

Решение гражданских слушаний "Управление многоквартирным домом: практика, проблемы, перспективы"

Мы, участники гражданских слушаний «**Управление многоквартирным домом: практика, проблемы, перспективы**», состоявшихся 5-7 декабря 2008 в Муниципальном округе Гражданка в Санкт-Петербурге,

- определив основные проблемы, обсуждаемые на слушаниях,
- заслушав доклады экспертов и пояснения наблюдателей по теме слушаний,
- задав экспертам вопросы и получив ответы и разъяснения,
- обсудив представленные концепции и аргументы по каждому способу управления домом,

при этом

- исходя из того, что Российская Федерация – социальное государство (ст. 7 Конституции РФ), для которого приоритетны социальные ценности и соблюдение прав граждан, в т.ч. обеспечение права граждан на жильё,
- основываясь на Жилищном Кодексе РФ, действующем законодательстве и существующей правоприменительной практике,
- учитывая, что в нашей стране из-за сурового и холодного климата право на жильё есть одно из главных выражений права на жизнь,
- учитывая, что система ЖКХ формировалась как целостная большая техническая система, определявшая жизнеспособность страны,

а также

- обобщив опыт хозяйствования ТСЖ, ЖСК в РФ и учитывая опыт Германии,
- учитывая то, что в России в настоящее время «решаются задачи перехода к экономике нового типа» (послание Президента Федеральному Собранию 5.11.2008),
- исходя из преобладания на территории МО Гражданка домов первых массовых серий (38% построено в 1963-64 гг и 60% - 1970х годах) с высоким средним износом (42% в среднем по округу);

учитывая при этом сложившуюся на сегодняшний день ситуацию, а именно:

- высокую долю (около 30% в среднем по округу Гражданка) неприватизированного жилья,
- экономическую неэффективность обслуживания домов первых массовых серий,
- технические особенности коммуникаций домов,
- различный уровень платежеспособности населения МО Гражданка,

пришли к следующему заключению по основному вопросу слушаний и следующим рекомендациям:

Мы считаем, что единого оптимального способа управления жильем, приемлемого для любого дома на территории Гражданки, не существует.

Мы рекомендуем собственникам выбирать способ управления, исходя из следующих факторов:

- доли приватизированных квартир в доме;
- общей площади жилых и нежилых помещений дома;
- состояния жилого фонда (этажность, износ, проект, год постройки дома, особенности проекта сетей),
- а также следующих перечисленных ниже преимуществ и недостатков каждого способа управления.



Управляющая компания с преобладанием государственного капитала («Жилкомсервисы»)

Положительные моменты:

- наличие подготовленных специалистов, имеющих технический опыт;
- наличие материальной базы;
- наличие большого консолидированного бюджета, собранного для обслуживания десятков и сотен домов;
- знание регламентирующих документов и специфики обслуживаемого жилого фонда;
- проработанные локальные нормативные акты, техническая документация, инструкции;
- контроль за хозяйственной деятельностью организации осуществляют соответствующие городские службы, администрация;
- отсутствие солидарной ответственности собственников помещений в случае неплатежей части жителей дома;
- жильцы не конфликтуют друг с другом по поводу платежей;
- финансовые риски собственников ниже, чем при других способах управления и, как следствие – более высокая социальная защищенность;
- расходы на содержание административного аппарата компании распределяются на большое число обслуживаемых домов;
- сложившийся ранее опыт жителей в отношениях с управляющей компанией;
- экономия личного времени.

Отрицательные моменты:

- удаленность компании от конкретного потребителя;
- бюрократический принцип производственных отношений (независимость оплаты от конечного результата);
- разноуровневая квалификация исполнителей и, как следствие, затруднения в получении услуг надлежащего качества;

Кроме того, жюри отмечает, что управляющие компании этого типа проигнорировали слушания.

Частная управляющая компания

Положительные моменты:

- ориентация на потребителя;
- консолидированный бюджет по всем обслуживаемым домам;
- зависимость от конкурентной среды и, как следствие, необходимость поддерживать высокое качество оказываемых услуг.

Отрицательные моменты:

- разрешение конфликтов с компанией только в судебном порядке;
- отсутствие возможности административного контроля;
- недостаточные гарантии защищенности прав жителей в случае банкротства или недобросовестности фирмы.



**Проект « ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА НА МЕСТНОМ УРОВНЕ –
улучшение реализации российской жилищной политики на местном уровне при
помощи диалога между гражданским обществом и местными органами власти»**

Товарищество собственников жилья

Положительные моменты:

- собственники непосредственно влияют на управление домом;
- возможность оперативного изменения набора потребляемых услуг;
- образование юридического лица со своим счетом в банке;
- возможность заключения прямых договоров с поставщиками услуг;
- возможность получения дополнительных доходов за счет хозяйственной деятельности;
- растет самосознание людей и чувство хозяина, бережное отношение к общей собственности;
- люди, живущие в одном доме, знают друг друга.

Отрицательные моменты:

- возможность социальных конфликтов между плательщиками и неплательщиками;
- солидарная ответственность за расходы;
- возможность банкротства, финансовые риски;
- навязывание дорогих услуг со стороны более обеспеченных членов ТСЖ;
- риски, связанные с участием государства, в частности, задержка платежей за жилую площадь, сдаваемую по договорам социального найма.

При создании и функционировании ТСЖ необходимо учитывать следующие обстоятельства:

- степень изношенности жилого фонда;
- наличие в доме жителей, проживающих по договору социального найма;
- анализ экономической эффективности (экспертные экономические оценки, представленные на слушаниях, указывают на то, что при общей площади дома 4100 м² и менее (число квартир менее 100) – эксплуатация отдельного дома становится экономически не эффективной);
- технические особенности инженерных коммуникаций;
- готовность или неготовность жителей дома к созданию ТСЖ, которая выявляется в ходе практической деятельности.

Непосредственное управление

Жюри отмечает, что этот способ наиболее приемлем для домов с небольшим числом квартир (до 8) без социального найма.

Положительные моменты:

- у собственников есть возможность осуществлять непосредственное руководство домом;
- отсутствие административно-хозяйственных расходов на содержание управляющего аппарата (осуществляют управление самостоятельно);
- чувство хозяина;
- самоорганизация жителей дома;
- возможность самостоятельного выбора поставщиков услуг;



**Проект « ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА НА МЕСТНОМ УРОВНЕ –
улучшение реализации российской жилищной политики на местном уровне при
помощи диалога между гражданским обществом и местными органами власти»**

Отрицательные моменты:

- необходимость заключения каждым собственником большого количества договоров с различными эксплуатационными службами и поставщиками услуг (до 18 договоров);
- непроработанность юридико-правовых аспектов этой формы управления;
- невозможность управления общим имуществом дома при возникновении конфликтов;
- отказ поставщиков услуг заключать договора с каждым собственником;
- большие затраты личного времени.

При этом жюри считает необходимым рекомендовать дифференцированный подход к управлению различными типами домов, выделив следующие специальные аспекты

В отношении домов с небольшим числом собственников:

ВЛАСТЯМ –

- 1) рекомендовать монополистам и организациям-поставщикам услуг заключить прямые договора с собственниками;
- 2) не препятствовать в формировании земельного участка;

СОБСТВЕННИКАМ –

- 1) добиваться формирования земельного участка;
- 2) выбирать непосредственное управление домом;
- 3) самостоятельно производить накопление средств на капитальный ремонт дома;
- 4) избегать конфликтных ситуаций.

В отношении вновь построенных многоквартирных домов:

ВЛАСТЯМ –

- 1) оказывать поддержку действующим ТСЖ и не препятствовать созданию новых;
- 2) взаимодействовать с ТСЖ по вопросу создания и наполнения фонда для оплаты капитального ремонта.

СОБСТВЕННИКАМ –

- 1) выбирать способ управления – ТСЖ;
- 2) осуществлять контроль за деятельностью ТСЖ застройщика, либо создавать новое ТСЖ;
- 3) тщательно изучить предложенный застройщиком Устав ТСЖ; путём внесения изменения в Устав обеспечить прозрачность финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ;
- 4) обратить внимание на возможность перехода с абонентского обслуживания управляющей компанией на оплату по фактически выполненным работам;
- 5) добиваться гарантий будущего капитального ремонта.



**Проект « ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА НА МЕСТНОМ УРОВНЕ –
улучшение реализации российской жилищной политики на местном уровне при
помощи диалога между гражданским обществом и местными органами власти»**

**В отношении домов, построенных в 1971 – 1990-х годах (выше 7 этажей).
ВЛАСТЯМ –**

- 1) не препятствовать созданию ТСЖ;
- 2) не препятствовать формированию земельного участка;
- 3) передавать на баланс ТСЖ только капитально отремонтированные дома.

СОБСТВЕННИКАМ –

- 1) Добиваться формирования земельного участка дома;
- 2) Создавать ТСЖ, объединяющие несколько домов, расположенных на граничащих земельных участках, для повышения экономической эффективности;
- 3) Для осуществления управления ТСЖ нанять профессионального управляющего;
- 4) При принятии Устава обеспечить прозрачность финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ.

**В отношении 3 – 5-тиэтажных домов, построенных в 1963 – 1970 годах
ВЛАСТЯМ –**

- 1) передача дома в управление управляющей компании с преобладанием государственного капитала;
- 2) информационная поддержка жителей по работе руководства управляющей компании и контролирующих органов власти;
- 3) создание института уполномоченных по дому, назначаемых управляющей компанией;
- 4) сделать прозрачным механизм формирования адресной программы капитального ремонта.

СОБСТВЕННИКАМ –

- 1) Добиваться формирования земельного участка дома;
- 2) выбирать способ управления - управление управляющей компанией с преобладанием государственного капитала.

Жюри считает необходимым вынести несколько рекомендаций общего характера:

- Региональным органам власти и органам местного самоуправления – организовать долгосрочные программы обучения председателей ТСЖ.
- Управляющим компаниям – создать саморегулируемую организацию в Санкт-Петербурге для повышения защищенности потребителей услуг и развития данной сферы бизнеса.
- Собственникам жилья, не проживающим в ТСЖ – инициировать создание общегородской общественной организации собственников для защиты своих прав.
- Всем жителям, проживающим в квартирах по договору социального найма – инициировать создание общегородской общественной организации жителей, проживающих по договору социального найма для защиты своих прав, в том числе, в отношениях с ТСЖ.

Все рекомендации и решения даны применительно к условиям МО Гражданка.



Project "GRASSROOTS HOUSING POLICY –
Improved Local Governance in Housing Policy by Promoting Dialogue between Civil Society and Local
Authorities"

**Проект « ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА НА МЕСТНОМ УРОВНЕ –
улучшение реализации российской жилищной политики на местном уровне при
помощи диалога между гражданским обществом и местными органами власти»**

TACIS Institution Building Partnership Programme (IBPP)

Программа ТАСИС ППИР (Партнерская программа институционального развития)

Члены гражданского жюри, жители МО Гражданка

Гурина	Татьяна	Петровна	
Зверева	Людмила	Алексеевна	_____
Камалетдинова	Галина	Ивановна	_____
Киселёв	Николай	Григорьевич	_____
Кожухарь	Евгений	Борисович	_____
Крыгина	Елена	Борисовна	_____
Лазарев	Лев	Наумович	_____
Лихоманова	Елена	Викторовна	_____
Пуляев	Палладий	Александрович	_____
Титов	Сергей	Васильевич	_____
Третьяков	Игорь	Борисович	_____

7 декабря 2008 21.00

