### 

### **Содержание**

# Введение…………………………………………………………………………...3

Глава I. Состояние жилищно-коммунального хозяйства………………………6

* 1. Понятие жилищно-коммунального хозяйства………………………6
  2. Статистика в области жилищно-коммунального хозяйства……...7

Глава II. Реформа жилищно-коммунального хозяйства………………………..9

2.1. Формы обслуживания и управления жилым комплексом...……...9

2.2. Управление жилыми домами через ТСЖ……………………..….21

Глава 3. Практика применения жилищно-коммунального хозяйства в Рязани……………………………………………………….…………....36

3.1. Жилищный фонд и механизмы реформирования жилищно-коммунального хозяйства муниципального образования г. Рязань……………………………………………………………………....36

Заключение……………………………………………………………………….43

Список использованной литературы………………………………….………..46

# Введение

Принятие в начале 90-х годов законов Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» и «О приватизации жилищного фонда» было обусловлено необходимостью повышения качества жилищно-коммунального обслуживания населения. Эти законодательные акты, принятые в развитие новой Конституции Российской Федерации, заложили основу:

- формирования современных рыночных (бездотационных) отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве России;

- усиления адресной социальной защиты населения при поэтапном переходе к 100-процентной оплате гражданами услуг жилищно-коммунального хозяйства ЖКХ.

Жилищно-коммунальное хозяйство в настоящее время находится в кризисном состоянии, которое во многом вызвано объективными обстоятельствами, связанными с переходом от жесткого государственного управления к рыночной экономике, отказом государства от монопольной роли инвестора, подрядчика и собственника в сфере жилья. Неподготовленность рыночных институтов усугубила ситуацию. Она характеризуется резким ростом цен на строительную продукцию; упала платежеспособность населения для приобретения жилья или осуществления частного строительства, оплаты коммунальных услуг.

Большинство россиян оплачивают лишь часть расходов жилищно-коммунальной сферы — остальное возмещают местные бюджеты, подпутывающиеся, в свою очередь, за счет трансфертов из центра. Города и села тратят на обслуживание коммунального хозяйства до 70% всех средств местных бюджетов, что, конечно» является непосильным бременем для большинства территории-

Учитывая это, Правительство 2 августа 1999 г. приняло постановление «О совершенствовании системы оплаты жилья и муниципальных услуг и мерах по социальной защите населения». В нем указана структура платежей граждан (кроме собственников частных домовладений) и порядок оплаты отдельных видов коммунальных услуг.

Реформа жилищно-коммунального хозяйства была и остается многоэлементным процессом, в котором должно гармонично сочетаться принятие и реализация экономически оправданных административных, технических, технологических, институциональных, финансовых, социальных, политических и других решений, и грамотно поставленная информационно-пропагандистская кампания, которая обязана сделать население союзниками и главными участниками процессов преобразований в этой жизненно важной сфере национальной экономики.

Ситуация недофинансирования предприятий жилищно-коммунального хозяйства сохраняется уже многие десятилетия, но особенно ярко это проявилось в 90-е годы прошлого века и продолжается сейчас. За 10 лет износ основных фондов отрасли (систем тепло-, водо-, газо-, электроснабжения и жилищного фонда) достиг предельной величины – 70%. Это и называют сегодня коммунальной (инфраструктурной) катастрофой, и мы являемся ее свидетелями (обрушаются дома, замерзают города, из-за некачественной воды болеют и умирают люди).

Тем не менее, многие граждане даже не задумываются о том, что такое имеет место, и подразумевают, что предъявляемая им к оплате сумма – это как раз те самые деньги, которых и стоит потребленная ими вода, тепло-, электроэнергия, содержание дома.

Поэтому у них возникает вопрос: до каких пор стоимость будет расти и где качество жилищно-коммунального обслуживания? Именно на этой почве сохраняется острота социального конфликта населения и общества вокруг повышения платежей за ЖКУ и остаются неуслышанными доводы о создании в России уникальной системы социальной защиты населения по оплате услуг ЖКХ.

Действительный ход реформы критикуется как гражданами, так и специалистами - экономистами и правоведами. Следовательно допущены существенные расхождения с первоначальными концептуальными замыслами реформы ЖКХ. Таким образом, тема работы является актуальной, так как позволяет проанализировать допущенные просчеты в ходе реформы ЖКХ.

Цель курсовой работы – исследовать стратегию управления жилищно-коммунальным хозяйством России.

Задачами курсовой работы в связи с поставленной целью являются:

− Изучение существующей системы управления жилищно-коммунальным комплексом.

− Исследование и обобщение стратегии управления ЖКХ на основе практики реализации реформы ЖКХ.

Объектом исследования является система управления ЖКХ.

Предмет исследования – изучение теории и практики стратегического управления ЖКХ.

Методы исследования – анализ монографий, периодической печати, статистических данных.

Теоретико-прикладное значение работы заключается в возможности применения исследования при разработке управленческих решений в сфере управления ЖКХ в процессе преподавания.

# Глава 1. Состояние жилищно-коммунального хозяйства

## 1.1 Понятие жилищно-коммунального хозяйства

Большая советская энциклопедия дает следующее определение коммунальному хозяйству. Коммунальное хозяйство - совокупность предприятий, служб и хозяйств по обслуживанию населения городов, посёлков и сёл; в городах входит в состав городского хозяйства. Во многих городах и поселках предприятия коммунального хозяйства обслуживают также и промышленные предприятия, снабжая их водой, электроэнергией, газом. Однако в зависимости от местных условий, промышленные предприятия имеют и собственные водопроводы, канализацию, и другие сооружения коммунального назначения.

Степень развития и объем деятельности коммунального хозяйства непосредственно влияют на уровень благосостояния населения, бытовые условия его жизни, санитарно-гигиенические условия и чистоту водного и воздушного бассейнов, а также на уровень производительности труда.

Коммунальное хозяйство включает:

1. Санитарно-технические предприятия - водопроводы, канализации, предприятия по уборке территорий населённых мест и санитарной очистки домовладений, прачечные, бани, купально-плавательные сооружения.

2. Транспортные предприятия - городской общественный пассажирский транспорт (метрополитен, трамвай, троллейбус, фуникулёры, канатные дороги, автобусы, такси), водный транспорт местного назначения.

3. Энергетические предприятия - электрические, газовые и теплофикационные распределительные сети, отопительные котельные, ТЭЦ и электростанции, газовые заводы, обслуживающие населённые пункты.

К сооружениям внешнего благоустройства населённых мест, которые входят в состав коммунального хозяйства относятся дороги и тротуары, мосты и путепроводы, подземные и наземные транспортные, пешеходные переходы и эстакады, сооружения и сети ливневой (водосточной) канализации, набережные, различные гидротехнические сооружения, предназначенные для предотвращения оползней и затопления территорий, их осушения, берегоукрепления, зелёные насаждения общего пользования, уличное освещение и др.[[1]](#footnote-1)

## 1.2 Статистика в области жилищно-коммунального хозяйства

Многолетний опыт строительства и эксплуатации жилья в рамках государственной собственности с очевидностью показал, что государство в силу ряда причин не способно осуществлять эти задачи. Главная причина, которая действовала постоянно - недостаток материальных и финансовых ресурсов для строительства и эксплуатации жилья. Кроме того, содержание государственного жилищного фонда было убыточным, поскольку получаемая снанимателей квартирная плата была «самой низкой в мире» и покрывала лишь незначительную часть затрат на эти цели. Фактически содержание государственного жилищного фонда осуществлялось за счет огромных дотаций, выделяемых государством и ложившихся тяжелым бременем на бюджет.

В настоящее время в Российской Федерации на 2008 год насчитывается более 25 тысяч муниципальных образований, в том числе 19 904 сельских поселения.

Результатом нерешенности проблем, препятствующие устойчивому социально-экономическому развитию муниципальных образований, является кризис жилищно-коммунального хозяйства.

Изношенность основных фондов, устаревшие технологии и оборудование, задолженности и банкротство муниципальных предприятий, замораживание жилищного строительства и это только часть проблем. Кризис социальной инфраструктуры муниципальных образований муниципальных учреждений дошкольного воспитания, образования, здравоохранения, культуры. Кредиторская задолженность предприятий ЖКХ выросла за 4 года в 2,5 раза, по состоянию на 15.08.05 составила 196 млрд. рублей. Общая дебиторская задолженность предприятий за тот же период выросла почти в 2 раза (58,3% из нее просрочено). На 15.08.05 она составила 222 млрд. руб. Свыше 20% от общей дебиторской задолженности составляет недофинансирование бюджетов всех уровней. Задолженность по заработной плате работникам ЖКХ на 15.08.05 составляет 4062 млн. руб.; задолженность федерального бюджета за жилищно-коммунальные услуги - 9235 млн. руб., за объекты, переданные в муниципальную собственность - 10,0 млрд. руб.

В связи с этим одной из основных задач, которые выходят на первый план в контексте государственной поддержки развития муниципальных образований, является реформирование жилищно-коммунального хозяйства. Цель реформы - создание условий для стимулирования жилищного строительства, устойчивого функционирования систем жизнеобеспечения, наведение порядка в обеспечении населения жильем и коммунальными услугами. [[2]](#footnote-2)

Глава 2. **Реформа жилищно-коммунального хозяйства**

* 1. Формы обслуживания и управления жилым комплексом

Жилищно-коммунальное хозяйство представляет собой отрасль сферы услуг и важнейшую часть территориальной инфраструктуры, определяющую условия жизнедеятельности человека.

Многолетний опыт строительства и эксплуатации жилья в рамках государственной собственности с очевидностью показал, что государство в силу ряда причин не способно осуществлять эти задачи. Главная причина, которая действовала постоянно - недостаток материальных и финансовых ресурсов для строительства и эксплуатации жилья. Результатом нерешенности проблем, препятствующие устойчивому социально-экономическому развитию муниципальных образований, является кризис жилищно-коммунального хозяйства[[3]](#footnote-3).

Многообразие и сложность социально-экономических процессов, протекающих в объектах жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), настоятельно требуют структурных изменений и, как следствие, реформирования всей отрасли.

В связи с этим одной из основных задач, которые выходят на первый план в контексте государственной поддержки развития муниципальных образований, является реформирование жилищно-коммунального хозяйства.

Цель реформы – создание условий для стимулирования жилищного строительства, устойчивого функционирования систем жизнеобеспечения, наведение порядка в обеспечении населения жильем и коммунальными услугами.

Существующая система управления ЖКХ ярко доказывает ее неэффективность. Материальная база отрасли, развивавшаяся на основе остаточного принципа финансирования, находилась в неудовлетворительном состоянии и в доперестроечные времена и заметно деградирует в последние годы.

В настоящее время, основной идеей экономической модели реформы жилищно-коммунального хозяйства является передача права распоряжения всеми бюджетными ресурсами, выделяемыми, в настоящее время, на дотирование сектора, от коммунальных предприятий непосредственно к гражданам – субъектам, в наибольшей степени заинтересованным в эффективном расходовании этих средств[[4]](#footnote-4).

Реформа в сфере ЖКХ должна включать в себя совокупность взаимосвязанных и последовательных мер, основными из которых следует считать:

1. совершенствование системы управления, эксплуатации и контроля в ЖКХ, обеспечивающее максимальную экономию ресурсов, оперативность управления, адресность предоставления услуг, ответственность производителей и потребителей за качество и рациональное использование услуг в системе ЖКХ;
2. создание системы нормативов потребления услуг ЖКХ с учетом природно-климатических и географических условий, различий в уровне жизни различных социальных слоев и групп населения, обеспечивающих соблюдение производственной и технологической дисциплины, а также дисциплины в сфере потребления услуг ЖКХ;
3. совершенствование системы социальной защиты населения, упорядочение системы льгот и субсидий, усиление адресной направленности предусмотренных на эти цели бюджетных средств;
4. переход на договорные отношения в отрасли, развитие конкурентной среды, преимущественно конкурсный отбор организаций, осуществляющих управление жилищным фондом и его обслуживание, поставки материалов, оборудования и проектно-строительные работы;
5. совершенствование финансовой политики местных органов исполнительной власти, усиление контроля за распределением финансовых ресурсов по отдельным статьям бюджетных затрат; соблюдение строгого режима экономии и концентрацию финансовых ресурсов для финансирования самых эффективных проектов; уточнение перечня и регулирование деятельности естественных монополий в сфере ЖКХ через усиление контроля за динамикой себестоимости услуг, ценами и тарифами;

В соответствии с Жилищным Кодексом (ЖК) жильцы должны выбрать одну из трех форм управления общим имуществом и придомовой территорией:

1. непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
2. управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
3. управление управляющей организацией[[5]](#footnote-5).

Рассмотрим каждый из указанных выше способов.

1.Непосредственное управление многоквартирным домом самими собственниками.

Непосредственное управление многоквартирным домом осуществляется собственниками помещений на основании ст. 164 ЖК РФ.

Если собственники помещений в многоквартирном доме выберут данный способ управления многоквартирным домом, то им придется самостоятельно заключать договоры с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.

В соответствии с ЖК РФ[[6]](#footnote-6) от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной ему в письменной форме всеми или большинством собственников помещений. То есть жильцам-собственникам фактически предлагается выбрать из своего числа либо привлечь со стороны лицо, которое на основании их поручения будет осуществлять взаимодействие со всеми необходимыми организациями и службами.

Плюсы и минусы непосредственного управления жилым многоквартирным домом собственниками помещений:

Плюс – собственник помещения не несет расходов на содержание управляющей компании и не платит членские взносы в ТСЖ. Все отношения с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями проходят с согласия собственника помещения;

Минус – собственник помещения самостоятельно заключает все договоры с обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями, что приводит к дополнительным затратам времени и сил[[7]](#footnote-7).

Подробно данная процедура описана в ст. 164 ЖК РФ[[8]](#footnote-8). Договоры оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров. Договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени. Естественно, что при подобной организации содержания дома процедура заключения договоров со снабжающими и обслуживающими организациями становится весьма и весьма затруднительной, так как фактически каждая квартира должна получать коммунальные услуги на основании отдельного договора.

Регулированию договоров подобного типа посвящен целый раздел в Гражданском Кодексе (ГК) РФ[[9]](#footnote-9). Однако обеспечить контроль конкретного потребителя на уровне отдельной квартиры в доме очень сложно. О необходимости контроля потребления различного рода теплоносителей отмечено в ГК РФ[[10]](#footnote-10). Требования о наличии приборов учета потребляемой тепловой энергии напрямую закреплены в различных правилах отпуска данной энергии гражданам. При отсутствии технической воз­можности контроля фактически потребленного абонентом количества тепла и воды ни одна теплоснабжающая организация не станет заключать с жильцами договора на отпуск им воды и тепла. Кроме того, заключение целого «веера» договоров с мелкими потребителями-собственниками имеет множество технических сложностей, преодолеть которые на практике не так-то просто.

Правда, законодатель предусмотрел возможность заключения подобных договоров с использованием представителя. Фактически ЖК РФ отсылает к договору поручения, правовое регулирование которого предусмотрено ст. 971 ГК РФ[[11]](#footnote-11). Данный тип посреднического договора предусматривает, что одна сторона обязуется совершить от имени и за счет другой стороны (в данном случае жильцы) определенные юридические действия. Права и обязанности по сделке, совершенной поверенным, возникают непосредственно у доверителя.

В связи с вышеизложенным возникает вопрос: если жильцы нескольких домов одновременно избрали одного ответственного товарища, которому были выданы соответствующие доверенности и было поручено организовать функционирование подобной цепочки договоров со всеми заинтересованными лицами, становится ли для него подобная деятельность в контексте ст. 23 ГК РФ предпринимательской[[12]](#footnote-12)? Вероятно, если он на постоянной основе извлекает из нее доход, то да. И ему предстоит соответствующим образом зарегистрироваться как индивидуальному предпринимателю, встать на налоговый учет, сдавать отчетность и платить налоги. Иначе возможны весьма негативные последствия, вплоть до применения ответственность за незаконное предпринимательство.

2. Управление многоквартирным домом ТСЖ.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в соответствии с ЖК РФ[[13]](#footnote-13). На общем собрании собственников жилых помещений согласно п. 4 ст. 44 ЖК РФ принимается решение о создании ТСЖ. Создание и государственная регистрация ТСЖ осуществляется на основании ст. 136 ЖК РФ. Высшим органом управления ТСЖ в соответствии с п. 1 ст. 145 ЖК РФ является общее собрание членов ТСЖ. Членами ТСЖ признаются пожелавшие вступить в него собственники помещений многоквартирного дома. Общее собрание членов ТСЖ правомочно принимать решения по вопросам, определенным п. 2 ст. 145 ЖК РФ.

Руководство деятельностью ТСЖ осуществляет Правление товарищества. Правление товарищества выбирается из членов ТСЖ на срок, не превышающий двух лет (ст. 147 ЖК РФ)[[14]](#footnote-14).

ТСЖ является юридическим лицом, поэтому при заключении договоров выступает не как посредник между собственниками жилых помещений и третьими лицами, а как самостоятельная организация. Правление ТСЖ может избрать два варианта обслуживания многоквартирного дома:

1) Заключать договоры непосредственно с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями;

2) Строить свои отношения с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями через выбранную управляющую компанию;

3. Управление многоквартирным домом управляющей организацией.

Всоответствии с п. 1 ст. 162 ЖК РФ[[15]](#footnote-15) при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет, а если управляющая организация выбрана по результатам открытого конкурса — на срок не менее одного года и не более трех лет (п. 5 ст. 162 ЖК РФ)[[16]](#footnote-16).

Договор собственника помещения с управляющей организацией обязательно должен содержать условия, указанные в п. 3 ст. 162 ЖК РФ.

Если в течение года собственниками жилых помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления многоквартирным домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, то орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по выбору управляющей организации[[17]](#footnote-17). Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Значит, при работе по данной схеме собственники жилых помещений или товарищество собственников жилья и снабжающие организации устанавливают отношения через посредника, который берет на себя обеспечение функционирования процесса управления многоквартирным домом.

В ст. 161 ЖК говорится о способе управления с помощью управляющей организации, не указывая при этом каких-либо подробностей относительно того, кем она является и как функционирует. Однако в ст. 162 ЖК РФ приведены требования к договору управления. Из п. 1 данной статьи следует, что подобного рода договор заключается между жильцами — собственниками квартир в доме и посреднической организацией, предметом деятельности кото­рой является выполнение обязанности управляющей организации. Данная организация в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. То есть при буквальном анализе законодательства обнаруживается, что фактически посредником между собственниками (в случае, если они избрали путь непосредственного управления) и организациями, оказывающими коммунальные услуги, можно рассматривать управляющую организацию[[18]](#footnote-18).

К сожалению, ЖК РФ не квалифицирует данный договор с точки зрения гражданского законодательства. Каким должен быть данный договор, посредническим или договором оказания услуг, — однозначного ответа нет. С одной стороны, управляющая организация может выступать исключительно в качестве посредника между жильцами и теми организациями, которые осуществляют поставку тепла, воды, электричества, газа и техническое обслуживание, действуя, например, на основании агентского договора. С другой стороны, она вполне может покупать указанные услуги и перепродавать их жильцам от своего имени. Кроме того, необходимо обратить внимание на следующий текст из п. 3 ст. 162 ЖК РФ: «Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление».

Таким образом, под управлением можно понимать не только поддержание надлежащих условий проживания собственников квартир в многоквартирном доме, но и распоряжение общим имуществом, входящим в состав такого дома. То есть управляющей организации могут быть переданы права по распоряжению подобным имуществом. Какого рода правоотношения при этом возникают — Жилищный кодекс Российской Федерации ответа не дает. Ведь природа подобного распоряжения сильно отличается от сути право­отношений, возникающих, когда имуществом управляет непосредственно ТСЖ, т.е. организация, изначально создающаяся жильцами, в управлении которой они также играют не последнюю роль[[19]](#footnote-19).

Подобная передача части имущества управляющей организации (особенно четко это можно проследить на примере сдачи в аренду чердаков и подвальных помещений, входящих в состав многоквартирного дома) станет напоминать доверительное управление имуществом, правовое регулирование которого закреплено в ГК РФ. Под доверительным управлением подразумевается передача одной стороне в доверительное управление имущества, которым та станет управлять в интересах лица, передавшего ей указанное имущество.

Как видим, обязательные ссылки ст. 162 ЖК РФ[[20]](#footnote-20) на определение состава имущества, передаваемого в управление, вызывают вполне законный вопрос о том, не является ли подобная передача, по сути, доверительным управлением? Более того, в отечественной практике уже имели место случаи, когда местные органы власти передавали в доверительное управление коммерческим организациям инфраструктуру ЖКХ вместе с оборудованием и имуществом, которое согласно действующему законодательству отнесено в состав общего имущества многоквартирного дома.

К сожалению, подобная практика может иметь крайне негативные последствия. Согласно п. 3 ст. 1022 ГК РФ[[21]](#footnote-21) долги по обязательствам, возникшим в связи с доверительным управлением имуществом, погашаются за счет этого имущества, а в случае недостаточности этого имущества взыскание может быть обращено на имущество доверительного управляющего, а при недостаточности и его имущества — на имущество учредителя управления, не переданное в доверительное управление. Таким образом, заключая договор управления с управляющей организацией на содержание многоквартирного дома путем передачи ей имущества, входящего в состав данного многоквартирного дома, в доверительное управление, при определенном стечении обстоятельств жильцы рискуют лишиться его в дальнейшем.

Однако не все так однозначно. На практике все же следует различать договор управления многоквартирным домом (в том числе и с условиями о распоряжении имуществом, входящим в его состав) от договора доверительного управления имуществом. Так, основанием для заключения договора управления имуществом является желание собственника оптимизировать его использование с целью дополнительного извлечения прибыли от использования имущества в тех случаях, когда у него отсутствуют необходимые навыки и возможности по распоряжению подобным имуществом[[22]](#footnote-22). Примером может стать доверительное управление в отношении ценных бумаг, некоторых объектов недвижимости, которые требуют дополнительных временных затрат по их содержанию и т.д. Управление многоквартирным домом скорее предусматривает выполнение функций по его содержанию за счет собственников, а не использование его части (общего имущества, входящего в его состав) для целей извлечения прибыли.

Как видим, использование управляющей компании в качестве способа организации управления многоквартирным домом на сегодняшний день по-прежнему вызывает множество вопросов.

Представляется, что наиболее продуктивным станет построение договорных отношений между собственниками помещений и управляющей компанией, либо между ней и ТСЖ по модели агентского договора. Согласно определению, содержащемуся в ст. 1005 ГК РФ[[23]](#footnote-23), по агентскому договору одна сторона (агент) обязуется за вознаграждение совершать по поручению другой стороны (принципала) юридические и иные действия от своего имени, но за счет принципала либо от имени и за счет принципала.

В контексте разбираемой ситуации принципалом станет ТСЖ либо собственники помещений, а агентом — управляющая организация. ГК РФ предоставляет возможность агенту исполнять указания принципала, как от своего имени, так и от имени принципала. При выборе первого способа агент станет вступать в отношения по эксплуатации дома самостоятельно от своего имени, выполняя условия договора, заключенного между ним и собственниками помещений либо ТСЖ. Стоит также отметить, что по сделке, совершенной агентом с третьим лицом от своего имени и за счет принципала, приобретает права и становится обязанным агент, хотя бы принципал и был назван в сделке или вступил с третьим лицом в непосредственные отношения по исполнению сделки.

Вполне понятно, что в данной ситуации доход управляющей компании как агента станет рассчитываться исключительно из размера агентского вознаграждения, условия о котором должен содержать данный вид договора. Также следует учитывать, что согласно требованиям ГК РФ управляющая компания как агент должна подготавливать отчеты о ходе исполнения указаний принципала (принципалов)[[24]](#footnote-24).

Также в пользу избрания именно агентского договора, как способа ведения деятельности управляющей организации, говорит тот факт, что согласно агентскому договору агент вправе осуществлять за счет принципала не только юридические действия (заключение договоров), но и иные фактические действия — проводить самостоятельно ка­кие-либо работы либо оказывать иные услуги, совпадающие с предметом его деятельности по договору управления многоквартирным домом в соответствии с его условиями.

Помимо привлечения управляющей организации или самостоятельного содержания собственниками общего имущества, входящего в состав многоквартирного дома, существует еще один способ, предусмотренный ст. 161 ЖК РФ[[25]](#footnote-25), а именно: управление ТСЖ либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

Итак, законодательство предусматривает целых три ор­ганизационно-правовые формы юридического лица, которое может быть создано непосредственно жильцами (собственниками) в целях дальнейшего содержания дома.

Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме. Как можно понять, основной задачей подобного кооператива является не содержание построенного дома, а его строительство. Подобного рода организации близки к жилищно-строительным кооперативам, которые были достаточно развиты в СССР в последние 30 лет его существования[[26]](#footnote-26).

Основное различие между жилищным и жилищно-строительным кооперативом заключается в том, что жилищный кооператив аккумулирует средства своих участников для целей приобретения или реконструкции жилого дома, а жилищно-строительный самостоятельно участвует в его строительстве. Кроме того, существует еще один тип кооператива, деятельность которого заключается в аккумулировании денежных средств граждан с последующим строительством жилого дома — жилищно-накопительный кооператив. Дея­тельность жилищного и жилищно-строительного кооператива регулируется главой 12 ЖК РФ.

После окончания строительства у членов кооператива, как и у всех остальных жильцов — собственников домов, которые не были построены указанными кооперативами, возникает проблема организации содержания указанного дома. Вполне естественно, что в данном случае жильцам — членам жилищно-строительного кооператива и жилищного кооператива значительно легче, так как в их распоряжении уже существует структура, которая может взять на себя организацию содержания всего дома целиком[[27]](#footnote-27). Как правило, кооператив после сдачи дома самостоятельно заключает договора с поставщиками коммунальных услуг, неся затраты, которые ему в дальнейшем компенсируют его участники. Кроме того, он также может заключить договор с управляющей организацией, которая станет самостоятельно обеспечивать содержание дома, а функции кооператива сведутся исключительно к сбору финансовых средств на оплату указанных услуг со стороны жильцов-пайщиков.

Однако что делать жильцам тех домов, постройка которых не явилась результатом строительной деятельности раз личного рода кооперативов, а самостоятельное управление домом жильцами невозможно в силу различного рода объективных и субъективных причин? Кроме того, хотелось бы напомнить о существовании п. 4 ст. 161 ЖК РФ[[28]](#footnote-28), который предусматривает, что орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Таким образом, собственники фактически могут быть поставлены перед фактом наличия некой управляющей организации, которая будет спущена им сверху местными органами власти.

* 1. **Управление жилыми домами через ТСЖ**

С принятием нового Жилищного кодекса РФ получил дальнейшее развитие институт товарищества собственников жилья.

До сих пор такая форма организации, как товарищество собственников жилья, не пользовалась популярностью у непосредственных собственников и во многом была недооценена ими. Об этом свидетельствует статистика распространения опыта по созданию товариществ собственников жилья в Российской Федерации[[29]](#footnote-29):

* к концу 1996 г. число зарегистрированных товариществ собственников жилья составляло более 600 (приказ Госстроя России от 11.12.1997 № 17-132 «Об утверждении нормативно-методических материалов по реализации концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации»);
* 1999 г. — насчитывалось 3180 товариществ собственников жилья; процесс создания товариществ собственников жилья в большинстве регионов и городов Российской Федерации идет медленными темпами (письмо Госстроя России от 28.10.1999 № ЛЧ-3735/13 «Об информационно-пропаган­дистской работе и освещении в СМИ деятельности ТСЖ»);
* 2003 г. — функционировало порядка 5800 товариществ собственников жилья (государственный доклад МАП России «Защита прав потребителей в Российской Федерации в 2002 году» от 03.10.2003).

На сегодняшний день количество товариществ значительно возросло, однако не достигает показателей европейских стран и США[[30]](#footnote-30).

Причин нераспространенности данной формы самоорганизации граждан в жилищной сфере несколько:

* монополизм коммунальных предприятий;
* недофинансирование коммунальной сферы;
* неразвитость гражданско-правовых механизмов ответственности за качество и количество оказываемых услуг в коммунальной сфере;
* недостаточная информированность населения обо всех положительных примерах работы жилищных товариществ и преимуществах самоуправления;
* непонимание экономического интереса в создании товариществ собственников жилья[[31]](#footnote-31).

За рамками данного перечня остается и еще одна немаловажная причина — государство признает свое бессилие в реформировании всего жилищно-коммунального хозяйства без помощи граждан. Но такую помощь оно может получить только от наиболее активной части населения — собственников жилья. Вот почему оно готово на любое стимулирование создания товариществ собственников жилья. И чем быстрее собственники жилья осознают это, тем с большей выгодой для себя они смогут воспользоваться предоставленными им правами. Ведь в конечном счете, самоуправление в жилищной сфере является одним из наиболее эффективных способов защиты прав собственников жилья, контроля со стороны населения за объемом и качеством жилищно-коммунальных услуг, влияния на стоимость и качество предоставляемых услуг и позволяет создавать условия для привлечения дополнительных источников финансирования работ по обслуживанию и ремонту жилья[[32]](#footnote-32).

Никто не рождается с готовым представлением о том, как успешно содержать свое жилье. Однако такое знание, равно как и необходимое умение и навыки, приходят вместе с опытом и в результате изучения.

На сегодняшний день одним из перспективным направлением развития реформы ЖКХ является управление жилыми зданиями с помощью ТСЖ. 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[[33]](#footnote-33).

В соответствии со ст. 161 ЖК РФ[[34]](#footnote-34) управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В то же время накопленный опыт показывает, что коммунальные проблемы, которые поставила перед нами жизнь, наиболее эффективно с организационно-финансовой точки зрения можно решать, используя механизм объединения жильцов в товарищества собственников жилья.

Создание товарищества собственников жилья преследует следующие цели[[35]](#footnote-35):

1. Согласование порядка реализации своих прав (прав домовладельцев) по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме;
2. Осуществление деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в многоквартирном доме;
3. Распределение между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек, для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества.

Если вас не устраивает, как убираются ваши подъезды и дворы, если вам надоели разбитые почтовые ящики, текущие крыши и «дурно пахнущие» подвалы - не стоит изнурять себя в борьбе с коммунальными и прочими службами. Если вы уверены в своих силах, знаете, как лучше распорядиться деньгами и навести в своем доме образцовый порядок - вам предоставляется прекрасная возможность от слов перейти к делу.

Объединение собственников жилья в ТСЖ является одним из наиболее приемлемых способов защиты их прав, влияния на стоимость и качество предоставляемых услуг. ТСЖ получает реальную возможность самостоятельно решать вопросы организации обслуживания и эксплуатации жилья, а, следовательно, и определять порядок расходования средств, направляемых на эти цели. Создание ТСЖ – это не просто техническая операция по оформлению документов, а шаг к изменению сознания жителей, их отношения к собственности.

Задачи ТСЖ закреплены в Законе[[36]](#footnote-36). К ним относится:

1. содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений, не являющимися членами товарищества;
2. обеспечение надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме;
3. обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
4. обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме приустановлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
5. принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
6. представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Имеющийся опыт работы ТСЖ позволяет утверждать, что в домах, где жители чувствуют себя собственниками не только своей квартиры, но и подъезда, и подвала, и двора, обслуживание обходится намного дешевле и содержится дом намного качественнее.

Основная цель объединения жителей - сделать свой дом лучше, чем он был и по возможности сократить расходы жильцов на эксплуатацию, а также за свои деньги получать должное качество жилищных и коммунальных услуг, что означает[[37]](#footnote-37):

1. Возможность контролировать предоставление жилищно-коммунальных услуг;
2. Самостоятельно выбирать обслуживающую организацию (многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией);
3. Определять набор необходимых услуг;
4. Оплачивать выполненные работы в соответствии с их объемом и качеством;
5. Самостоятельно определять размер платежей за обслуживание дома.

Выбрав способ управления своим домом, собственники жилых помещений получат возможность реально контролировать расходование средств, поступающих от квартирной платы и платы за техническое обслуживание из бюджета города. Причем не только контролировать, но и самостоятельно планировать приоритетные направления работы по содержанию своего дома. Выбор такого способа управления по закону является не столько правом, сколько обязанностью домовладельцев. Первый шаг в этом направлении - создание единого комплекса недвижимого имущества, в составе которого находится жилой дом, земельный участок, на котором стоит этот дом и прилегающая к нему территория. Следующим шагом является создание товарищества собственников жилья (ТСЖ), которое и будет управлять комплексом недвижимого имущества или, по желанию большинства, передаст функции управления сторонней организации - управляющей компании.

Совершенно определенно, что ни о каких качественных переменах в области ЖКХ не может быть и речи до тех пор, пока жители не начнут относиться к своим дворам, домам и подъездам так, как они относятся к собственным жилищам. Все-таки, большинство из нас в своей квартире не расписывают стены нецензурными словами, не плюют на пол, не разбрасывают окурки, где попало, и не выставляют оконные рамы, чтобы отвезти их под покровом ночи на дачный участок. Вполне возможно, что, объединившись в товарищества собственников жилья, мы и ко всему окружающему начнем относиться как к своей собственности. Однако стоит предостеречь, ТСЖ - это не сборище неких активистов, которым вдруг захотелось безответственно пораспоряжаться деньгами товарищества. ТСЖ - это некоммерческая организация, юридическое лицо со своим уставом, печатью, сметой доходов и расходов, счетом в банке и прочими реквизитами. У товарищества есть установленные законом права и обязанности. Вся ответственность за надлежащее содержание, эксплуатацию, ремонт, санитарное и техническое состояние вверенного недвижимого имущества ляжет на плечи этой некоммерческой организации. Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов, а руководство текущей деятельностью осуществляет правление.

Успех ТСЖ зависит как от властей, так и от инициативы самих граждан. ТСЖ может быть создано на базе любого жилого дома.

Преимущества приносит жителям ТСЖ.

Во-первых, свой отдельный расчетный счет. Во-вторых, смета доходов и расходов на год утверждается жителями дома. В-третьих, контролирует расходование средств профессиональным управляющим правление ТСЖ[[38]](#footnote-38). Средства, не израсходованные в течение года, сохраняются на расчетном счете и могут быть потрачены на текущий и капитальный ремонт, благоустройство территории дома.

Все договоры о жилищно-коммунальных услугах ТСЖ заключает на конкретный дом. Стоимость услуг по каждому договору есть фактическая стоимость оказанных услуг за месяц, год. Не оказаны услуги в оговоренном объеме или качестве - меньше оплата; а то еще и неустойку заплатит поставщик услуг. Например, за простой лифта или не вывезенный мусор.

Бухгалтерия ТСЖ рассчитывает жителям оплату за ЖКУ по факту предоставленных услуг. ТСЖ, являясь некоммерческой организацией, не имеет права получать прибыль, фонд оплаты труда работников ТСЖ фиксированный, так как утвержден в смете общим собранием. Поэтому для ТСЖ характерно стремление к снижению стоимости оплаты ЖКУ в расчете на 1 квадратный метр - поскольку показывает жителям уровень профессионализма управляющего ТСЖ: работает он в интересах жителей дома или его деятельность противоречит этим интересам. С созданием ТСЖ есть возможность оплачивать тепло, горячую и холодную воду так же, как электричество - по счетчикам.

Главная задача, поставленная перед ТСЖ, - контроль над деятельностью наемного профессионального управляющего, работающего здесь по контракту. Это подразумевает и контроль над бухгалтерией. Обоснованную смету доходов и расходов на год представляет управляющий (с бухгалтером), а утверждает общее собрание членов ТСЖ. В рамках утвержденной сметы управляющий работает самостоятельно. Фонд оплаты труда работников (размер зарплат) входит в смету и также утверждается общим собранием. То же - с отчетом управляющего по итогам года.

Зарплата управляющего рассчитывается исходя из жилой площади. Аналогично устанавливается зарплата главному бухгалтеру и главному инженеру.

Функция управляющего ТСЖ - быть заказчиком. Управляющий от имени ТСЖ заключает с организациями, оказывающими жилищно-коммунальные услуги жителям дома, юридически грамотные профессиональные договоры на тепло, горячую, холодную воду и водоотведение, на антенны ТВ, вывоз мусора, лифты, радио, домофон, техническое обслуживание, охрану. Следит за их исполнением, защищая интересы жителей своих домов. Одновременно управляющий заключает договоры на управление с каждым домовладельцем или нанимателем в каждом отдельном ТСЖ где прописаны как обязанности жителя, так и его права. В результате каждый дом имеет пакет договоров, которые показывают фактическую стоимость услуг, получаемых каждым жителем в доме в течение месяца, года. Все показатели в ТСЖ вычисляются по счетчикам (энергоснабжение), по времени работы (лифты, антенна ТВ, радио, домофон), периодичности работ (вывоз мусора), ведомостей учета работ (планово-профилактический ремонт) и актов приемки работ (по аварийным работам). Таким образом, жители платят за фактически полученный ими объем услуг, который значительно меньше взимаемого ДЕЗами «жилищного оброка».

Подсчитано, что при обслуживании одного дома в 3500 квадратных метров услуги ремонтно-эксплуатационной организации (РЭО) стоят столько же, сколько стоят услуги и при обслуживании 45000 квадратных метров! Точнее, они стоят почти столько же - придется прибавить лишь зарплату на дополнительное количество дворников и уборщиц.

Но один управляющий не на один дом площадью 3500 кв. метров, а на 25 домов. Аналогично: один главный бухгалтер, один главный инженер, электрики, слесари (для круглосуточного дежурства), плотники. При этом электрики, слесари, плотник только выигрывают при большем объеме обслуживания - появляются заказы на выполнение дополнительных работ в квартирах обслуживаемых домов. Выходит, что себестоимость работ на 1 кв. метр для жителей домов, входящих в « ТСЖ», уменьшается в несколько раз! Это безусловный прорыв в технологии. Здесь уже по силам рассматривать вопрос о приобретении уборочной техники для уборки снега, листьев, мусора. Тогда достаточно одного или двух дворников и для обслуживания своей территории, и для оказания помощи соседям. За отдельную оплату[[39]](#footnote-39).

Расчетный счет дома - это не расчетный счет ДЕЗа. Все деньги сохраняются и могут быть потрачены на восстановительный (капитальный) и текущий ремонты, благоустройство территории и замену коммуникаций, ремонт протекающих крыш и благоустройство подъездов, покраску фасадов - да мало ли что можно сделать для дома, когда есть деньги!

Теперь рассмотрим энергоснабжение - тепло, горячую и холодную воду. И снова убедительные цифры.

Сегодня стандартная семья из трех человек платит за воду 800 рублей в месяц. Расчет берется из предпосылки, что человек расходует 84 литра воды в сутки. Стало быть, семья расходует в месяц порядка 34 тонн воды. Но, как показали исследования, проведенные в рамках проекта ТАСИС (Европейская комиссия) на домах существующей застройки – 10 процентов жителей расходуют воду в очень небольшом количестве (одинокие старики) – по 3-5 литров в день; 10 процентов превышают норму едва ли не в два раза (в квартирах, сдаваемых внаем иностранным и иногородним рабочим, где без прописки живут по десять человек, стирают, моются, но за воду платят только за прописанного хозяина) – по 450 литров в день; 80 процентов жителей расходуют воды на 40-50 процентов меньше нормы.

Оплата по счетчикам, которую вводит ТСЖ, даст прямую экономию 90 процентам жителей домов[[40]](#footnote-40).

Мы рассмотрели лишь те моменты, которые не известны широкому кругу жителей. Между тем ТСЖ могут использовать на нужды дома арендные платежи от нежилых помещений, придомового земельного участка, который передается домовладельцам в собственность бесплатно.

В чём состоят преимущества управления домом силами самого товарищества? Вот лишь некоторые из них. Во-первых, ТСЖ может выбирать обслуживающую компанию. Поэтому в том случае, если качество предоставляемых услуг не соответствует требованиям жильцов (например, несвоевременно или не качественно убирают территорию), ТСЖ может расторгнуть договор и заключить его с другой организацией или отдельными лицами. Во-вторых, ТСЖ самостоятельно планирует ремонтные работы в своём доме, определяет их очерёдность. А поскольку план этих работ и смета расходов на год утверждаются на общем собрании членов ТСЖ, не надо просить городскую администрацию выделить деньги и потом годами ждать прихода ремонтников.

В современной законодательной практике имеется понятие «жилищно-строительный кооператив».

Разница между ЖСК и ТСЖ состоит в том, что ЖСК создают на период строительства дома, а после того, как он построен, организуют ТСЖ. Надо отметить, что существующие сейчас жилищно-строительные кооперативы должны быть со временем преобразованы в ТСЖ.

Средства ТСЖ формируются из следующих источников:

* + - 1. обязательные платежи, вступительные и иные взносы членов товарищества;
      2. бюджетные субсидии на обеспечение эксплуатации и ремонта дома, компенсация городскими властями оплаты отдельных видов коммунальных услуг для льготных категорий жильцов (чтобы получать субсидии, московским ТСЖ необходимо зарегистрироваться в Едином реестре управления многоквартирными домами, который ведётся с октября 2007 г.);
      3. доходы от хозяйственной (предпринимательской) деятельности товарищества, направленной на осуществление задач и выполнение обязанностей ТСЖ.

Жилищный кодекс РФ не запрещает ТСЖ получать доходы, необходимые для достижения уставных целей. Для этого товариществу разрешено осуществлять хозяйственную деятельность. Правда, надо отметить, что перечень её видов для ТСЖ обычно ограничен обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном доме, строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в таком доме, а также сдачей в аренду части общего имущества.

Очень важно, что ТСЖ получает возможность использовать и придомовую территорию. Оформить участок можно на любом этапе деятельности ТСЖ - это совсем не обязательно делать тогда, когда создаётся товарищество, или в момент его регистрации. Решение об оформлении земельного участка в общую долевую собственность принимают товарищи - собственники помещений в доме на общем собрании. По их поручению все необходимые документы может подготовить председатель ТСЖ. После этого следует обратиться в орган местного самоуправления, который и вынесет окончательный вердикт, определяющий судьбу придомовой территории. Передача такого участка в собственность владельцам помещений осуществляется бесплатно.

О плюсах.

1. собственники помещений, объединившиеся в ТСЖ, действительно в состоянии влиять на политику управляющей компании. Никто не вправе заставить жильцов собирать деньги на установку в общих холлах кожаной мебели, но вот решить, что надо оборудовать дополнительные парковочные машина - места, и найти для этого деньги и площадь члены товарищества могут;
2. товарищество даёт возможность выбирать эксплуатирующую компанию. На практике это означает, что собственники сами контролируют качество предоставляемых им коммунальных услуг. Такую «ревизию» осуществляют, например, работники ТСЖ (инженер-диспетчер), председатель или члены правления. Если обнаружат какое-то нарушение, проверяющий уведомит правление, этот факт будет уточнён и может стать основанием для разрыва контракта с данной управляющей компанией. А акт, в котором зафиксировано ненадлежащее качество жилищно-коммунальных услуг, является основанием для перерасчёта платежей за предоставленные коммунальные услуги;
3. хотя капитальный ремонт дома члены ТСЖ обязаны делать за счёт собственных средств, государство выделяет на это субсидию из бюджета;
4. общее имущество ТСЖ может приносить значительную прибыль его членам. Право вести предпринимательскую деятельность, предоставленное товариществам, позволяет заработать на сдаче внаём нежилых помещений или даже стен здания (например, под размещение рекламных полотнищ либо технического оборудования);
5. члены ТСЖ могут насладиться простыми радостями жизни - благоустроенным подъездом, собственной автостоянкой, ухоженным двориком, детской площадкой[[41]](#footnote-41).

К тому же надо сказать, что наличие ТСЖ повышает рыночную стоимость жилья в доме. Ведь всем хочется, чтобы клумбы перед подъездом были аккуратными, лестницы чистыми, консьержи - приветливыми, а домофоны работали (этот список можно пополнять бесконечно).

О минусах.

Однако не всё так безоблачно есть у ТСЖ и свои недостатки:

1. часто инициативы собственников не находят поддержки у органов местного самоуправления. К сожалению, механизм взаимодействия товариществ и органов власти, столь необходимого для решения множества связанных с жильём вопросов, недостаточно подробно закреплён в законе. Типичный пример: если кто-то из жильцов дома, в котором есть ТСЖ, не хочет платить взносы и вносить обязательные коммунальные платежи, взыскать с него долги удастся только через суд. Пока судебная инстанция не примет решение, может пройти немало времени, а коммунальные услуги в этот период будут оплачивать законопослушные члены ТСЖ;
2. льготники не очень хотят вступать в ТСЖ. И хотя по закону городские власти обязаны возвращать товариществу разницу между платежами льготников (а они меньше обычных, поскольку эта категория граждан пользуется дотациями на оплату коммунальных услуг) и остальных собственников жилья, однако на практике такое возмещение происходит крайне редко;
3. плата за эксплуатацию в ТСЖ выше, чем в обычном доме. Но надо понимать, что размер обязательных коммунальных платежей абсолютно одинаков и для членов ТСЖ, и для жителей тех домов, в которых товарищества не созданы. А вот решение о дополнительных расходах (например, на оборудование автоматизированного гаража, облицовку подъезда мраморной плиткой, художественное оформление вестибюля, оплату услуг ландшафтного дизайнера) принимает общее собрание жильцов или правление ТСЖ. Расчёт и начисление платы за жилое помещение, и коммунальные услуги могут осуществлять главный бухгалтер, бухгалтер или председатель товарищества. Причём необходимо учитывать случаи не предоставления услуг или предоставления обслуживающими организациями коммунальных услуг ненадлежащего качества (например, после летних профилактических работ вовремя не включили горячую воду);
4. успешность и эффективность деятельности ТСЖ во многом зависят от его председателя и правления. Поэтому выбирать управленцев надо сообща и с умом. Но даже это не может быть гарантией того, что уважаемый сосед с пятого этажа не захочет присвоить часть общественных денег, а боевая соседка из второго подъезда станет хорошим управдомом;
5. Наконец, председатели ТСЖ не редко сетуют на безынициативность жильцов и проявляемое ими непонимание. Конечно, членство в ТСЖ предполагает некие дополнительные расходы, но они окупаются сторицей. Например, какой матери не хотелось бы отпускать своего ребёнка на прогулку в закрытый и безопасный двор? Такую проблему может решить именно ТСЖ, однако это потребует некоторых усилий и денежных затрат[[42]](#footnote-42).

Создание стройной и эффективной системы управления жилыми зданиями является актуальной задачей развития ЖКХ. Сегодня в России на этом направлении встречается значительно больше трудностей и проблем, нежели положительного опыта.

Глава 3. **Практика применения реформы жилищно-коммунального хозяйства в Рязани**

**3.1. Жилищный фонд и механизмы реформирования жилищно-коммунального хозяйства муниципального образования г. Рязань**

В соответствии с нормами жилищного законодательства Российской Федерации «жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации». В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на следующие виды: частный жилищный фонд, государственный жилищный фонд, муниципальный жилищный фонд.

Кроме того, жилищный фонд подразделяется на виды в зависимости от целей использования: жилищный фонд социального использования, специализированный фонд, индивидуальный жилищный фонд и фонд коммерческого использования.

Жилищный фонд, как один из основных объектов жилищно-коммунального комплекса, является первичным, определяющим фактором развития городов в целом и городского хозяйства в частности, поскольку именно он определяет масштаб города и уровень развития городского хозяйства. Именно поэтому, учитывая нормы действующего законодательства, при разработки концепции реформирования жилищного хозяйства, следует уделять особое внимание вопросам развития, управления и функционирования жилищного фонда.

Анализ опыта регионов России, позволяет сформулировать ряд позиций, которые должны быть чётко определены в концепции реформирования системы управления жилищным фондом:

- мероприятия реформы ЖКХ должны планироваться и проводиться только в форме комплексной стратегии управления жилищным фондом всех форм собственности в рамках единой системы городского хозяйства;

- управляющие и обслуживающие организации любых организационно-правовых форм должны действовать по единому финансово-хозяйственному плану, согласованному с администрацией, органами местного самоуправления и жилищными объединениями граждан данной территории;

- должна быть разработана унифицированная гибкая система формирования ставок и тарифов на услуги управления эксплуатацией жилья с учётом успешно действующих и хорошо зарекомендовавших себя вариантов;

- все управляющие организации должны работать только в равных правовых и экономических условиях, обеспечение которых с указанием конкретных субъектов административной ответственности должно быть закреплено законодательно.

Для нормального функционирования жилищного фонда в целом, он должен снабжаться водой, теплом и иными необходимыми ресурсами. Эти ресурсы поставляются коммунальными предприятиями, образующими другую, не менее важную часть жилищно-коммунального комплекса – коммунальное хозяйство.

Коммунальное хозяйство является инфраструктурной основой функционирования того или иного региона: по различным экспертным оценкам ученых и специалистов доля коммунальной собственности варьирует от 50 до 70% в общей структуре региональной и муниципальной собственности, что позволяет сделать вывод о значимости коммунальной инфраструктуры как элементы материально-технической базы региона.

Коммунальная инфраструктура представляет собой совокупность предприятий, служб и организаций по обслуживанию населения и предоставления им коммунальных услуг, необходимых для нормального функционирования и жизнедеятельности населения. Данная инфраструктура оказывает значительное экономическое и социально-бюджетное влияние на развитие города.

Первостепенными задачами реформирования системы ЖКХ являются следующие:

1) развитие городской инфраструктуры, обеспечивающей бесперебойную работу и улучшение качества предоставляемых коммунальных услуг горожанам; 2) добиваться экономического развития территории через формирование точек экономического роста и привлечения инвестиций; 3) участвовать в федеральных целевых программах; 4) уделять внимание вопросу застройки города; 5) разрабатывать программы ипотечного кредитования для населения, с учетом поддержки малоимущих граждан проживающих на территории муниципального образования; 6) разрабатывать и принимать региональные нормативно-правовые акты способствующие формированию благоприятных условий развития инициативы собственников жилья; 7) способствовать развитию конкурентных отношений в сфере управления и обслуживания жилищного фонда; 8) на территории муниципального образования координировать развитие коммунальной сферы на основе государственно-частного партнерства, при повышении эффективности государственной бюджетной политики.

К примеру, в муниципальном образовании – городской округ город Рязань соответствующим постановлением администрации города от 04.06.2008г. № 3044 был утвержден план мероприятий по реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

Для облегчения текущей хозяйственной деятельности по управлению и обслуживанию многоквартирных домов администрацией города Рязани были разработаны и утверждены примерные формы следующих договоров:

- управления многоквартирным домом;

- о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме и предоставлении коммунальных услуг, заключаемого между ТСЖ и представителем собственника муниципальных помещений в многоквартирном доме;

- на оказание услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, заключаемого между собственниками жилых и нежилых помещений и обслуживающей организацией.

Внедрение прогрессивных форм управления жилищным фондом предполагает создание конкурентной среды в жилищной сфере. Это ключевым образом зависит от эффективного разделения функций и формирования договорных отношений между собственниками жилищного фонда, управляющими компаниями и подрядными жилищными организациями.

Отделение функций собственника жилищного фонда от хозяйственной деятельности по его управлению и обслуживанию особенно важно для муниципального жилищного фонда.

В целях повышения качества управления жилищным фондом предусмотрен переход на профессиональное управление на конкурсной основе:

- развитие ТСЖ (товариществ собственников жилья)

По смыслу реформы, управление, как существующим, так и вновь создаваемым жилищным фондом должно осуществляться специализированными организациями – управляющими компаниями, заинтересованными в получении прибыли от данного вида деятельности. Коммерческий подход к управлению жилищным фондом позволит привести к снижению расходов на содержание и эксплуатацию жилья и стоимости предоставляемых услуг при поддержании достаточного уровня качества предоставляемых населению услуг.

Таким образом, развитие различных форм профессионального управления жилищным фондом позволит обеспечить в среднесрочной перспективе улучшение состояния жилищного фонда г. Рязани, в долгосрочной – уменьшить стоимость жилищно-коммунальных услуг. Импульсом для развития конкуренции в данных направлениях должно служить формирование многообразия объединений собственников жилья.

В целях создания безопасных и благоприятных условий проживания граждан, повышения качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства, формирования эффективных механизмов управления жилищным фондом и внедрения ресурсосберегающих технологий на федеральном уровне был принят и одобрен Советом Федерации закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» от 21.07.2007г. № 185-ФЗ, устанавливающий правовые и организационные основы предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям на проведение капитального ремонта многоквартирных домов путем создания некоммерческой организации, осуществляющей функции по предоставлению такой финансовой поддержки, а именно была создана государственная корпорация - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее - Фонд).

Одним из условий при котором Фонд предоставляет финансовую поддержку за счет своих средств является:

1) наличия нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации и муниципальных правовых актов, предусматривающих формирование благоприятных условий для образования и деятельности товариществ собственников жилья, и наличия товариществ собственников жилья в многоквартирных домах, расположенных на территории муниципального образования (территориях субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга), претендующего на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда, в:

а) не менее чем пяти процентах многоквартирных домов при условии увеличения количества таких товариществ до 1 января 2010 года не менее чем в десяти процентах многоквартирных домов и до 1 января 2011 года не менее чем в двадцати процентах таких домов, - в случае подачи заявки на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда до 1 января 2009 года;

б) не менее чем десяти процентах многоквартирных домов при условии увеличения количества таких товариществ до 1 января 2011 года не менее чем в двадцати процентах многоквартирных домов, - в случае подачи заявки на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда в период с 1 января 2009 года до 1 января 2011 года;

в) не менее чем двадцати процентах многоквартирных домов, - в случае подачи заявки на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда с 1 января 2011 года;

2) наличия региональной адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, утвержденной в соответствии со статьей 15 настоящего Федерального закона, - в случае подачи заявки на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда на проведение капитального ремонта многоквартирных домов.

Таким образом, учитывая, что к 2007 году на территории муниципального образования городской округ город Рязань Рязанской области на многоквартирных домах создано порядка 9% товариществ собственников жилья от общего числа многоквартирных домов возведенных и введенных в эксплуатацию в городе, в 2007 году муниципальное образование стало заниматься разработкой программы по капитальному ремонту, руководствуясь рекомендациями Фонда и нормативными актами Правительства Рязанской области. Соответствующим постановлением администрации от 06.06.2008г. № 3092 была утверждена ведомственная целевая адресная программа развития «Проведение капитального ремонта многоквартирных домов в 2008-2010 годах» и в дальнейшем направлена в Правительство Рязанской области, для формирования единой программы по капитальному ремонту подаваемой от субъекта РФ в Фонд реформирования ЖКХ.

В целях оптимизации реализации реформы ЖКХ, органы местного самоуправления муниципального образования – городской округ город Рязань проводят тематические опросы, ведут информационно-разъяснительную работу среди населения, побуждающую собственников многоквартирных домов, к выбору способа управления им и оказывают содействие при его реализации; проводят работу по созданию равных условий управления жильем любыми лицами независимо от формы собственности, разрабатывают программы ипотечного кредитования и др.[[43]](#footnote-43)

**Заключение**

Многообразие и сложность социально-экономических процессов, протекающих в объектах жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), настоятельно требуют структурных изменений и, как следствие, реформирования всей отрасли.

На сегодняшний день, в соответствии со ст. 161 ЖК жильцы должны выбрать одну из трех форм управления общим имуществом и придомовой территорией:

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

Товарищество собственников жилья – это оптимальное решение всех проблем на уровне муниципального образования.

Жители сами выбирают Председателя ТСЖ, все финансовые отчеты, принятые решения, разработанные Положения и изменения в организационно-правовой базе также принимаются Общем собранием.

Предложен следующий путь развития, когда ТСЖ - заказчик всех услуг. Проверить ТСЖ гораздо проще - собственники имеют на это право, а объем документов гораздо меньше. Переговоры с конкурирующими подряд­чиками осуществляются на равных, т.к. со стороны собственников их представляет лицо, от которого зависит заключение договора и оплата услуг подрядчика (в отличие от бесправного гражданина в варианте с управляющей компанией).

В домах, где создано ТСЖ наблюдается суммарное годовое снижение квартплаты. Это снижение происходит за счет более эффективного управления - расчетов за фактически оказанные услуги, заключения договоров на наиболее выгодных условиях. Это не предел: дополнительная экономия может быть достигнута, например, вне­дрением энергосберегающих технологий. Общее имущество начинает прино­сить доход его собственникам (сдача в аренду подвалов, крыш, чердаков, стен для рекламы). Собственники начинают сами инвестировать средства в свой дом и при­легающую территорию - менять инженерные системы, экономить энергоре­сурсы.

Имеющийся опыт работы ТСЖ позволяет утверждать, что в домах, где жители чувствуют себя собственниками не только своей квартиры, но и подъезда, и подвала, и двора, обслуживание обходится намного дешевле и содержится дом намного качественнее.

Объединение собственников жилья в ТСЖ является одним из наиболее приемлемых способов защиты их прав, влияния на стоимость и качество предоставляемых услуг. ТСЖ получает реальную возможность самостоятельно решать вопросы организации обслуживания и эксплуатации жилья, а, следовательно, и определять порядок расходования средств, направляемых на эти цели. Создание ТСЖ – это не просто техническая операция по оформлению документов, а шаг к изменению сознания жителей, их отношения к собственности.

Но на сегодняшний день все не так легко и просто и на пути ТСЖ встречаются множество препятствий. Вот только некоторые из них:

– Недостаток знаний и практического опыта

– Инертность, фобии, боязнь и нежелание каких-либо перемен

– Противодействие со стороны структур ЖКХ и администрации

– Сложность получения бюджетных дотаций, недофинансирование

– Неоформление земельных участков

ТСЖ сегодня в значительной степени зависят от той системы управления жилищным фондом, которая существует в муниципальных образованиях. Поэтому основное внимание надо уделять также и организации местного самоуправления.

Таким образом, по средствам ТСЖ, можно улучшить жизнь в своем районе, сформировать комфортную среду жизнедеятельности человека, тем самым произвести реформу ЖКХ.

**Список использованной литературы**

**Нормативно - правовые акты**

1. Конституция РФ от 12 декабря 1993. – М.: АСТ, 2007
2. Гражданский Кодекс РФ часть первая от 30 ноября 1994 N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 N 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 N 146-ФЗ. – М.: Омега-Л, 2008
3. Жилищный Кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ. – М.: Омега-Л, 2008

**Научная литература**

1. Семенихина В.В. Как создать и управлять ТСЖ. – М.: Эксмо, 2007

2. Тихомиров М.Ю. ТСЖ практическое пособие. – М.: Тихомиров, 2007

3. Горина И.Е. ТСЖ: как организовать и наладить успешную работу. – М.: Эксмо, 2007

4. Морозова Л.Л. ТСЖ порядок создания и функционирования. – СПб.: Актив, 2007

5. Коряковцев В.Г. ТСЖ как одна из форм управления многоквартирным домом. – М.: Гросс-Медиа, 2006

6. Кириллов Э.Я., Щур Д.Л. Товарищество собственников жилья: практическое пособие. – М.: ЗАО ИКЦ «ДИС», 2007

7. Шомина Е.С. Жители и дома. – М.: РИЦ «Муниципальная власть», 1999

8. Курочкин А.В., Ломтев Г.А. Управление многоквартирным домом. – СПб.: LOGOS, 2006

**Сайты в Интернете**

1. Местное самоуправление в г. Рязань

http://www.msu.ryaz.ru/index.php?ns=600

1. Шомина Е.С. Жители и дома. – М.: РИЦ «Муниципальная власть», 1999.- С. 60 [↑](#footnote-ref-1)
2. Кириллов Э.Я., Щур Д.Л. Товарищество собственников жилья: практическое пособие. – М.: ЗАО ИКЦ «ДИС», 2007. - С. 45 [↑](#footnote-ref-2)
3. Семенихина В.В. Как создать и управлять ТСЖ. – М.: Эксмо, 2007.- С.107 [↑](#footnote-ref-3)
4. Тихомиров М.Ю. ТСЖ практическое пособие. – М.: Тихомиров, 2007.- С.30 [↑](#footnote-ref-4)
5. Жилищный Кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ, ст.161 [↑](#footnote-ref-5)
6. Жилищный Кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ, ст.164, п.3 [↑](#footnote-ref-6)
7. Кириллов Э.Я., Щур Д.Л. Товарищество собственников жилья: практическое пособие. – М.: ЗАО ИКЦ «ДИС», 2007.- С.49 [↑](#footnote-ref-7)
8. Жилищный Кодекс РФ 29.12.2004. ст.164 [↑](#footnote-ref-8)
9. Гражданский Кодекс РФ от 26 января 1996 – гл.30 [↑](#footnote-ref-9)
10. Гражданский Кодекс РФ часть вторая от 26 января 1996 - ст. 541 [↑](#footnote-ref-10)
11. Гражданский Кодекс РФ от 26 января 1996 – ст.971 [↑](#footnote-ref-11)
12. Атаманенко С.А., Горобец С.Л. Настольная книга Председателя и бухгалтера ТСЖ. – М.: Феникс, 2008.- С.11 [↑](#footnote-ref-12)
13. Жилищный Кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ, ст. 45-48 [↑](#footnote-ref-13)
14. Жилищный Кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ, ст. 147 [↑](#footnote-ref-14)
15. Жилищный Кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ, ст. 162 [↑](#footnote-ref-15)
16. Жилищный Кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ, ст. 162 [↑](#footnote-ref-16)
17. Жилищный Кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ, ст.161, п. 4 [↑](#footnote-ref-17)
18. Морозова Л.Л. ТСЖ порядок создания и функционирования. – СПб.: Актив, 2007.- С.69 [↑](#footnote-ref-18)
19. Щелоков В.В. ТСЖ: что это такое и зачем нужно. Ответы на все вопросы. – М.: Эксмо, 2008.- С.202 [↑](#footnote-ref-19)
20. Жилищный Кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ, ст. 162 [↑](#footnote-ref-20)
21. Гражданский Кодекс РФ от 26.01.1996 ст.1022 [↑](#footnote-ref-21)
22. Кириллов Э.Я., Щур Д.Л. Товарищество собственников жилья: практическое пособие. – М.: ЗАО ИКЦ «ДИС», 2007.- С.26 [↑](#footnote-ref-22)
23. Гражданский Кодекс РФ от 26.01.1996 ст.1005 [↑](#footnote-ref-23)
24. Гражданский Кодекс РФ часть третья от 26 января 1996 N 14-ФЗ, ст. 1008 [↑](#footnote-ref-24)
25. Жилищный Кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ, ст. 161 [↑](#footnote-ref-25)
26. Горина И.Е. ТСЖ: как организовать и наладить успешную работу. – М.: Эксмо, 2007.- С.53 [↑](#footnote-ref-26)
27. Магась В.И. ТСЖ устав, деятельность, права и обязанности. – Ростов – на - Дону: Феникс, 2006.- С.29 [↑](#footnote-ref-27)
28. Жилищный Кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ, ст. 161 п.4 [↑](#footnote-ref-28)
29. Кириллов Э.Я., Щур Д.Л. Товарищество собственников жилья: практическое пособие. – М.: ЗАО ИКЦ «ДИС», 2007.- С.17 [↑](#footnote-ref-29)
30. Горина И.Е. Указ. Соч. С.61 [↑](#footnote-ref-30)
31. Щелоков В.В. Указ. Соч. С.128 [↑](#footnote-ref-31)
32. Атаманенко С.А., Горобец С.Л. Указ. Соч. С.30 [↑](#footnote-ref-32)
33. Добронравов.Р.В, Хаванцов.М.Ю ТСЖ: понятия и свойства. – М.: Эксмо, 2005.- С.48 [↑](#footnote-ref-33)
34. Жилищный Кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ, ст. 161 [↑](#footnote-ref-34)
35. Курочкин А.В., Ломтев Г.А. Управление многоквартирным домом. – СПб.: LOGOS, 2006.- С.98 [↑](#footnote-ref-35)
36. Жилищный Кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ, ст.138 [↑](#footnote-ref-36)
37. Добронравов.Р.В, Хаванцов.М.Ю Указ. Соч.- С.77 [↑](#footnote-ref-37)
38. Кириллов Э.Я., Щур Д.Л. Указ. Соч.- С.98 [↑](#footnote-ref-38)
39. Семенихина В.В. Указ. Соч.- С.119 [↑](#footnote-ref-39)
40. Семенихина В.В. Указ. Соч.- С.121 [↑](#footnote-ref-40)
41. Коряковцев В.Г. Указ. Соч.- С.117 [↑](#footnote-ref-41)
42. Коряковцев В.Г. Указ. Соч.- С.125 [↑](#footnote-ref-42)
43. Местное самоуправление в г. Рязань http://www.msu.ryaz.ru/index.php?ns=600 [↑](#footnote-ref-43)