

Влияние органов местного самоуправления в создании благоприятных условий функционирования товариществ собственников жилья

Егорова Лилия Разиновна

Новый Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - ЖК РФ) понятие «собственник помещения» не раскрывает. Итак, «собственник помещений в многоквартирном доме» - физическое или юридическое лицо, которому на праве собственности принадлежит одно или несколько жилых или нежилых помещений, а также которое несет бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее - МКД) [1].

Товарищество собственников жилья (далее - ТСЖ) – это новая организационно - правовая форма объединения граждан в некоммерческую организацию для управления сложными имущественными комплексами.

В настоящее время проводится масса мероприятий, направленных на развитие жилищно-коммунального хозяйства, обеспечивающих безопасные и комфортные условия проживания граждан, а также организуют переход ЖКХ на рыночные и социальные принципы функционирования для повышения качества предоставляемых услуг.

На сегодняшний день агитационная информация должна содержать информацию следующего характера:

- необходимо собственников жилых помещений убедить, что «Мой дом - моя крепость»;
- повышение гражданской жилищной активности на территории Мурманской области;
- многие граждане не осознают свою ответственность за содержание общего имущества в МКД и не осознают, что они являются «ХОЗЯИНОМ» своего дома;

Отсутствие информационной поддержки реформы ЖКХ привело к тому, что основная масса людей до сих пор не знает или узнала недавно о необходимости выбрать способ управления своим домом, хотя ЖК РФ вступил в силу в 2005 году. Но для эффективной реализации положений ЖК РФ в области выбора способа управления необходимо было населению огласить и объяснить все три варианта, их преимущества и недостатки, порядок принятия этого решения и множество другой информации. Именно отсутствие такой информации у населения называется одной из причин провала реформы и её отсрочки. Что же необходимо сделать для повышения информированности населения в вопросе выбора способа управления МКД?

Основной целью является привлечение внимания к реформе и увеличение заинтересованности населения в её участии. Можно обозначить задачи:

- a) стимулирование населения к принятию решения о выборе способа управления МКД;
- b) привлечение населения к активному участию в жизни дома;
- c) привлечению бизнеса в сфере ЖКХ.

Естественно, что задачи, так же будут выполнять и главную цель, а именно **привлекать внимание населения к реформе.**

Для того, чтобы донести необходимую информацию до всего населения страны совсем необязательно размещать дорогостоящую рекламу на телевидении или в прессе, можно воспользоваться и более дешевыми средствами коммуникации.

Одним из вариантов может быть размещение информации **на квитанциях об оплате коммунальных услуг.** Но на квитанции не возможно разместить большие объемы информации, но справочную информацию, со ссылками на официальные источники для заинтересовавшихся, она легко вместит. Варианты размещения рекламы: брошюра, которую можно взять в том же банке, телефоны специализированных горячих линий и органов местного самоуправления, адреса тематических сайтов, информационная статья в местной газете, видеоролики на местном телевидении и т.д.

Ещё одним вариантом донесения информации до населения может быть **простая почтовая рассылка** с необходимой информацией.

Для эффективного управления МКД необходимо хотя бы два раза в год **организовывать очное собрание собственников жилых помещений домов**, где инициативная группа информирует о нововведениях в сфере реформирования ЖКХ, а также предоставлять консультативную поддержку гражданам, не осознающим суть проводимой реформы. Данные собрания подтолкнут население участвовать хотя бы в судьбе своего дома. Приведем пример общего собрания в г. Апатиты Мурманской области. Инициативная группа по ул. Козлова, д.17, г. Апатиты (данном домом управляет управляющая организация (УО)) провела общее собрание собственников жилых помещений в МКД, где заслушивался годовой отчет УО, обсуждались насущные вопросы и план мероприятий на следующий год. По представленному годовому отчету УО выполнила ремонтных работ текущего характера всего на **257 451 рублей** с годовой собираемостью в 3,5 млн. рублей. После обмена мнениями жильцы пришли к выводу, что в доме №17 по ул. Козлова необходимо создание ТСЖ. Представители УО этим решением

остались не довольны, т.к. реально понимают, что каждый дом – это кладовая денежных средств.

Так как органы местного самоуправления наделены большим кругом полномочий, в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», то именно органы власти должны создавать и контролировать благоприятную атмосферу в области реализации функций в товариществах собственников жилья. Кроме того, необходимо разработать на региональном уровне нормативный документ, предоставляющий денежные средства для организации и дальнейшего функционирования ТСЖ на территории муниципальных образований. На сегодняшний день утверждено постановление Правительства Мурманской области от 28.11.2008 №573-ПП/23 «О формировании благоприятных условий для образования и деятельности ТСЖ в Мурманской области», которое не предусматривает выделение денежных средств на **обучение председателей ТСЖ**.

Предложение разработать нормативно - правовой документ «Порядок формирования благоприятных условий для создания, организации ТСЖ. Создание условий для дальнейшего обучения председателей правления ТСЖ» (далее – Порядок). Кроме того, необходимо при формировании областного бюджета предусмотреть финансовые средства на эти цели. На сегодняшний день на территории Мурманской области создано и функционирует **470 ТСЖ**. Пример расходов на одно ТСЖ представлен в таблице 1:

Таблица 1

Расходы на различные мероприятия товарищества собственников жилья

№ п/п	Основные мероприятия	Необходимые денежные средства для реализации мероприятий, рублей
1.	Регистрация одного ТСЖ (с открытием банковского счета, созданием печати)	3500,0
2.	Проведение одного семинара для председателя правления ТСЖ	40 000,0
3.	Обучение председателя правления ТСЖ (курсы с получением удостоверения)	42 000,0
4.	Заочное обучение в университете на экономическом факультете по специальности «Управление многоквартирными домами», в год	100 000,0
	Итого необходимо денежных средств:	185 500,0

Соответственно, в бюджете Мурманской области необходимо предусмотреть выделение денежных средств в размере **87 185 000, рублей** в год. Правительство

Мурманской области может разработать «Порядок предоставления денежных средств» на вышеуказанные мероприятия с долевым участием бюджетов муниципальных образований, а также предусмотреть софинансирование председателей правления ТСЖ. Пример финансирования нового нормативно – правового документа «Порядок» (по **470ТСЖ**) представлен в таблице 2:

Таблица 2

Финансирование нового нормативно – правового документа «Порядок»

Долевое участие участников «Порядка», %		Финансирование за счет средств областного бюджета, руб.	Финансирование за счет средств местного бюджета, руб.	Финансирование за счет средств председателей правления ТСЖ, руб.
Областной бюджета	75	65 388 750,0	21 796 250,0	4 359 250,0
Бюджет муниципального образования	20			
Финансовые средства председателей ТСЖ	5			
Итого:	100	65 388 750,0	21 796 250,0	4 359 250,0

ТСЖ наиболее привлекательная для населения форма управления домом. Потому что:

- организовав ТСЖ, собственники жилых помещений смогут четко отслеживать, на что тратятся деньги, и решать, как поступить с общим имуществом МКД;
- ТСЖ планирует ремонтные работы в доме, определяет их первоочередность. План работ и смету расходов на год утверждают на общем собрании членов ТСЖ. ТСЖ имеет право привлекать подрядные организации для выполнения любых ремонтных работ по договору и так же контролировать их качество. Не надо никого ни о чем просить, обивая различные инстанции.
- Прозрачность бюджета – это привилегия, которой лишены жители домов, находящиеся в управлении УО.
- У ТСЖ появляется возможность иметь дополнительные доходы от сдачи в аренды общего имущества МКД (технический этаж, подвал и др.) и земельного участка, а также получать доходы от предоставления дополнительных услуг жильцам и третьим лицам.
- В МКД создаются условия бережного отношения к местам общего пользования, в связи с тем, что жильцы знают, кто выполняет ремонт и во сколько этот ремонт обходится. Отсюда увеличится рыночная стоимость квартир, находящихся в доме. У жильцов появится возможность снижения затрат на содержание и текущий ремонт, если будет

необходимость, то можно снизить ежемесячные платежи.

Управлять многоквартирным домом после создания ТСЖ возможно двумя способами: непосредственно напрямую заключать договора с ресурсоснабжающими и подрядными организациями либо через УО.

При создании ТСЖ наилучший вариант – самостоятельное управление общим имуществом МКД. На сегодняшний день по муниципальным образованиям Мурманской области складывается следующая ситуация: собственники платят только за **управление общим имуществом в МКД** управляющим организациям в размере, указанном в таблице 3:

Таблица 3

Расходы собственников помещений за управление общим имуществом в МКД

№ п/п	Наименование муниципального образования	Стоимость услуги по управлению общим имуществом в МКД, руб/кв.м.
1.	город Мурманск	2,3
2.	город Апатиты	1,5
3.	город Кировск	1,7
4.	город Никель	1,6

В среднем по Мурманской области стоимость услуги по управлению МКД составляет **1,7 руб/кв.м в месяц**. Значит, если жилая площадь дома составляет 3100,0 кв.м., то стоимость услуги по управлению МКД составляет **5270 рублей**. Эти деньги ежемесячно УО зарабатывает с одного стандартного МКД, в котором примерно 120 квартир. Несложно предположить, сколько УО получает денежных средств в месяц с МКД, находящихся в управлении организации.

Что касается **содержания и текущего ремонта**, то на расчетный счет УО ежемесячно поступают денежные средства в размере (размер стоимости за содержание и текущий ремонт зависит от благоустройства МКД). По Мурманской области складывается следующая ситуация по МКД, имеющим все виды благоустройства (без лифта, без мусоропровода, с электрическими плитами) представленная в таблице 4:

Таблица 4

Расходы собственников помещений за содержание и текущий ремонт

№ п/п	Наименование муниципального образования	Стоимость услуги по содержанию и текущему ремонту в МКД, руб/кв.м.
1.	город Мурманск	25,38

2.	город Апатиты	16,15
3.	город Кировск	19,09
4.	город Оленегорск	14,89
5.	город Мончегорск	14,06

В среднем по Мурманской области стоимость услуги по содержанию и текущему ремонту МКД составляет **17,9 руб/кв.м. в месяц**. Ежемесячно с такого же стандартного МКД можно экономить на нужды дома примерно **55 490 рублей**. Плюс экономия за услугу по управлению домом (**5 270 рублей**) итого получается **60 760 (примерно 61 000) рублей**. На эти деньги можно отремонтировать подъезд, в том числе заменить окна, почтовые ящики, отремонтировать перила, побелить потолки, покрасит или обклеить стены, установить электрический датчик движения (для экономии света).

При заключении договора с УО председатель правления только контролирует деятельность управляющей организации. Соответственно, ни одного рубля ТСЖ не экономит, так как всю работу выполняет УО.

В настоящее время, управление ТСЖ – самый эффективный и современный метод управления своим имуществом. Для развития этого эффективного метода управления общим имуществом МКД необходимо усилить поток агитационной информации для всего населения страны.

Органы местного самоуправления, в целях поддержания товариществ собственников жилья, должны создавать условия для развития и процветания ТСЖ: регулирование взаимоотношения между ТСЖ и ресурсоснабжающими организациями; предоставление юридической помощи для товариществ; с помощью нормативно-правовых актов создание финансовой поддержки ТСЖ. А также необходимо на региональном уровне разработать нормативно – правовой документ, регламентирующий формирование благоприятных условий для создания, организации и дальнейшего функционирования ТСЖ.

Список литературы

1. Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
2. Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».
3. Постановление Правительства Мурманской области от 28.11.2008 №573-ПП/23 «О формировании благоприятных условий для образования и деятельности ТСЖ в Мурманской области».

4. Васильева Н. Органы власти и ТСЖ / Н. Васильева // Муниципальная власть.-2004.-
№5-С.82-83.