Введение.

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

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

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

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

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

В исследовании для достижения цели были поставлены следующие задачи:

- Изучение нормативно - законодательной базы РФ и РБ по созданию и функционированию товариществ собственников жилья.

- Изучение зарубежного опыта функционирования товариществ, с возможным применением некоторых аспектов в России.

- Изучение опыта создания и анализа функционирования товариществ в РФ и РБ.

- Выявление основных причин неэффективного создания и функционирования товариществ в РФ и РБ.

- Предложения путей и механизмов преодоления проблем создания и функционирования товариществ собственников жилья.

Структура исследования:

- анализ правовых основ создания и функционирования товариществ собственников жилья,

- изучение зарубежного опыта,

- анализ создания и функционирования товариществ в России и Республике Башкортостан,

- исследование проблем функционирования товариществ, на примере Уфимского ТСЖ «Урал».

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

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

лава I. Правовые основы создания и функционирования ТСЖ

1.1 Понятие кондоминиум и товарищество собственников жилья.

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

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

В состав кондоминиума могут входить следующие объекты:

\* Одно здание, или его часть, или несколько зданий, в которых помещения принадлежат различным (не менее чем двум) домовладельцам, с прилегающим земельным участком в установленных границах, пешеходными и транспортными дорогами, многолетними зелеными насаждениями и другими подобными объектами.

\* Несколько компактно расположенных зданий или сооружений, односемейных, садовых или дачных с приусадебными участками или без них, гаражей и других объектов, объединенных общим земельным участком и элементами инфраструктуры.

\* Кондоминиум может состоять из отдельной части здания размером не менее одной блок – секции, имеющей изолированный от других частей здания вход в межквартирный лестнично–лифтовый узел.

\* Общее имущество в кондоминиуме - это чердаки, лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, инженерные коммуникации, прилегающий земельный участок и т.д.

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

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

Управление кондоминиумом может осуществляться путем:

1. непосредственного управления домовладельцами при незначительных размерах кондоминиума и ограниченном числе домовладельцев;

2. передачи домовладельцами функций по управлению кондоминиумом уполномоченной государством или органом местного самоуправления службе заказчика на жилищно–коммунальные услуги;

3. образование домовладельцами товарищества собственников жилья для самостоятельного управления кондоминиумом.

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

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

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

1.2 Законодательные основы создания ТСЖ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2.1. Общие положения об организации ТСЖ

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

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

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

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

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

1.Заявление о регистрации, подписанное уполномоченным представителем домовладельцев.

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

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

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

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

Протокол собрания подписывается председателем собрания и секретарем.

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

• регистрацию прав на общее имущество в кондоминиуме;

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

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

• регистрацию сервитута (при наличии).

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Перечень общего имущества, входящего в состав кондоминиума.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Домовладельцы могут добровольно объединяться в ТСЖ для реализации целей:

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

- осуществление деятельности по управлению имуществом;

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

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

1.2.2 Недвижимое имущество в многоквартирных домах.

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

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

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

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

- крыши;

- чердачные помещения;

- технические подвалы;

- коридоры;

- мусороуборочные камеры;

- несущие конструкции и наружные части фасадов здания, балконов, козырьков, лоджий;

- вне квартирное инженерное оборудование: (лифты, мусоропроводы, водоотводящие устройства, системы водоснабжения (включая горячее), теплоснабжения, электроснабжения, канализации, вентиляции; оборудование общего использования: сантехническое, светильники, инженерные соединения, выключатели;

- внутриквартирное оборудование, работа или состояния которого оказывают влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома: радиаторы отопления, стояки канализации, иное оборудование;

- придомовые территории и элементы внешнего благоустройства.

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

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

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

Многоквартирный дом может управляться разными способами:

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

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

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

- заключение договоров с поставщиками коммунальных услуг выполняет ТСЖ, контроль объема и качества услуг ведет управляющий;

- решение о размере обязательных платежей в порядке их внесения принимает ТСЖ, а управляющий производит начисление, выписку счетов, прием платежей, перечисление средств поставщикам коммунальных услуг;

- а другой управляющий ведет все работы по содержанию и ремонту самого кондоминиума, т.е. выполняет работы в объеме средств, внесенных собственниками на ремонт и содержание общей собственности и т.п.

1.2.3. Где может быть создано ТСЖ

Для регистрации ТСЖ в принципе нужно немного

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Общий порядок регистрации ТСЖ

Календарный период проведения работ по регистрации ТСЖ представлены в таблице 1

Таблица 1

№Наименование работыСрок проведения работ1Выявление и создание инициативной группы собственников домовладенияОт 1 недели до

6 месяцев2Подготовка устава, схемы определения и распределения долей участия всех домовладельцев3 недели3Направление уведомления собственникам домовладения о повестке дня собрания, месте и времени его проведенияЗа 10 дней до начала собрания 4Проведение общего собрания собственников, выбор способа управления кондоминиумом, утверждение устава, схемы определения и распределение долей, ревизор (ревизионной комиссии)1 день (возможно 2 или 3 собрания тогда каждое следующее через несколько дней) 5Выборы правления ТСЖ1 день6Подготовка документов для регистрации товарищества: заявление по установленной форме; выписка из протокола общего собрания собственников; список собственников, принявших решение о создании ТСЖ; устав ТСЖ в 2-х экземплярах; квитанция об оплате регистрационного сбора; др. документы 4 недели7Получение ТСЖ постоянного свидетельства о регистрации 1 месяц8Собрание правления ТСЖ, выборы председателя правления ТСЖ2 дня

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

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

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

В налоговую инспекцию ТСЖ предоставляет следующие документы:

- Заявление о постановке на учет налогоплательщика;

- Устав ТСЖ со схемой определения и распределения долей участия всех домовладельцев;

- Описание общего имущества в кондоминиуме;

- Карту постановки на учет налогоплательщика;

- Приложение №1 и №2 к карте постановки на учет налогоплательщика;

- Сведения о правах на льготы по налогам;

- Справку из банка обо всех открытых счетах;

- Выписку из протокола собрания членов правления о выборе председателя правления;

- Приказ о назначении бухгалтера ТСЖ.

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

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

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

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

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

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

Открытие расчетного счета в банке.

Для открытия расчетного счета необходимо представить следующие документы:

1.Копию Устава (заверенную Регистрирующим органом);

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

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

4.Справку из налоговой инспекции;

5. Справки из соответствующих органов;

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

7.Приказ о назначении главного бухгалтера;

8.Выписку из протокола собрания о назначении руководителя;

9.Заявление на открытие счета;

10.Догояор с банком - (2 экз.).

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

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

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

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

1.4 Деятельность, права и обязанности ТСЖ.

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

Товарищество имеет право:

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

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

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

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

5. Выполнять работы и оказывать услуги членам товарищества.

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

7. Иметь в собственности помещения в кондоминиуме.

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

Права товарищества по обеспечению исполнения домовладельцами своих обязанностей:

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

Товарищество обязано:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5 Зарубежный опыт деятельности ТСЖ (на примере Германии)

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

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

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

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

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

Основные виды деятельности HWG:

— новое строительство жилых зданий и инфраструктуры ЖКХ;

— продажа жилья и нежилых помещений;

— сдача в наем жилья;

— сдача в аренду нежилых помещении;

— заключение договоров на техническое обслуживание и ремонт жилья;

— выполнение работ по техническому обслуживанию придомовых территорий.

Уроки Штендальского строительного общества (г. Штендаль).

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

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

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

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

• товарищество - 500 - 600 квартир;

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

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

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

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

Общество занимается:

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

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

• управлением частных квартир - 69 квартир

• управлением жилого фонда города - 209 квартир

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

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

Существует отдел по улаживанию конфликтов и работе с жалобами жильцов:

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

2. Основные вопросы, рассматриваемые на приемах:

• Пожилые люди - нужен человек для разговора.

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

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

• Содержание помещений совместного пользования.

• Поддержание чистоты в доме, подъезде.

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

• Проблемы разного рода празднования в квартирах.

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

• Проблемы с парковкой в жилом секторе.

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

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

Жилищная политика.

Высокая эффективность жилищной политики достигается благодаря многим факторам.

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

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

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

Формы собственности предприятии.

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

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

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

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

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

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

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

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

Структура жилищных предприятий.

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

- отдела по содержанию жилья;

- отдела жилищной политики;

- бухгалтерии.

Отдел по содержанию жилья

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

Общее руководство работой отдела осуществляет главный инженер.

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

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

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

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

Формы рабочих контактов домоуправов с жильцами разнообразны:

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

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

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

Отдел жилищной политики

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

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

— предоставление помощи будущим арендаторам в оформлении аренды понравившейся квартиры;

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

— работа с неплательщиками;

— помощь малообеспеченным гражданам в получении государственной помощи;

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

Главными для отдела в этой работе являются:

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

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

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

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

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

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

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

Бухгалтерия

Представлена в виде:

— общей бухгалтерии;

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

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

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

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

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

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

За тепло, за горячую воду потребители платят:

— 70% по счетчику;

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

За холодную воду платят согласно показаниям счетчика.

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

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

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

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

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

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

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

- введение конкуренции в области обслуживания жилого фонда;

- введение жесткого контроля за предприятиями - естественными монополистами (газ, вода, электроэнергия, и т.д.);

Глава II. Функционирование ТСЖ в РФ и РБ

2.1 Истоки зарождения ТСЖ в России.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Опыт муниципальных образований РФ в управление жильем.

Томск.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Москва.

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

Как Закон исполняется в г. Москве?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Алтайский край.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

отсутствует единая схема налогообложения и бухгалтерского учета в ТСЖ,

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

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

Новочеркасск.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Особенности управления жилым фондом в РБ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В целях помощи по созданию и содержанию товариществ собственников жилья:

1. проводятся ежегодные конференции, коллегии министерства, семинары;

2. на базе учебного комбината проводиться учеба председателей и бухгалтеров ТСЖ;

3. проводиться учет ТСЖ;

4. составляется прогноз по финансированию ТСЖ, который в свою очередь передается на рассмотрение Министерству финансов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- увеличения оплаты за техническое обслуживание в 2000 году 264252 рубля (68% от всех доходов), в 2001 году – 311635 рублей (62%) в 2002 году ожидаемая сумма – 419386 рублей (42%);

- за счет получения дотаций по убыткам из бюджета в 2001 году в размере 64371 рубля – 12% от общего дохода товарищества, и ожидаемые дотации в 2002 году в размере 174000 рублей, что составило 17% от общей суммы доходов товарищества;

- также за счет дополнительных взносов в 2002 году за охрану обще долевого имущества в размере 210816 рублей, что составило 21% в структуре доходов товарищества.

Рис.1

Рис.2

Рис.3

Рис.4

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

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

Рис.5

Рис.6

Рис.7

Рис.8

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

Рис.9

Рис.10

Таблица 2 Структура доходов и расходов товарищества собственников жилья "Урал" за 1999 - 2002 года№ п/п     Годы        1999 2000 2001 2002    суммаструктурасуммаструктурасумма структурасуммаструктура Вид доходов в рубляхзатрат, %в рубляхзатрат, %в рубляхзатрат, %в рубляхзатрат, %123456789101Вступительные взносы73223      2Ежемесячный взнос,          начисляемый собственниками846563583646228342416898539 Жилья          3Техническое обслуживание132621552645216831163562419387424Пользование лифтом

 14453

71974642323542683835Сбор, вывоз мусора1457741481642843336Уборка подъездов 53951719011177917Техническое обслуживание       341273 офисного помещения          ОАО "ССБ"         8Членские взносы за охрану      21081621 общедолевого имущества        9Дотации по убыткам    64371121740001710Прочие доходы   621178111501

Итого доходов

 239052100388506100 505452100995383100 2 345678910 Виды расходов         1Заработная плата 110260481793234629548648472650562Социальный налог 4757721665361711422418168263203Обслуживание домового         Хозяйства         3.1ГСМ      14801177613.2Расчетно-кассовое  839328125184001 обслуживание банком        3.3Вывоз мусора 6480389953917811176023.4Эл.энергия л/клеток, лифтов и   298228305445372003 мест общего пользования        3.5Техническое обслуживание  4966013519028578305 лифтов          3.6ОДС лифтов 5492124

 3199383225653115943.7Техническое       34271 освидетельствование лифтов        3.8Материалы     3610653600043.9Механиз. уборка территорий  5842164771648014Налог на пользование а/дорог,521027525211981270801 имущество, милиция        5Хоз.расходы 54002    120016Подготовка кадров     1441  12345678910

7НДС по приобретенным Ценностям     22943  4  8Итого расходов 229848100388089100620846100843225100             Прибыль (убыток) за год9204 417  -115394 152158

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Тормозит процесс создания товариществ и плохая информированность населения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- санации градообразующих предприятий (промышленные кондоминиумы);

- управлении недвижимостью и других.

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

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

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

- разработку пакета примерных учредительных документов по ТСЖ:

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

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

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

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

- установление налоговых льгот для товариществ собственников жилья;

- формирование системы договорных отношений в ЖКХ;

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

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

Заключение.

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

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

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

- введение конкуренции в области обслуживания жилого фонда;

- введение жесткого контроля за предприятиями - естественными монополистами (газ, вода, электроэнергия, и т.д.);

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

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

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

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

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

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

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

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

- слабая информированность граждан;

- сложность процедур и высокая стоимость оформления товариществ и регистрации недвижимого имущества в кондоминиумах в едином государственном реестре;

- несовершенство нормативной базы и недостаточная поддержка со стороны администраций городов и районов;

- недостаток профессиональных кадров по управлению жильем (домовладением).

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

- через средства массовой информации провести разъяснительную работу среди населения о том, как создаются и функционируют товарищества собственников жилья, в чем их преимущества и какие имеются недостатки их деятельности, а также освещение положительного опыта действующих товариществ собственников жилья, акцентируя при этом внимание на преимуществах альтернативного управления жилым фондом;

- на уровне муниципальных образований необходимо провести упрощение процедуры регистрации товариществ собственников жилья, и предусмотреть уменьшение налогообложения с товариществ собственников жилья;

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

Список использованной литературы:

НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ:

1. Конституция Российской Федерации. М.: Юридичекая литература, 1994

2. Конституция Республики Башкортостан. //Ведомости Верховного Совета и правительства РБ. Уфа, 1994 №4

3. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Федеральный закон от 28 августа 1995 г. №154-ФЗ

4. О государственном прогнозировании и программах социально – экономического развития РФ: Федеральный закон от 20 июня 1995 г. №115-ФЗ

5. О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг и мерах по социальной защите населения. Положения о предоставлении гражданам субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг. Постановление Правительства РФ от 2 августа 1999 г.№ 887

6. О федеральных стандартах перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг на 2002 год: Постановление Правительства РФ от 19 ноября 2001 г. № 804

7. Об установлении республиканских стандартов перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг на 2002 год: Постановление Правительства РБ от 27 сентября 2001 г. № 249

8. О финансовых основах местного самоуправления в РФ: Федеральный закон от 25 сентября 1997 г. № 126-ФЗ

9. Указ Президента Российской Федерации от 10 июня 1994 г., №1180 «О жилищных кредитах»

10. О подпрограмме «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса» РФ федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы: Постановление правительства РФ от 17 ноября 2001 г. № 797

11. Закон « Об основах федеральной жилищной политики» 1992 года

12. Постановление Правительства Российской Федерации от 18.01.1992 г. № 34. По вопросам регулирования жилищных правоотношений

13. О развитии конкуренции при предоставлении услуг по эксплуатации и ремонту государственного и муниципального жилищных фондов: Указ Президента РФ от 29 марта 1996 № 432

14. Об упорядочении системы оплаты жилья и коммунальных услуг: Постановление Правительства РФ от 18 июня 1996 г. №707

15. Об утверждении правил предоставления коммунальных услуг и правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов: Постановление Правительства РФ от 26 сентября 1994 г.

16. О мерах по улучшению расчетов за продукцию топливно-энергетического комплекса: Указ Президента РФ от 18 сентября 1992 г. № 1091.

17. Об основах ценообразования и порядке государственного регулирования и применения тарифов на электрическую и тепловую энергию: Постановление Правительства РФ от 4 февраля 1997 г. №121

18. Основные положения ценообразования на электрическую и тепловую энергию на территории РФ: Постановление Правительства РФ от 31 октября 1999 г. № 1202

19. О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в РФ: Федеральный закон от 14 апреля 1995 г. №41-ФЗ

20. Постановление Правительства Российской Федерации от 18.01.1992 г. № 34. По вопросам регулирования жилищных правоотношений

21. О мерах по упорядочению государственного регулирования цен (тарифов): Постановление Правительства РФ от 7 марта 1995 г. №239

22. О переходе на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуги порядке предоставления гражданам компенсаций (субсидий) при оплате жиль и коммунальных услуг: Постановление Правительства РФ от 22 сентября 1993 г. № 936 // Экономика и жизнь.-1993. - №41.

23. Жилищный кодекс Республики Башкортостан от 2 марта 1994 года

24. Гражданский кодекс Ч.1.Офиц. изд. – М.: Юрид. лит., 1994

25. Жилищный Кодекс РСФСР от 24 июня 1983 года

26. Гражданский кодекс РФ Ч.2.Офиц. изд. – М.: ИНФРА-М, 1996

27. Закон Российской Федерации от 24.12.92 г. N 4218-1 "Об основах Федеральной жилищной политики" (в редакции Федерального закона №9-ФЗ)

28. Закон Российской Федерации от 15.06.96г. № 72-ФЗ " О товариществах собственников жилья"

29. Указ Президента " О реформе жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации" 28.08.97г. № 425, раздел "Стимулирование создания товариществ собственников жилья"

30. Постановление Правительства Российской Федерации от 26.09.97г. № 1223 " Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах"

31. Постановление Конституционного суда РФ от 3 апреля 1998 г. № 10-П "По делу о проверке конституционности пунктов 1, 3 и 4 статьи 32 и пунктов 2 и 3 статьи 49 Федерального Закона от 15 июня 1996 г. "О товариществах собственников жилья"

32. Закон РФ от 04.07.91 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»

33. Постановление Кабинет Министров Республики Башкортостан «О мерах по созданию и активизации деятельности товариществ собственников жилья» от 31.08.99 г. № 274.

34. Указ Президента РФ от 23.12.93 № 2275 "Об утверждении Временного положения о кондоминиуме".

35. Бессонов С.Э. Опыт социального партнерства в жилищной сфере // ЖКХ. - 2000. - №11, с.85-94.

36. Бобович Р.Е. Объединения жителей многоквартирных домов. - М.: Ассоциация ТСЖ "Центр", 2001. - 237 с.

37. Вишневский Ю.А. Выполнение первого этапа программы реформирования ЖКХ Пятигорска // ЖКХ. - 2000. - No2, с. 15-20.

38. Долгушина О.В. Порядок формирования ТСЖ в период строительства // ЖКХ. - 2000. - №1, с. 32-40.

39. Жилищный альманах No2. Кондоминиум и власть. - М.: Ассоциация ТСЖ, ЖСК, ЖК, МЖК "Центр", ТСЖ ВСК "Новослободская 36/1", 1999. - 209 с.

40. Жилищный альманах №3. Правовые и организационные отношения в товариществах собственников жилья и кондоминиумах. - М.: Ассоциация ТСЖ, ЖСК, ЖК, МЖК "Центр", Ассоциация ТСЖ, ЖСК, ЖК "Юго-Запад", 1999. - 264 с.

41. Жилищный альманах №4. Жилищно-арендная кооперация. Опыт новой экономической политики и возможность его применения в современной России. - М.: Ассоциация ТСЖ, ЖСК, ЖК, МЖК "Центр", Институт развития Москвы - центр "Муниципалитет", 1999. - 181 с.

42. Иваненко В. Жилищно-коммунальная реформа //Экономика и жизнь. – 2001. - №25

43. Ильин И. Условия осуществления жилищной реформы // Экономист. – 2000. - №5

44. Кравченко А.В. ТСЖ - оптимальная форма управления жильем // ЖКХ. - 1999. - №6, с.15-19.

45. Кутакова Т.Б. Опыт создания кондоминиумов за рубежом // ЖКХ. - 1999. - №4, с.18-25.

46. Ломтев Г.А. Что делать для создания системы самоуправления в жилищной сфере // ЖКХ. - 2000. - №3, с. 40-47.

47. Ломтев Г.А. Самоуправление в многоквартирных домах // ЖКХ. - 2000. - №7, с. 45-50.

48. Матеров Л.Н. Кондоминиум. Как зарегистрировать Товарищество собственников жилья в городе Москве. - М.:ГЦЖС-ПРЕСС, 1998. - 268 с.

49. Матеров Л.Н. Кондоминиум и власть //ЖКХ. – 1998. - №6

50. Матеров Л.Н. Организация ТСЖ: советы практика // ЖКХ. - 2000. - №3, с. 52-69.

51. Московское Правительство и ассоциации ТСЖ. Два подхода к самоуправлению в жилищной сфере. - М.: Городская жилищная палата: ассоциации ТСЖ, ЖСК, ЖК, МЖК "Центр", "Юго-Запад", "Запад", "Юго-Восток", "Юг", "Северо-Запад", 2001. - 282 с.

52. О положительном опыте создания и деятельности товариществ собственников жилья. - М.: Фонд "Институт экономики города", 2000. - 63 с.

53. Румянцева М.С. Товарищества собственников жилья: опыт Новочеркасска // ЖКХ. - 2000. - №2, с.10-14.

54. Тасенко Т.Н. Товарищества собственников жилья // ЖКХ. - 2001. - №3, с.42-47.

55. Тренинг. Первый курс: самоуправление в кондоминиуме. - М.: Жилищная палата г. Москвы: Ассоциации ТСЖ, ЖСК,, ЖК, МЖК "Центр", "Юго-Запад", "Юго-Восток", "Юг", "Северо-Запад", 2000. - 150 с.

56. Трусевич В.П. Вовлечение населения в управление жилищным фондом в Красноярском крае // ЖКХ - 2000. - №3, с.24-28.

57. Филимонов С.Л. Правоотношения собственности в многоквартирном доме // ЖКХ. - 2000. - №7, с.15-22.

58. Филимонов С.Л. Справочник по организации деятельности правления ЖСК, ЖК, ТСЖ; М.:ДИАЛОГ. МИФИ - 2000, ч.2. - 208 с.

59. Филимонов С.Л. ТСЖ: практика правоотношений и изменения в законодательном регулировании // ЖКХ. - 2001. - №5, с.14-21.

60. Филимонов С.Л. ТСЖ: проблемы и перспективы // ЖКХ. - 2000. -№11, с.72-79.

61. Чернышов Л.Н. О ходе и перспективах реформирования жилищно-коммунальной сферы // ЖКХ. - 2001. - №4, с.38-44.

62. Чернышов Л.Н. Жилищно-коммунальная реформа в России. – М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1997