

Собственники жилья: могут ли они участвовать в управлении домами?

ПОЧТИ ПОЛТОРА ГОДА В РОССИИ ДЕЙСТВУЕТ ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС, КОРЕННЫМ ОБРАЗОМ ИЗМЕНИВШИЙ МНОГИЕ НАШИ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ О ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ – ПРЕЖДЕ ВСЕГО О ТОМ, КТО ДОЛЖЕН ОТВЕЧАТЬ ЗА СОСТОЯНИЕ НАШИХ ДОМОВ

Т. Б. Лыкова,
руководитель
сектора направ-
ления городско-
го хозяйства
Фонда «Институт
экономики
города»



Итак, за содержание и ремонт дома отвечает тот, кто им владеет. Если собственников в многоквартирном доме много, ответственность должна быть коллективной. Решения принимать придется вместе – на собрании. Выбор способа управления – это право и обязанность собственников: граждан, приватизировавших (купивших, получивших по наследству и т. п.) квартиры, а также граждан и юридических лиц, владеющих нежилыми помещениями в домах. Жилищный кодекс обязывает собственников выбрать способ управления. Однако реализация установлений Жилищного кодекса пока происходит «со скрипом».

Вплоть до настоящего времени управление жильем (многоквартирными домами) в городах России остается монопольной сферой муниципалитетов – в основном, все дома находятся под управлением муниципальных жилищных организаций.

Однако есть опыт альтернативного управления многоквартирными домами, наработанный с середины 90-х гг.: принятие управленческих решений самими собственниками помещений через посредство товариществ собственников жилья. Таких товариществ создано сейчас немногим более 6 тысяч – это меньше 3% от всего городского жилья в России.

Медленное и противоречивое развитие ТСЖ в предыдущие годы во многом объясняется тем, что Гражданский кодекс 1994 года обязал собственников квартир принять на себя ответственность за

жилье, но не предусмотрел норм о передаче им этой ответственности. Закон «О товариществах собственников жилья» 1996 года дал возможность собственникам принять на себя ответственность за жилье, но собственники не поторопились воспользоваться этой возможностью.

По итогам опроса, проведенного Госстроем России в 2000 г., были выявлены проблемы, затрудняющие деятельность ТСЖ:

- невыполнение органами местного самоуправления обязательств по финансированию льгот, жилищных субсидий и дотаций;
- административные барьеры;
- низкая активность и плохая информированность населения.

Бытие товариществ собственников жилья в нашей стране можно поделить на периоды – до и после выхода Жилищного кодекса, так как теперь принятие ответственности за жилье стало обязательным.

Существенные изменения в российском нормотворчестве, внедренные в 2004-2005 годах, создают условия, более благоприятные для создания и деятельности товариществ собственников жилья. Так, введение системы социальных счетов для получателей субсидий и льгот позволяет ТСЖ не зависеть от бюджетных перечислений. Собственникам квартир дано право самим устанавливать, сколько они могут платить за услуги по содержанию и ремонту многоквартирного дома, и определять условия договора управления. Отменена необходимость государственной регистрации кондоминиума, что облегчает регистрацию ТСЖ. Товарищество может быть создано решением большинства – не менее 50% – собственников и будет ликвидировано, если число его членов станет меньше 50% собственников. Это делает ТСЖ более демократичной структурой. ТСЖ в новом строительстве может быть создано не единолично застройщиком, а большинством дольщиков или покупателей квартир, что способствует защите их интересов.



В то же время создание ТСЖ после принятия Жилищного кодекса сопровождается проблемами, преодоление которых требует усилий.

Первая проблема – конкуренция в сфере заказа на жилищно-коммунальные услуги.

Большинство муниципалитетов пока не желают отдавать собственникам право выбирать жилищную организацию, стремясь обеспечить работу для муниципальных организаций, или бывших муниципальных, ставших частными. Такие муниципалитеты навязывают собственникам выбор определенной управляющей организации вместо создания ТСЖ.

С другой стороны, новые частные жилищные организации становятся третьим игроком на поле и тоже часто на собраниях отговаривают жильцов от ТСЖ, поскольку заинтересованы в том, чтобы обеспечить себя работой с наименьшей степенью ответственности за ее выполнение.

Второе проблема – конфликт выбора: самоуправление или профессиональное управление?

Создание товарищества собственников жилья обеспечивает представление интересов владельцев помещений во взаимоотношениях с жилищными и коммунальными организациями, но само по себе созда-

ние ТСЖ не может гарантировать высокое качество услуг. Лучшей практикой можно считать сочетание самоуправления с профессиональным управлением, при котором принятие решений, формирование заказа на услуги и контроль за их предоставлением остаются за товариществом собственников жилья, а оказание услуг на договорной основе – за управляющей компанией или соответствующими специалистами.

Однако поиск высокопрофессиональной управляющей организации или специалистов по управлению зачастую является серьезной проблемой для собственников помещений и ТСЖ. Выбор управляющих организаций сегодня весьма незначителен. Кроме того, большинство вновь образованных частных управляющих организаций – это бывшие муниципальные подрядчики по содержанию и ремонту, которые не умеют управлять многоквартирными домами. Темы договорных отношений с собственниками, формирования доходной базы, энергосбережения, оценки технического состояния недвижимости и другие вопросы, которыми должна владеть управляющая компания, для них вновь. Помимо этого, явно недостаточны возможности для получения профессионального образования по управлению многоквартирными домами.

Третья проблема – низкая активность и инертность населения – по-прежнему остается одним из препятствий к развитию самоуправления.

Большинство собственников квартир по-прежнему не желают принимать ответственность за свой дом и двор, невзирая на установления законов. Основная проблема инициативных собственников – неумение выразить собственные пожелания в отношении управления домом, а также трудности с реализацией поспешно принятых, необдуманных решений.

Для поддержки самоорганизации собственников жилья необходимы следующие меры.

1. Программы поддержки ТСЖ на региональном и местном уровне, с выделением средств на капитальный ремонт домов.
2. Обеспечение равных условий для управляющих организаций всех организационно-правовых форм, обеспечение свободной конкуренции.
3. Популяризация опыта создания ТСЖ и распространение информации о положительных примерах.
4. Поддержка ресурсных центров и некоммерческих объединений ТСЖ.
5. Организация подготовки специалистов в области управления жильем и обучения лидеров ТСЖ основам самоуправления.