищества, принципов и порядка регистрации, перечень деятельности, которые может осуществлять товарищество, а также примерный устав товарищества. Кроме того, рассматриваемые вопросы регулируются также законом РФ от 24.12.92 № 4218 -1 «Об основах жилищной политики», Гражданским кодексом РФ, а также рядом постановлений и распоряжений на местном уровне. Наряду с указанными нормативными актами в Республике Башкортостан, было принято постановление Кабинет Министров Республики Башкортостан «О мерах по созданию и активизации деятельности товариществ собственников жилья» от 31.08.99 г. № 274, а также ряд постановлений администраций городов и районов о поддержке создания товарищества собственников жилья.

Изучение зарубежного опыта управления жилым фондом, на примере Германии, показало, что полностью перенятие этого опыта невозможно по ряду причин: во-первых, частная собственность в европейских странах складывалась веками, а в России только недавно начался переход к частной собственности; во-вторых, в Германии имеется пустующее жилье (примерно 10%) и поэтому жители имеют возможность более свободно выбирать где им жить; в-третьих, большинство жителей не являются собственниками, а арендуют жилье.

Но в то же время некоторые аспекты зарубежного опыта можно применить в Российской действительности:

* введение конкуренции в области обслуживания жилого фонда;
* введение жесткого контроля за предприятиями - естественными монополистами (газ, вода, электроэнергия, и т.д.);

Изучение и анализ создания и функционирования товариществ собственников жилья в РФ показал, что сегодня идея организации управления жильем в РФ на осно­ве товариществ собственников жилья активно поддерживается многими организациями, объединяющими членов бывшихЖСК**,** ЖК и образован­ных товариществ собственников жилья. На основе положительного опыта деятельности товариществ, которым удалось добиться реализации предусмот­ренных законодательством правомочий видно, что это стало возможным в результате активной общественной поддержки, а также целенаправленных действий органов власти отдельных регионов Российской Федерации и местных властей, которые спо­собствуют созданию кондоминиумов и деятельностиТСЖ.

В общей сложности, по данным Госкомстата России в 2001 году в России насчитывалось более 4.5 тыс. товари­ществ собственников жилья, большая часть из которых пока формируется на базе жилищно-строительных коопе­ративов (ЖСК) в новом строительстве. В меньшей степени этот прирост обеспечивает создание товариществ собст­венников жилья на базе государственного, муниципального и кооперативного жилищного фонда.

Таким образом, приходится констатировать, что процесс создания кондоминиумов в большинстве регионов и горо­дов России идет медленными темпами. В настоящее время численность зарегистрированных кондоминиумов, товариществ собственников жилья, составляет менее одного процента в общем объеме жилищного фонда, и более того, не всетоварищества взяли на себя бремя управления принадлежащей им собственно­стью. Как правило, эти функции по договору передаются тем же ЖЭКам, трестам, МУПам, несмотря на признание эффективности управления недвижимостью в жилищной сфере объединениями домовладельцев за счет снижения затрат на ее обслуживание и повышения качества пред­ставляемых коммунальных услуг.

Анализ показывает, что серьезной причиной, сдержи­вающей развитие этой формы самоорганизации жителей, является отсутствие у граждан опыта самоуправления, пси­хологическая их неготовность и боязнь взять на себя ответст­венность за будущее жилого дома и другие факторы основанные на недостаточном знании, понимании вопроса управления домовладением, а также экономической и политической нестабильностью в обще­стве.

Анализ создания и функционирования товариществ собственников жилья в РБ показал, что сегодня в республике создано 64 товарищества собственников жилья, в том числе в городах Уфе, Стерлитамаке, Нефтекамске, Агидели, Туймазах, Октябрьском, Дюртюли, Ишимбае, п. Уптино Уфимского района, и Приютово Белебеевского района, п.Раевка Альшеевского района. На их обслуживании находится дома общей площадью 1167,6 тыс. кв. метров.

В настоящее время товарищества собственников жилья становятся основной формой управления в домах-новостройках, где большая часть квартир принадлежит частным лицам, в домах ведомственного фонда и ЖСК, члены которых полностью выплатили пай за квартиру.

Анализ функционирования Уфимского товарищества собственников жилья показал, что на сегодняшний день товарищество является убыточным, так как техническое обслуживание лифтов, уборка лестничных клеток, освещение мест общего пользования, вывоз и сбор мусора, и д.р. все это не может оплачиваться жильцами в полном объеме, а значит, это ложиться убытком на товарищество. Поэтому необходимо искать другие источники финансирования, за счет которых можно будет покрыть эти убытки. Как например введенная в действие в конце прошлого года платная охраняемая стоянка для жильцов и ночная охрана придомовой территории, можно также ввести собственную диспетчерскую лифтовую службу, которая будет выполнять мелкие неполадки лифтов. Эти мероприятия позволят не только сократить расходы товарищества но и снизить дотации которые выплачивает государство.

Таким образом, в результате проведенного исследования были выявлены следующие проблемы создания и неэффективного функционирования товариществ собственников жилья:

* слабая информированность граждан;
* сложность процедур и высокая стоимость оформ­ления товариществ и регистрации недвижимого имущества в кондоминиумах в едином государственном реестре;
* несовершенство нормативной базы и недостаточная поддержка со стороны администраций городов и районов;
* недостаток профессиональных кадров по управлению жильем (домовладением).

Представляется, что для разрешения выше указанных проблем необходимо провести следующие мероприятия:

* через средства массовой информации провести разъяснительную работу среди населения о том, как создаются и функционируют товарищества собственников жилья, в чем их преимущества и какие имеются недостатки их деятельности, а также освещение положительного опыта действующих товариществ собственников жилья, акцентируя при этом внимание на преимуществах альтернативного управления жилым фондом;
* на уровне муниципальных образований необходимо провести упрощение процедуры регистрации товариществ собственников жилья, и предусмотреть уменьшение налогообложения с товариществ собственников жилья;

организовать централизованное обучение профессиональных кадров в области управления жилищным фондом, которые будут знать технологию эксплуатации зданий, смогут составлять технические и фи­нансовые планы организации работ и обеспечат контроль за их выполнением.

Список использованной литературы:

НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ:

1. Конституция Российской Федерации. М.: Юридичекая литература, 1994
2. Конституция Республики Башкортостан. //Ведомости Верховного Совета и правительства РБ. Уфа, 1994 №4
3. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Федеральный закон от 28 августа 1995 г. №154-ФЗ
4. О государственном прогнозировании и программах социально – экономического развития РФ: Федеральный закон от 20 июня 1995 г. №115-ФЗ
5. О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг и мерах по социальной защите населения. Положения о предоставлении гражданам субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг. Постановление Правительства РФ от 2 августа 1999 г.№ 887
6. О федеральных стандартах перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг на 2002 год: Постановление Правительства РФ от 19 ноября 2001 г. № 804
7. Об установлении республиканских стандартов перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг на 2002 год: Постановление Правительства РБ от 27 сентября 2001 г. № 249
8. О финансовых основах местного самоуправления в РФ: Федеральный закон от 25 сентября 1997 г. № 126-ФЗ
9. Указ Президента Российской Федерации от 10 июня 1994 г., №1180 «О жилищных кредитах»
10. О подпрограмме «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса» РФ федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы: Постановление правительства РФ от 17 ноября 2001 г. № 797
11. Закон « Об основах федеральной жилищной политики» 1992 года
12. Постановление Правительства Российской Федерации от 18.01.1992 г. № 34. По вопросам регулирования жилищных право­отношений
13. О развитии конкуренции при предоставлении услуг по эксплуатации и ремонту государственного и муниципального жилищных фондов: Указ Президента РФ от 29 марта 1996 № 432
14. Об упорядочении системы оплаты жилья и коммунальных услуг: Постановление Правительства РФ от 18 июня 1996 г. №707
15. Об утверждении правил предоставления коммунальных услуг и правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов: Постановление Правительства РФ от 26 сентября 1994 г.
16. О мерах по улучшению расчетов за продукцию топливно-энергетического комплекса: Указ Президента РФ от 18 сентября 1992 г. № 1091.
17. Об основах ценообразования и порядке государственного регулирования и применения тарифов на электрическую и тепловую энергию: Постановление Правительства РФ от 4 февраля 1997 г. №121
18. Основные положения ценообразования на электрическую и тепловую энергию на территории РФ: Постановление Правительства РФ от 31 октября 1999 г. № 1202
19. О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в РФ: Федеральный закон от 14 апреля 1995 г. №41-ФЗ
20. Постановление Правительства Российской Федерации от 18.01.1992 г. № 34. По вопросам регулирования жилищных право­отношений
21. О мерах по упорядочению государственного регулирования цен (тарифов): Постановление Правительства РФ от 7 марта 1995 г. №239
22. О переходе на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуги порядке предоставления гражданам компенсаций (субсидий) при оплате жиль и коммунальных услуг: Постановление Правительства РФ от 22 сентября 1993 г. № 936 // Экономика и жизнь.-1993. - №41.
23. Жилищный кодекс Республики Башкортостан от 2 марта 1994 года
24. Гражданский кодекс Ч.1.Офиц. изд. – М.: Юрид. лит., 1994
25. Жилищный Кодекс РСФСР от 24 июня 1983 года
26. Гражданский кодекс РФ Ч.2.Офиц. изд. – М.: ИНФРА-М, 1996
27. Закон Российской Федерации от 24.12.92 г. N 4218-1 "Об основах Федеральной жилищной политики" (в редакции Федерального закона №9-ФЗ)
28. Закон Российской Федерации от 15.06.96г. № 72-ФЗ " О товариществах собственников жилья"
29. Указ Президента " О реформе жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации" 28.08.97г. № 425, раздел "Стимулирование создания товариществ собственников жилья"
30. Постановление Правительства Российской Федерации от 26.09.97г. № 1223 " Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах"
31. Постановление Конституционного суда РФ от 3 апреля 1998 г. № 10-П "По делу о проверке конституционности пунктов 1, 3 и 4 статьи 32 и пунктов 2 и 3 статьи 49 Федерального Закона от 15 июня 1996 г. "О товариществах собственников жилья"
32. Закон РФ от 04.07.91 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»
33. Постановление Кабинет Министров Республики Башкортостан «О мерах по созданию и активизации деятельности товариществ собственников жилья» от 31.08.99 г. № 274.
34. Указ Президента РФ от 23.12.93 № 2275 "Об утверж­дении Временного положения о кондоминиуме".
35. Бессонов С.Э. Опыт социального партнерства в жилищной сфере // ЖКХ. - 2000. - №11, с.85-94.
36. Бобович Р.Е. Объединения жителей многоквартирных домов. - М.: Ассоциация ТСЖ "Центр", 2001. - 237 с.
37. Вишневский Ю.А. Выполнение первого этапа программы реформирования ЖКХ Пятигорска // ЖКХ. - 2000. - No2, с. 15-20.
38. Долгушина О.В. Порядок формирования ТСЖ в период строительства // ЖКХ. - 2000. - №1, с. 32-40.
39. Жилищный альманах No2. Кондоминиум и власть. - М.: Ассоциация ТСЖ, ЖСК, ЖК, МЖК "Центр", ТСЖ ВСК "Новослободская 36/1", 1999. - 209 с.
40. Жилищный альманах №3. Правовые и организационные отношения в товариществах собственников жилья и кондоминиумах. - М.: Ассоциация ТСЖ, ЖСК, ЖК, МЖК "Центр", Ассоциация ТСЖ, ЖСК, ЖК "Юго-Запад", 1999. - 264 с.
41. Жилищный альманах №4. Жилищно-арендная кооперация. Опыт новой экономической политики и возможность его применения в современной России. - М.: Ассоциация ТСЖ, ЖСК, ЖК, МЖК "Центр", Институт развития Москвы - центр "Муниципалитет", 1999. - 181 с.
42. Иваненко В. Жилищно-коммунальная реформа //Экономика и жизнь. – 2001. - №25
43. Ильин И. Условия осуществления жилищной реформы // Экономист. – 2000. - №5
44. Кравченко А.В. ТСЖ - оптимальная форма управления жильем // ЖКХ. - 1999. - №6, с.15-19.
45. Кутакова Т.Б. Опыт создания кондоминиумов за рубежом // ЖКХ. - 1999. - №4, с.18-25.
46. Ломтев Г.А. Что делать для создания системы самоуправления в жилищной сфере // ЖКХ. - 2000. - №3, с. 40-47.
47. Ломтев Г.А. Самоуправление в многоквартирных домах // ЖКХ. - 2000. - №7, с. 45-50.
48. Матеров Л.Н. Кондоминиум. Как зарегистрировать Товарищество собственников жилья в городе Москве. - М.:ГЦЖС-ПРЕСС, 1998. - 268 с.
49. Матеров Л.Н. Кондоминиум и власть //ЖКХ. – 1998. - №6
50. Матеров Л.Н. Организация ТСЖ: советы практика // ЖКХ. - 2000. - №3, с. 52-69.
51. Московское Правительство и ассоциации ТСЖ. Два подхода к самоуправлению в жилищной сфере. - М.: Городская жилищная палата: ассоциации ТСЖ, ЖСК, ЖК, МЖК "Центр", "Юго-Запад", "Запад", "Юго-Восток", "Юг", "Северо-Запад", 2001. - 282 с.
52. О положительном опыте создания и деятельности товариществ собственников жилья. - М.: Фонд "Институт экономики города", 2000. - 63 с.
53. Румянцева М.С. Товарищества собственников жилья: опыт Новочеркасска // ЖКХ. - 2000. - №2, с.10-14.
54. Тасенко Т.Н. Товарищества собственников жилья // ЖКХ. - 2001. - №3, с.42-47.
55. Тренинг. Первый курс: самоуправление в кондоминиуме. - М.: Жилищная палата г. Москвы: Ассоциации ТСЖ, ЖСК,, ЖК, МЖК "Центр", "Юго-Запад", "Юго-Восток", "Юг", "Северо-Запад", 2000. - 150 с.
56. Трусевич В.П. Вовлечение населения в управление жилищным фондом в Красноярском крае // ЖКХ - 2000. - №3, с.24-28.
57. Филимонов С.Л. Правоотношения собственности в многоквартирном доме // ЖКХ. - 2000. - №7, с.15-22.
58. Филимонов С.Л. Справочник по организации деятельности правления ЖСК, ЖК, ТСЖ; М.:ДИАЛОГ. МИФИ - 2000, ч.2. - 208 с.
59. Филимонов С.Л. ТСЖ: практика правоотношений и изменения в законодательном регулировании // ЖКХ. - 2001. - №5, с.14-21.
60. Филимонов С.Л. ТСЖ: проблемы и перспективы // ЖКХ. - 2000. -№11, с.72-79.
61. Чернышов Л.Н. О ходе и перспективах реформирования жилищно-коммунальной сферы // ЖКХ. - 2001. - №4, с.38-44.
62. Чернышов Л.Н. Жилищно-коммунальная реформа в России. – М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1997