**Введение**

Актуальность исследования товарищества собственников жилья определяется рядом существенных обстоятельств.

Управление жилищно-коммунальным хозяйством – сфера достаточно молодая, так как перевод ЖКХ на рыночные условия работы был осуществлен только в 2007 г. Управление данной сферой процесс непростой, сопровождающийся множеством проблем. Поэтому с появлением товариществ собственников жилья. В связи с этим с появлением в сфере жилищно-коммунального хозяйства товариществ собственников жилья встает вопрос об их эффективной работе и возможности сделать управление жилищно-коммунальных хозяйством (ЖКХ) более эффективным, современным, мобильным.

Объектом исследования в данной работе являются пути повышения эффективности товариществ собственников жилья, а предметом пути повышения эффективности товариществ собственников жилья в г. Мурманск.

Целью работы является раскрыть пути повышения эффективности товариществ собственников жилья в г. Мурманск.

Для реализации этой цели потребовалось решить следующие задачи:

* Раскрыть правовое положение товариществ собственников жилья;
* Изучить плюсы и минусы товариществ собственников жилья;
* Проанализировать жилищно-коммунальное хозяйство г. Мурманска;
* Предложить пути повышения эффективности деятельности ТСЖ в г. Мурманск.

Теоретическими источниками стали труды о местном самоуправлении Игнатова В.Г., Рудой В.В., Глазуновой М.И., Забродиной Н.И., Лукашова

**1. Правовые основы деятельности товариществ собственников жилья**

**1.1 Правовое положение товариществ собственников жилья**

В соответствии с концепцией реформы жилищно-коммунального хозяйства в РФ, товарищества собственников жилья становятся преобладающей формой управления многоквартирными жилыми домами.

Товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией, формой объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

Порядок создания, деятельности и ликвидации ТСЖ изначально регулировался Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 15 июня 1996 №72-ФЗ «О товариществах собственников жилья», однако последний с 01.03.2005 утратил силу и в настоящее время порядок создания и управления ТСЖ регулирует только Жилищный кодекс Российской Федерации. Непродолжительное время (с 18.04.2006 по 15.12.2007) деятельность создания ТСЖ регулировал Федеральный закон от 12.01.1996 №7-ФЗ «О некоммерческих организациях», который устанавливал особую процедуру регистрации ТСЖ по сравнению с коммерческими организациями, но впоследствии ТСЖ были выведены из-под действия этого закона. В настоящее время регистрация создания ТСЖ осуществляется в том же порядке, что и регистрация создания коммерческих организаций.

Товарищество собственников жилья создают собственники квартир многоквартирного дома, для совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения его эксплуатации, пользования и распоряжения квартирами и общим имуществом. Целью деятельности ТСЖ как некоммерческой организации не может являться получение прибыли от пользования имуществом, выполнения работ или оказания услуг.

Решение о создании товарищества собственников жилья может быть принято только на собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проведенном в порядке, предусмотренном статьями 45–48 ЖК РФ. Решение о создании товарищества и утверждении его устава принимаются большинством голосов всех собственников, независимо от того, присутствуют они на общем собрании или нет (ст. 136 Жилищного кодекса). Остальные решения можно принимать большинством голосов присутствующих.

Создание ТСЖ не означает, что его членами автоматически становятся все собственники в данном доме, так как членство в ТСЖ возникает только на основании заявления собственника о вступлении в ТСЖ. В любой момент член ТСЖ может выйти из ТСЖ и собственник, не являющийся членом ТСЖ, может в любой момент вступить в ТСЖ. Если в ТСЖ присутствует менее 50% собственников, то закон требует ликвидации такого Товарищества.

В одном доме может быть создано одно ТСЖ, хотя одно ТСЖ может объединять несколько домов, имеющих общий земельный участок и / или общую инженерную инфраструктуру.

Высшим органом в ТСЖ является Общее собрание членов, оно избирает Правление – постоянно действующий исполнительный орган, из числа которого избирается Председатель правления ТСЖ – лицо действующее от имени товарищества без доверенности, обладающее правом подписи всех документов товарищества. Председатель правления ТСЖ не является органом управления ТСЖ, так как статья 144 Жилищного кодекса РФ не относит его к числу таковых. Так же избирается Ревизионная комиссиия (Ревизор) для контроля финансово-хозяйственной деятельность Правления и Председателя. Правление и Председатель правления избираются на срок до двух лет. При этом нет ограничений на повторное избрание одних и тех же лиц.

Жилищный кодекс РФ прямо не указывает, как должен производиться подсчёт голосов на общем собрании членов ТСЖ, в отличие от общего собрания собственников многоквартирного дома (порядок подсчёта голосов на общем собрании собственников установлен императивно и изменить его Уставом ТСЖ или иным образом нельзя). При отсутствии в Уставе ТСЖ положений о порядке подсчёта голосов на общем собрании членов ТСЖ, следует применять правила, установленные для подсчёта голосов на общем собрании собственников.

Возможны следующие варианты (не запрещено использовать и любой другой):[[1]](#footnote-1)

* Число голосов пропорционально общей площади помещений. То есть, чем больше квартира (или нежилое помещение) – тем больше голосов на общем собрании членов. Один собственник нескольких помещений может обладать значительным процентом голосов. Такой вариант предусмотрен в Жилищном кодексе для подсчёта голосов на общем собрании собственников помещений (ч. 3 ст. 48, ч. 1 ст. 37 ЖК РФ), в том числе и для принятия решения о создании ТСЖ. По аналогии его можно принять и для голосования внутри ТСЖ.
* Один член – один голос. Если одному собственнику принадлежит несколько помещений, он не получает дополнительных преимуществ. Если одно помещение принадлежит нескольким собственникам, каждый из них получает право голоса в ТСЖ.
* Одно помещение (квартира или нежилое) – один голос. При этом не учитывается разница в площадях помещений и количество собственников.

При определении критерия подсчёта голосов следует учитывать потенциальную возможность: [[2]](#footnote-2)

* возникновения сложностей при определении кворума собрания
* манипулирования числом голосов, например, путём оформления квартиры на нескольких членов семьи вместо одного и т.п.
* несоответствие между размером обязанностей нести расходы по содержанию дома (императивная норма – пропорционально доле общей площади помещений) и числом голосов при решении вопроса об установлении размера таких расходов.

ТСЖ является некоммерческой организацией, для которых Налоговый кодекс предусматривает ряд льгот. Согласно п. 2 ст. 251 НК РФ целевые поступления на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности не учитываются при определении налоговой базы по налогу на прибыль. При этом указывается, что к целевым поступлениям относятся вступительные взносы, членские взносы, паевые взносы, а также отчисления на формирование резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся членами ТСЖ (пп. 1 п. 2 ст. 251 НК РФ). Средства, не относящиеся к целевым, облагаются налогом на прибыль в общем порядке.

Спорным может оказаться налогообложение средств, собранных на содержание дома с собственников, которые не являются членами ТСЖ. В этом случае собранные средства уже не будут являться целевым поступлением, а будут платой за предоставленные услуги по ремонту и содержанию и должны облагаться на общем основании. Перечень средств некоммерческой организации, которые могут быть отнесены к целевым в Налоговом кодексе закрытый и не содержит средств лиц, не являющихся членами некоммерческих организаций.

Данная законодательная норма делает экономически более выгодным, чтобы все собственники жилья становились членами ТСЖ.

**1.2 Плюсы и минусы товариществ собственников жилья**

Создание ТСЖ несет в себе как положительные, так и отрицательные моменты, о которых необходимо упомянуть.

К минусам создания ТСЖ можно отнести более высокие эксплуатационные платежи. Для большинства населения данный момент является причиной отрицательного отношения к ТСЖ. Но нужно понимать, что обязательные коммунальные платежи в ТСЖ точно такие же, что и в среднем по городу.

К плюсам относим возможность влиять на политику управляющей компании. Все важные вопросы в ТСЖ решает собрание. В большинстве мурманских домов, особенно старых, социальный состав жильцов смешанный: соседями крупного бизнесмена могут быть учитель и дворник, и тут уж все будет зависеть от того, кто составляет большинство. Обратим внимание, что человек, живущий в кондоминиуме, но не являющийся членом ТСЖ, не участвует в принятии решений, но обязан им подчиняться. Практика отличается от теории: те, кто не может платить, не платят, а те, кто может, относятся к этому с той или иной степенью понимания.
Следующий минус – несовершенство законодательства и механизмов взаимодействия ТСЖ с городскими структурами.

Если кто-то из жильцов не хочет платить, в том числе обязательные коммунальные платежи, взыскать с него долги можно только через суд. На это могут уйти годы, и все это время недостачу придется покрывать за счет исправно платящих жильцов. Другая проблема связана со льготными категориями граждан, имеющих право на дотации по коммунальным платежам. Город по закону должен возвращать ТСЖ разницу между платежами льготников и реальными затратами на коммунальные услуги, но на практике этого не происходит. [[3]](#footnote-3)

В качестве плюса отметим возможность сокращать расходы жильцов за счет резервов дома и грамотной работы управляющих.

Важное преимущество ТСЖ – право вести коммерческую деятельность. Если в доме есть нежилые помещения, товарищество имеет право их сдавать. Но это скорее исключение, чем правило: обычно у всех нежилых помещений имеются собственники. А вот что касается подвалов и верхних технических этажей – тут ТСЖ может найти арендатора. На глухом фасаде или крыше здания может быть размещен рекламный щит. Доходы от этой деятельности также пополнят бюджет ТСЖ.

К еще одним минусам можно отнести отсутствие инициативы, непонимание со стороны жильцов. Конечно, ТСЖ сталкивается с несовершенством законодательства и произволом властей. Но главной проблемой остается сопротивление самих жильцов дома, собственников. Поэтому одним из важных направлений деятельности управляющей компании становится разъяснительная работа.

К плюсам относим возможность выбирать эксплуатирующую компанию и контролировать качество ее работы.

Главная задача ТСЖ – обеспечить достойный уровень эксплуатации здания. И для решения этой задачи есть несколько путей:[[4]](#footnote-4)

1. Если ДЕЗ работает хорошо – редкий случай, – можно ничего не менять, а просто оплачивать его работу.

2. Строительная компания создала эксплуатирующую организацию. Обычно это происходит в элитных домах со сложными инженерными коммуникациями. Работа такой организации обычно хорошо налажена, но стоит недешево. Состоятельных жильцов это устраивает.
3. ДЕЗ работает неудовлетворительно. В этом случае ТСЖ может перезаключить договоры с подрядчиками-либо с теми же, с которыми работала ДЕЗ, либо с другими, качество работ и расценки которых устраивают товарищество.

4. Можно пытаться решить все проблемы силами ТСЖ и нанимать свой обслуживающий персонал. Обычно этот способ становится логическим продолжением предыдущего: ТСЖ отказывается от услуг подрядчиков, оставляя сторонним организациям только те работы, которые самим выполнять невыгодно. Постепенно при ТСЖ образуется эксплуатирующая организация, которая может предлагать свои услуги другим домам и зарабатывать дополнительные средства для ТСЖ.

Так же к плюсам относим чистый, благоустроенный подъезд, ухоженный двор. Именно эти ценности должны стать результатом работы ТСЖ. Домофон и консьерж в подъезде, чистые лестницы, лифт с зеркалом, детская площадка и газон во дворе – все это сказывается не только на настроении жильцов, но и на стоимости квартир в доме. Деятельность ТСЖ способна заметно увеличить рыночную цену жилья.

Несмотря на номинальную поддержку городских властей, процесс создания и развития ТСЖ идет небыстро. Параллельно развиваются альтернативные городские и коммерческие управляющие компании, кое-где улучшаются и работа ДЕЗов. Вероятнее всего, ТСЖ никогда не заменят полностью городские службы – ведь порядок во дворе и в подъезде, наведенный силами города, не способствует проявлению инициативы жильца-собственника.

Сделаем вывод из всего вышеизложенного.

Для легитимности решений, принимаемых товариществом собственников жилья, необходимо учесть мнение каждого собственника помещений многоквартирного дома. Но учесть мнение каждого собственника в организации, которая управляет их собственностью, невозможно без участия каждого собственника в ТСЖ. Если не все собственники помещений являются членами товарищества, то происходит парализация работы ТСЖ. Товарищество не может принимать большинство принципиальных решений без получения согласия всех собственников, не являющихся членами ТСЖ. С таким правовым статусом, когда без каждого согласия собственника помещений не может быть принято ни одного принципиального решения, навряд ли кто-то из них захочет расстаться. Поэтому положения о необходимом количестве голосов в многоквартирном доме на общем собрании всех собственников помещений закреплено законодательно в ст. 44–48 ЖК РФ. Смысл членства в товариществе – сохранить правовую связь, приравняв принимаемые решения (большинством голосов) к решениям принимаемых собственниками помещений (единогласно) и самое главное, принудив собственников помещений в многоквартирном доме – членов ТСЖ, нести расходы по принятым решениям

**2. Повышение эффективности товариществ собственников жилья в г. Мурманск.**

**2.1 Жилищно-коммунальное хозяйство г. Мурманска**

Жилищно-коммунальное хозяйство г. Мурманска представляет собой единый комплекс объектов жилищного фонда, внешнего благоустройства и коммунального хозяйства.

Становление и развитие жилищно-коммунального хозяйства г. Мурманска характеризуется как общими чертами, свойственными другим городам России, так и имеет ряд особенностей, характерных для северных городов, основной пик строительного и инфраструктурного роста которых пришелся на 70 – 80 годы двадцатого века.

К жилищного фонду г. Мурманска относятся 2452 дома общей площадью 6913,4 тыс. кв. м. Общее количество квартир составляет 140460.
Муниципальный жилищный фонд на 1.01.2004 составляет 2337 жилых дома общей площадью 6379,9 тыс. кв. м. К ведомственному фонду относится 86 домов. Фонд Жилищно-строительных кооперативов (ЖСК) состоит из 119 домов, из которых 80 обслуживается муниципальными жилищно-эксплутационными предприятиями.

Общее количество проживающих в муниципальном фонде и в фонде ЖСК, обслуживаемым муниципальными жилищно-эксплутационными предприятиями, составляет 328 520 человек. Общая характеристика жилищного фонда города представлена в таблице 1.

Таблица 1. Общая характеристика жилищного фонда г. Мурманск.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Собственник | Количество домов | Количество квартир | Количество жильцов | Площадь, тыс., кв. м |
| Муниципальный фонд | 2337 | 128881 | 310 676 | 6379,9 |
| Кооперативный фонд | 80 | 6889 | 17 844 | 307 |
| Кооперативный фонд, не обслуживаемый муниципальными предприятиями | 29 | 2537 | н/д | 114,4 |
| Ведомственный фонд | 86 | 2153 | н/д | 121,1 |

Особенностью жилищного фонда г. Мурманска является почти полное отсутствие индивидуальных домовладений. Многоквартирные жилые дома оставляют 99% от общего количества жилых зданий. Это связно, прежде всего, с климатическими условиями Крайнего Севера.

Жилищный фонд г. Мурманска состоит из благоустроенных зданий и зданий с частичным благоустройством (ветхий фонд). Степень благоустройства жилищного фонда г. Мурманска можно увидеть из таблицы 2.

Таблица 2. Степень благоустройства жилищного фонда г. Мурманск[[5]](#footnote-5)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Отопление** | **Водопровод** | **Канализация** | **Горячая** **вода** | **Ванна (душ)** | **Газ** | **Напольные электроплиты** |
| 100% | 99,4 | 99,4 | 96,2 | 96,2 | 52,3 | 47,5 |

Из-за высокой степени благоустроенности города в жилищно-коммунальном хозяйстве высока роль поставщиков коммунальных услуг.

На сегодняшний момент большинство квартир, 69,7%, находятся в частной собственности граждан и юридических лиц. Приобретение жилья в собственность гражданами осуществляется в основном путем покупки жилья на вторичном рынке, так как темпы жилищного строительства в г. Мурманске резко снизились с 1992 года. Данная тенденция наблюдалась в связи с высвобождением жилья из-за выезда граждан за пределы Мурманской области и отсутствии необходимости в новом строительстве. На протяжении 90-х годов спрос на жилье удовлетворялся в основном за счет предложения жилья на вторичном рынке. В последние время наблюдается рост цен на жилье, поэтому разрабатываются несколько проектов возобновления строительства объектов незавершенных в 90-е годы.

Таблица 3. Распределение квартир по видам собственности г. Мурманск[[6]](#footnote-6)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Общее количество квартир | Муниципальные и общественные квартиры | Частные квартиры | Процент квартир, находящихся в собственности, % |
| Всего | 135770 | 41156 | 94614 | 69,7 |
| однокомнатные | 29133 | 2545 | 26588 | 91,3 |
| 2-комнатные | 64307 | 20804 | 43503 | 67,6 |
| 3-комнатные | 38741 | 15694 | 23047 | 59,5 |
| 4-хкомнатные и более | 3389 | 1913 | 1476 | 43,6 |

В отличие от многих областных центров России Мурманск является сравнительно молодым городом. Период массового строительства жилья в Мурманске пришелся на 70-е- 80-е гг. XX в., поэтому жилищный фонд города является достаточно «молодым». В основном жилищный фонд состоит из панельных и кирпичных домов с железобетонными перекрытиями, срок службы, которых 100–150 лет. Деревянные и каркасно-засыпные дома, срок службы которых до 30 лет, насчитывают 312 единиц и составляют 2,4% от всей жилой площади г. Мурманска.

Определенную проблему представляют так называемые «сталинские» дома с деревянными перекрытиями. В Мурманске существует несколько домов 30-х - 50-х гг. постройки, где в негодность пришли деревянные перекрытия верхних этажей, по причине протечек из-за длительного невыполнения капитального ремонта кровли. Однако в основном деревянные перекрытия в данном виде домов находятся в нормальном техническом состоянии. Это косвенно подтверждает и высокий спрос на квартиры в домах «сталинской» застройки.

Таблица 4. Общая возрастная структура жилья представлена г. Мурманск.[[7]](#footnote-7)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Год постройки | Первомайский округ | Октябрьский округ | Ленинский округ | ВСЕГО |
| До 1945 года дом/кв. м | 44 | 33 | 18 | 95 |
| 27 249 | 95 162 | 12 641 | 135 052 |
| С 1946 г. до 1970 г. дом/кв. м | 175 | 429 | 462 | 1 066 |
| 172 899 | 907 864 | 1 176 634 | 2 257 397 |
| После 1970 года дом/кв. м | 594 | 290 | 195 | 1 079 |
| 2 219 971 | 1 014 807 | 735 773 | 3 970 551 |
| ВСЕГО | 813 | 752 | 675 | 2 240 |
| 2 420 119 | 2 017 833 | 1 925 048 | 6 363 000 |

По степени износа жилищный фонд г. Мурманска распределяется следующим образом

Таблица 5. Степень износа жилищного фонда г. Мурманск[[8]](#footnote-8)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Процент износа | Первомайский округ | Октябрьский округ | Ленинский округ | ВСЕГО |
| До 30% дом/кв. м | 642 | 565 | 529 | 1 736 |
| 2 321 366 | 1 781 906 | 1 796 428 | 5 899 700 |
| От 35% до 65% дом/кв. м | 163 | 174 | 132 | 469 |
| 94 071 | 230 251 | 120 754 | 445 076 |
| Более 65% дом/кв. м | 8 | 13 | 14 | 35 |
| 4 682 | 5 676 | 7 866 | 18 224 |
| ВСЕГО | 813 | 752 | 675 | 2 240 |
| 2 420 119 | 2 017 833 | 1 925 048 | 6 363 000 |

Таким образом, в основном в г. Мурманске преобладают дома с износом до 30%.

Жилищному фонду г. Мурманску свойственны в основном те же проблемы, что и большинству городов России. К ним относятся:

1) Изношенность отдельных конструктивов жилых зданий.

2) Ресурсоемкость жилищного фонда и неэффективность учета в обеспечении жилых зданий коммунальными ресурсами (свет, тепло, вода).

3) Изношенность внутридомовых сетей и инженерного оборудования.

**2.2 Пути повышения эффективности деятельности ТСЖ в г. Мурманск**

Первоначально, для того чтобы разработать пути повышения эффективности деятельности ТСЖ в г. Мурманск необходимо рассмотреть отношение к ТСЖ жителей г. Мурманск.

Таблица 6. Отношение к ТСЖ жителей г. Мурманска[[9]](#footnote-9)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование ТСЖ | Поддерживают и участвуют во всех мероприятиях | Поддерживают, но не все участвуют в мероприятиях |
| ТСЖ «Папанина 47 | 58,8 | 41,2 |
| ТСЖ «Чайка» | 15,4 | 61,5 |
| ТСЖ «Кольский 154» | 29,4 | 61,5 |
| ТСЖ «Парус» | 15,6 | 72,7 |
| ТСЖ «Северное сияние» | 25,0 | 54,2 |
| ТСЖ «Согласие» | 26,8 | 73,2 |
| ТСЖ «Полярные Зори 19 | 20,0 | 80,0 |

Товарищество собственников жилья предполагает активное участие населения в решении вопросов местного значения. Однако доля активного населения невелика, и, по оценкам респондентов, она составляет в среднем 23,5%. При этом этот показатель существенно варьируется по районам ТСЖ: от 20% ТСЖ «Полярные зори 19» до 58,8% ТСЖ «Папанина 47»

По мнению только восьмой части респондентов (12,3%), население относится безразлично или даже игнорирует ТСЖ. Прозвучало такое мнение: «Есть безразличные, есть противостоящие и вредящие, но их меньше». В анкетах просматривается аргументация пассивных людей: «говорят, что ТСЖ подменяет работу органов власти, что государство опять перекладывает свою работу на население», «потребительское отношение – считают, что кто-то должен прийти и все за них сделать», «считают, что у нас не все дома, так как мы занимаемся работой, которой должны заниматься работники ЖЭУ». Респонденты видят причину такой пассивности просто в неготовности населения участвовать в самоуправлении (37,5%), в том, что люди считают участие в ТСЖ на добровольной основе пустой тратой времени (11,2%).

Из результатов исследования мы видим, что жители г. Мурманск достаточно пассивно относятся к деятельности ТСЖ и в большинстве не хотят принимать активное участие в данной деятельности.

Поэтому в качестве первоочередного пути повышения эффективности деятельности ТСЖ г. Мурманска необходимо проведение информационно-пропагандистская работа по продвижению ТСЖ.

На сегодняшний день управление жилыми зданиями с помощью ТСЖ является перспективным направлением развития реформы ЖКХ. ТСЖ позволяют улучшить качество работы ЖКХ, повернув его лицом к непосредственным потребителям услуг, и предоставляют большое количество новых возможностей и выгод собственникам квартир. Тем не менее, сегодня они остаются неразвитой сферой ЖКХ. Одна из причин этого – отсутствие у населения достаточной информации о данной форме управления жилыми зданиями и сложившиеся негативные стереотипы в отношении системы ЖКХ в целом. Если добавить к этому, что большинство граждан психологически не готово взять на себя ответственность за управление собственным жильем, то вполне логичным является тот факт, что только 5% всего жилого фонда в г. Мурманске охвачено ТСЖ, а сама форма управления жилыми зданиями воспринимается как «чужая», созданная для нужд государства.[[10]](#footnote-10)

В этих условиях критически важной становится информационно-пропагандистская работа по продвижению ТСЖ. Она должна быть направлена на устранение описанных негативных установок, выстраивание с населением отношений партнерства и доверия, повышение компетентности и социальной значимости собственников жилья, широкое их информирование о механизмах и преимуществах товариществ.

Для проведения эффективной кампании по продвижению ТСЖ необходимо предусмотреть ряд моментов. Во-первых, нужно определить целевую аудиторию (то есть тех, кто может стать участником ТСЖ), ее характеристики и основную мотивацию, которая может побудить к вступлению в ТСЖ и участию в его работе. Далее, исходя из мотивов, необходимо выбрать информацию, которая была бы интересна и полезна целевой аудитории. Следующих шаг – выбор каналов, позволяющих доносить эту информацию до потенциальных участников ТСЖ, и что более важно, способ донесения информации через различные каналы. Возможно, при проведении компании понадобятся определенные тактические приемы, которые могут существенно повысить ее эффективность – и их нужно тоже учесть до начала кампании.

Для того чтобы четко и результативно воздействовать на население, побуждая его к вступлению в ТСЖ, необходимо определить, на кого же конкретно все-таки будет направлено продвижение. При этом, поскольку вся совокупность граждан неоднородна, необходимо разделить ее на группы в соответствии с наиболее выраженными особенностями, от которых зависит продвижение. В городе Мурманск можно сгруппировать граждан по принадлежности к определенному району города. Но главное – эти критерии должны основываться на качественных данных и быть действительно значимыми с точки зрения различий в поведении и отношении к ТСЖ каждой группы.

Далее, каждая группа должна быть исследована по ряду параметров, среди которых – пол, возраст, уровень образования, род занятости, размер ежемесячного дохода, размер жилой площади и т.п. Это необходимо для того, чтобы в дальнейшем, понимая особенности каждой целевой аудитории, определять какую информацию, через какие каналы и каким способом до нее доносить.

Для вступления в ТСЖ у каждой группы граждан должны быть свои причины, по-другому – мотивы. Их также выявляют в рамках исследования каждой целевой аудитории.

Четыре основных мотива к участию в ТСЖ следующие. Во-первых, это экономический мотив. На первый взгляд, это несколько призрачная причина на фоне превышения выплат в ТСЖ коммунальных платежей в муниципальных домах. Однако, в большинстве случаев граждане даже не знают о том, что, будучи полноправными собственниками, они могут и заработать на своей собственности, сдавая ее в аренду, размещая на ее территории какие-то прибыльные виды деятельности. Вторая причина – это получение контроля за деятельностью коммунальных служб; понимание того, что, вступив в ТСЖ, любой житель многоквартирного дома имеет право не только знать, куда и как расходуются его средства, но и влиять на этот процесс, обеспечивая необходимое ему качество коммунальных услуг (обеспечение качества – третий важный мотив).

Последний мотив – это безопасность (в широком смысле этого слова). Сегодня именно экономическая и социальная безопасность, стабильность являются основными потребностями общества в целом. И это имеет непосредственное отношение к ТСЖ. В условиях общей тревожности по отношению к растущим тарифам, недоверия к социальной политике управление жилыми зданиями через ТСЖ воспринимается как нечто непонятное, очень сложное, неэффективное и одновременно неустойчивое. Населению нужно помочь преодолеть этот стереотип и добиться понимания с его стороны того, что ТСЖ – это просто в управлении и результативно, что законодательство обладает эффективными механизмами защиты прав граждан в этой области, а со стороны государства в этом участвуют компетентные люди.

Для того, чтобы кампания по продвижению ТСЖ привела к результатам, она должна «достучаться» до каждой целевой аудитории. Это получится, только если она будет доносить до целевых аудиторий информацию, которая будет для них интересной и полезной.

Информацию, которая может привлечь население к участию в ТСЖ, можно доносить до него через различные каналы. Основные виды каналов, через которые происходит взаимодействие с целевой аудиторией (то есть коммуникация), приведены в таблице 6. Как видно, каждый из них обладает своими плюсами и минусами. Выбор каналов зависит от специфики целевых групп, наличия технологического потенциала определенного населенного пункта и финансовых возможностей организаторов кампании по продвижению ТСЖ.

Эффективность воздействия каналов на целевые аудитории также различна. По итогам многочисленных исследований, при продвижении ТСЖ наиболее эффективно «индивидуализированное» продвижение, приближенное к каждому человеку и воздействующее на него индивидуально. Это значит, что лидирует среди каналов межличностное общение, когда в беседе до жителей многоквартирных домов доносится информация о ТСЖ. На втором месте идут брошюры, бюллетени и справочники, адресно распространяемые; далее – телевидение с его широкими возможностями. Немаловажная роль в пропаганде ТСЖ отводится специализированным организациям: комитетам и управлениям ЖКХ, некоммерческим объединениям по управлению жилыми зданиями, консультационно-информационным центрам, которые могут доносить идеи ТСЖ и способствовать их успешному функционированию весьма успешно. Ну и отдельно стоит отметить такой канал, как Интернет. Несмотря на то, что сегодня он находится в ряду последних, его важность велика в перспективе. С ростом компьютеризации и доступности Интернета, образованности граждан и вовлечения их в неличностные коммуникации, возрастает его роль как средства пропаганды ТСЖ.

Через каждый из каналов коммуникации информация может быть донесена до целевых аудиторий по-разному. Личный контакт предполагает проведение собраний, личные беседы с активными жильцами; он может осуществляться участниками других ТСЖ, представителями объединений собственников жилья и других общественных объединений, авторитетными личностями, представителями власти и структур ЖКХ. В региональных газетах и журналах можно: публиковать статьи и обзоры по тематике ТСЖ, вести постоянную рубрику с ответами на вопросы, комментариями специалистов, интервью с экспертами и представителями власти. При наличии ресурсов можно создать специализированное периодическое издание, освещающие проблематику ТСЖ под различными рубриками (путем интервью, вопросов-ответов, аналитики, описательных статей) и направленные на рядовых граждан. Распространять их лучше на бесплатной основе в подъездах и на придомовых территориях, в посреднических организациях.

Дополнительно при осуществлении продвижения ТСЖ можно использовать ряд приемов, повышающих общую эффективность кампании. Так, использование конкретных визуальных образов упростит донесение информации и создаст у целевой аудитории определенные ассоциации (к примеру, в рекламе часто используются мультипликационные персонажи, активно эксплуатируется образ представителей отдельных профессий, применяются простые знаки и символы, вызывающие недвусмысленные ассоциации и т.д.). Приглашение известных личностей привлечет внимание к идее ТСЖ, будет способствовать переносу положительного отношения к ним на ту тему, о которой они говорят. Для пропаганды ТСЖ можно приглашать широко известных на российском уровне певцов и актеров, писателей, общественных и культурных деятелей, а также региональных политиков, бизнесменов, известных личностей, пользующихся доверием населения. Использование приемов сравнения и демонстрации реальных жизненных ситуаций также будет эффективно при продвижении идеи ТСЖ. Здесь возможно сопоставление существующего муниципального управления жилыми зданиями и его результатов с «идеальной картиной», которая может быть получена при введении ТСЖ; имитация типичных ситуаций из жизни целевой аудитории и достойный выход из них при участии в товариществе. [[11]](#footnote-11)

При этом стоит отметить, что наибольшей эффективности при продвижении идеи ТСЖ возможно добиться, если использовать, правильно сочетая, все доступные каналы донесения информации до населения, а подачу информации сделать разнообразной: в различных рекламных и PR-сообщениях использовать различные образы, указывать на различные преимущества, пользоваться различными мотивами, объединенными одной идеей.

Таким образом, эффективная кампания по продвижению товариществ собственников жилья должна строится исходя из особенностей отдельных групп граждан, которые считаются потенциальными участниками ТСЖ, и их мотивации. Она должна включать наиболее эффективные и экономически целесообразные каналы и способы распространения информации, доносить только нужную и интересную населению информацию, использовать все многообразие тактических приемов и методов. При этом отправной точкой должны служить качественные данные о населении, его потребностях и отношении к ТСЖ, собранные при опросах граждан и правильно проанализированные. И последнее: кампания по продвижению идеи ТСЖ должна осуществляться людьми, которые сами искренне верят в преимущества ТСЖ и готовы рассказать об этом всем.

Кроме продвижения идеи ТСЖ необходимо выделить и другие пути повышения эффективности ТСЖ и, пути выведения ТСЖ на новый качественный уровень.

Во-первых, необходимо, чтобы ТСЖ стали сильнее, перестали зависеть от субъективного фактора, от энтузиазма отдельных людей, стали неотъемлемой частью системы общественных отношений. Необходимо сделать органы ТСЖ системным явлением.

Средства для работы ТСЖ, должны поступать из трех источников. Первый – это общественные средства, если рассматривать ТСЖ как часть системы власти (Нижний Новгород, Саратов, Пенза). Второй – это передача ТСЖ функций муниципалитетов вместе с финансированием. Третий – от реализации собственных инвестиционных деловых проектов (жилье, торговые центры). Грамотная эксплуатация подведомственных ресурсов может позволить добиться бюджетной самостоятельности. Именно ТСЖ могут стать кузницей дееспособных кадров для органов муниципального управления, власти.

На наш взгляд, ТСЖ должны иметь свою экономическую базу и представлять собой целостную самодостаточную структуру, иначе они будут лишь формальным образованием и придатком существующей власти. Необходимо развертывать самостоятельные социально-экономические программы, позволяющие вовлекать в работу на территориальном уровне широкие массы граждан.

Изучение практики деятельности товариществ собственников жилья и анализ установленных ЖК РФ процедур их деятельности показывают следующее.
Товарищества собственников жилья в общем случае не располагают достаточными материальными и кадровыми ресурсами, которые позволили бы организовать на современном уровне деятельность большинства органов управления товарищества (общего собрания, правления, ревизионной комиссии), а также выполнение товариществом собственными силами наиболее сложных работ и услуг, связанных с управлением многоквартирным домом. Из этого следует принципиальный вывод: эффективное обеспечение прав и интересов граждан посредством ТСЖ требует создания детальных норм права, регламентирующих деятельность ТСЖ и масштабной внешней инфраструктуры. Поэтому чрезвычайно важно создание силами органов государственной власти, некоммерческих организаций и бизнеса развитой и эффективной инфраструктуры услуг для товариществ собственников жилья.

Помимо развитой инфраструктуры рынка, ориентированных на ТСЖ услуг по ремонту общего имущества в многоквартирных домах, снабжению коммунальными ресурсами, инжиниринговых, бухгалтерских, биллинговых, банковских услуг необходима инфраструктура подготовки и переподготовки кадров ТСЖ, инфраструктура услуг по проведению общих собраний членов ТСЖ, хранению и предоставлению связанной с управлением многоквартирным домом информации (независимому в определенной части и, возможно, использующему новые информационные технологии), управленческому консалтингу в ТСЖ, проведению финансовых и технологических ревизий хозяйственной деятельности ТСЖ.[[12]](#footnote-12)
Создание такой инфраструктуры органами власти некоммерческим организациям, бизнесу целесообразно осуществлять в том числе в рамках целевых государственных программ, принимаемых как на уровне Федерации, так и субъектами Российской Федерации.

Итак, для обеспечения эффективного функционирования ТСЖ, отвечающего современным стандартам и требованиям граждан, необходимы законодательные решения, касающиеся:

– осуществления накоплений на капитальный ремонт многоквартирных домов, в том числе введение накопительного страхования [[13]](#footnote-13). Необходимо вывести и накопления ТСЖ на капитальный ремонт из-под обложения НДС и налогом на прибыль, определить порядок расходования средств таких накоплений;

– детальной регламентации процедур принятия решений коллегиальными органами управления ТСЖ, что снизит уровень конфликтности между членами ТСЖ;

– возможности ТСЖ выбирать варианты снабжения дома коммунальными ресурсами, создавать элементы общего имущества дома в целях обеспечения возможности предоставления коммунальных услуг, получения при смене поставщика коммунальных ресурсов ранее выплаченных прежнему поставщику инвестиционных надбавок в составе тарифов на ресурсы[[14]](#footnote-14);

– дополнения компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме правом вводить обязательную для каждого собственника помещения в многоквартирном доме плату на осуществление инженерного надзора, проведение аудита, финансовых и технологических ревизий хозяйственной деятельности ТСЖ;

– процедур предоставления собственнику помещения в многоквартирном доме информации о составе собственников помещений в многоквартирном доме, их долях участия в общем имуществе, о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, об уставе ТСЖ, принятых органами управления ТСЖ решениях, решениях общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

– регламентов взаимодействия лиц, желающих создать в своем доме ТСЖ, с органами местного самоуправления как представителями муниципалитетов – крупнейших собственников помещений в многоквартирных домах и нередко собственником управляющих многоквартирными домами организаций;

– обеспечения равенства ТСЖ и ЖСК в получении финансовой помощи из бюджетов на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, с управляющими организациями. Возможно также внесение изменений в ст. 165 ЖК РФ, предусматривающих замену финансовой помощи на капитальный ремонт управляющим многоквартирными домами организациям и ТСЖ, ЖСК, на единовременные адресные субсидии, перечисляемые гражданам.

Таким образом, мы видим, что еще остается много вопросов и прорех в законодательстве, которые необходимо решить, чтобы ТСЖ в г. Мурманск работало эффективно.

**Заключение**

Подводя итог всему вышеизложенному выделим.

Порядок создания, деятельности и ликвидации ТСЖ регулирует Жилищный кодекс Российской Федерации. Создание ТСЖ несет в себе как положительные, так и отрицательные моменты, К минусам создания ТСЖ можно отнести более высокие эксплуатационные платежи, несовершенство законодательства и механизмов взаимодействия ТСЖ с городскими структурами, отсутствие инициативы, непонимание со стороны жильцов.

К плюсам относим возможность влиять на политику управляющей компании, возможность сокращать расходы жильцов за счет резервов дома и грамотной работы управляющих, возможность выбирать эксплуатирующую компанию и контролировать качество ее работы.

Для легитимности решений, принимаемых товариществом собственников жилья, необходимо учесть мнение каждого собственника помещений многоквартирного дома. Но учесть мнение каждого собственника в организации, которая управляет их собственностью, невозможно без участия каждого собственника в ТСЖ. Если не все собственники помещений являются членами товарищества, то происходит парализация работы. Товарищество не может принимать большинство принципиальных решений без получения согласия всех собственников, не являющихся его членами. С таким правовым статусом, когда без каждого согласия собственника помещений не может быть принято ни одного принципиального решения, вряд ли кто-то из них захочет расстаться. Поэтому положения о необходимом количестве голосов в многоквартирном доме на общем собрании всех собственников помещений закреплено законодательно.

Становление и развитие жилищно-коммунального хозяйства г. Мурманска характеризуется как общими чертами, свойственными другим городам России, так и имеет ряд особенностей, характерных для северных городов. Состояние жилищно-коммунального хозяйства подробно рассмотрено в таблицах и цифрах.

Из результатов рассмотренного в нашей работе социологического исследования мы видим, что жители г. Мурманск достаточно пассивно относятся к деятельности ТСЖ и в большинстве не хотят принимать активное участие в данной деятельности.

Поэтому в качестве первоочередного пути повышения эффективности деятельности ТСЖ г. Мурманска необходимо проведение информационно-пропагандистская работа по продвижению ТСЖ.

Она должна быть направлена на устранение описанных негативных установок, выстраивание с населением отношений партнерства и доверия, повышение компетентности и социальной значимости собственников жилья, широкое их информирование о механизмах и преимуществах товариществ.

Прежде всего необходимо определить целевую аудиторию ее характеристики и основную мотивацию, которая может побудить к вступлению в ТСЖ и участию в его работе. Исходя из мотивов, необходимо выбрать информацию, которая была бы интересна и полезна целевой аудитории выбор каналов, позволяющих доносить эту информацию до потенциальных участников ТСЖ, а так же способ донесения этой информации.

К сожалению на сегодняшний момент законодательно не закреплены некоторые вопросы функционирования ТСЖ. В частности это вопросы: об осуществления накоплений на капитальный ремонт домов, о детальной регламентации процедур принятия решений коллегиальными органами управления ТСЖ, о возможности ТСЖ выбирать варианты снабжения дома коммунальными ресурсами, о процедуре предоставления собственнику помещения регламентов взаимодействия лиц, желающих создать в своем доме ТСЖ, с органами местного самоуправления, об обеспечения равенства ТСЖ и ЖСК в получении финансовой помощи из бюджетов.

Необходимо, чтобы ТСЖ стали сильнее, перестали зависеть от субъективного фактора, от энтузиазма отдельных людей, стали неотъемлемой частью системы общественных отношений. Так же ТСЖ должны иметь свою экономическую базу и представлять собой целостную самодостаточную структуру, которая бы эффективно обеспечивала прав и интересы граждан. Для эффективного функционирования ТСЖ требуется создания детальных норм права, регламентирующих деятельность ТСЖ и масштабной внешней инфраструктуры, необходима инфраструктура подготовки и переподготовки кадров ТСЖ, управленческому консалтингу в ТСЖ, проведению финансовых и технологических ревизий хозяйственной деятельности ТСЖ.

**Список используемой литературы**

1. Конституция РФ от 12 декабря 1993 г. Изд-во НОРМА М. – 2006
2. Бондаренко Ю.А. Субъекты социальной активности в сфере местного самоуправления. «Власть», №2 -2007 г.
3. Игнатов, В.Г. Государственное и муниципальное управление: введение в специальность. Основы теории и организации: учеб. пособие / В.Г. Игнатов. – М.; Ростов-н/Д.: Изд. Центр «МарТ», 2006. – 448 с.
4. Игнатов, В.Г. Местное самоуправление: российская практика и зарубежный опыт; учебное пособие для вузов/ В.Г. Игнатов, В.И. Бутов. – Ростов н/Д.: МарТ, 2005. – 351с
5. Игнатов В.Г., Рудой В.В. Местное самоуправление: Учеб. пособие. – Ростов н/Д: Феникс, 2001. – 416 с
6. Муниципальное право: учеб. Пособие / по ред. С.Е. Чаннова. – 2-е изд., стер. – М.: ОМЕГА-Л, 2006. – 288 с.
7. Система муниципального управления. Под ред. Зотова В.Б. СПб.: Питер, 2005. – 493 с.
8. Рыжов А.Б. Внедрение норм ЖК РФ об управлении многоквартирными домами // Жилищное право. 2006. №2. С. 26 – 33.
9. Рыжов А.Б. Правовые основы капитального ремонта многоквартирных домов // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера: в 2 ч. 2005. №4. Ч. I. С. 10 – 14.
10. Рыжов А.Б. Как снизить размер платы за коммунальные услуги для населения // Жилищное право. 2006. №12. С. 33 – 45.
11. Бабун, Р.В. Организация местного самоуправления: учеб. пособие / Р.В. Бабун. – Спб.: Питер, 2005. – 192 с.
12. Баранчиков, В.А. Муниципальное право РФ: учебник / В.А. Баранчиков – М.: Экзамен, 2005. – 445 с.
13. Состояние и основные проблемы жилищного фонда г. Мурманска – Режим доступа: [http://zkh.murmansk.ru/node/8127].
14. Савранская, О.Л. Актуальные вопросы правового регулирования территориального общественного самоуправления / О.Л. Савранская. – Новосибирск: Институт неправительственного сектора, 2002. – 252 с
15. Беляева, М. От кондоминимума по максимуму / М. Беляева. – Режим доступа: [http://www/dm-realty.ru/doc/articles/id\_1516/print.aspx].
16. Кириллов Э.Я. Товарищество собственников жилья: практическое пособие / Э.Я. Кириллов. – М.: ЗАО ИКЦ «ДИС», 2005. – 160 с.
17. Кто и чем поможет территориальному общественному самоуправлению. – Режим доступа: [http://socforum.ru/\_pdocs/38.doc].
18. Устав города Мурманска // Вечерний Мурманск. – 1995. – 11 декабря.
19. Отношение к ТСЖ жителей г. Мурманска – Режим доступа: [http://mspu.edu.ru/index*/52.*doc]
1. Савранская, О.Л. Актуальные вопросы правового регулирования территориального общественного самоуправления / О.Л. Савранская. – Новосибирск: Институт неправительственного сектора, 2002. с 32. [↑](#footnote-ref-1)
2. \_ Савранская, О.Л. Актуальные вопросы правового регулирования территориального общественного самоуправления / О.Л. Савранская. – Новосибирск: Институт неправительственного сектора, 2002. с 35. [↑](#footnote-ref-2)
3. Кто и чем поможет территориальному общественному самоуправлению. - Режим доступа: [http://socforum.ru/\_pdocs/38.doc]. [↑](#footnote-ref-3)
4. Кто и чем поможет территориальному общественному самоуправлению. - Режим доступа: [http://socforum.ru/\_pdocs/38.doc]. [↑](#footnote-ref-4)
5. Состояние и основные проблемы жилищного фонда г. Мурманска - Режим доступа: [http://zkh.murmansk.ru/node/8127]. [↑](#footnote-ref-5)
6. Состояние и основные проблемы жилищного фонда г. Мурманска - Режим доступа: [http://zkh.murmansk.ru/node/8127]. [↑](#footnote-ref-6)
7. Состояние и основные проблемы жилищного фонда г. Мурманска - Режим доступа: [http://zkh.murmansk.ru/node/8127]. [↑](#footnote-ref-7)
8. Состояние и основные проблемы жилищного фонда г. Мурманска - Режим доступа: [http://zkh.murmansk.ru/node/8127]. [↑](#footnote-ref-8)
9. Отношение к ТСЖ жителей г. Мурманска- Режим доступа: [http://mspu.edu.ru/index*/52.*doc] [↑](#footnote-ref-9)
10. Состояние и основные проблемы жилищного фонда г. Мурманска - Режим доступа: [http://zkh.murmansk.ru/node/8127]. [↑](#footnote-ref-10)
11. Беляева, М. От кондоминимума по максимуму / М. Беляева. - Режим доступа: [http://www/dm-realty.ru/doc/articles/id\_1516/print.aspx]. [↑](#footnote-ref-11)
12. Кто и чем поможет территориальному общественному самоуправлению. - Режим доступа: [http://socforum.ru/\_pdocs/38.doc]. [↑](#footnote-ref-12)
13. Рыжов А.Б. Как снизить размер платы за коммунальные услуги для населения // Жилищное право. 2006. N 12. С. 35. [↑](#footnote-ref-13)
14. Рыжов А.Б. Правовые основы капитального ремонта многоквартирных домов // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера: в 2 ч. 2005. N 4. Ч. I. С. 13. [↑](#footnote-ref-14)