

Президент АНО «Институт
муниципального развития»,
заведующий кафедрой ГМУ
СПБИГО, к.э.н. Кирсанов С.А.

Добрый день, уважаемые коллеги!

Сегодня мы всесторонне рассматриваем различные аспекты управления недвижимостью в жилищной сфере. Новый Жилищный кодекс РФ, предоставляет широкие возможности населению участвовать в управлении многоквартирными домами, добиваясь повышения качества предоставляемых им же ЖКУ.

Сегодня в процессы управления жилыми домами так или иначе втянуты практически все структуры госвласти, МСУ, коммерческие фирмы и общественные организации. Задачи, которые стоят перед ними и нами – привлечение граждан к управлению домом и подготовка активных жителей к решению проблем обслуживания жилого фонда. Об этом сегодня уважаемые коллеги уже говорили, просто хотелось подчеркнуть важность рассматриваемых проблем для повышения активности жителей, для реформирования ЖКХ, для укрепления гражданского общества в России.

Проект «Проведение реформ жилищной политики на местном уровне» многоцелевой и поэтому разработанные материалы, состоят из 5 модулей-направлений:

Модуль I: Правовые основы управления, содержания и обслуживания недвижимости в жилищной сфере;

Модуль II: Организация управления многоквартирным домом;

Модуль III: Плата за коммунальные услуги;

Модуль IV: Обслуживание и техническая эксплуатация многоквартирных жилых зданий

Модуль V: Финансово-хозяйственное управление деятельностью ТСЖ.

Все модули содержат учебные задания, вопросы или тесты, конкретные договоры в различных сферах управления домом и др. В практических заданиях для слушателей курсов повышения квалификации и студентов, изучающих эту проблематику, можно найти конкретные примеры реализации теоретических положений действующих в РФ нормативных актов. Курс можно использовать и для проведения дистанционного обучения управляющих жилой недвижимостью и правлений ТСЖ и др.

Раскроем подробнее содержание модулей.

Модуль I. «Правовые основы управления, содержания и обслуживания недвижимости в жилищной сфере». Разработан коллегами Степаненко А. В., Григусовым Д. В., Малаховым А. А.

Включает анализ действующего Жилищного законодательства Российской Федерации в сфере управления многоквартирным домом. Рассмотрены права и обязанности собственника многоквартирного дома и защита прав собственника жилых и нежилых помещений при реформировании ЖКХ, а также вопросы формирования договорных отношений в сфере управления, содержания и обслуживания многоквартирного дома.

Таким образом, модуль содержит обзор действующего жилищного законодательства РФ и анализ основных нормативных правовых актов. С точки зрения Гражданского и Жилищного кодексов РФ рассматриваются общие механизмы осуществления правового регулирования системы ЖКХ и защиты жилищных прав граждан. Представлена информация о концептуальных основах реформирования ЖКХ и системе административно-правового регулирования жилищной сферы.

Этот учебный модуль, как и другие, содержит таблицы, практические задачи и контрольные задания.

Модуль II: Организация управления многоквартирным домом. Разработан коллегами Шабуровым Д. и Маскаковым А.

Глубоко и подробно рассмотрены способы управления многоквартирным домом, особенности управления многоквартирным домом, в котором создано товарищество собственников жилья, выбран способ управления многоквартирным домом, в т.ч. передача многоквартирного дома в управление ТСЖ, выбор управляющей компании и ее задачи, примерный договор управления многоквартирным домом между ТСЖ и УК, примерный договор управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственником помещений в этом доме, порядок передачи многоквартирных домов в управление уполномоченных собственниками управляющих компаний.

Большое внимание в модуле уделено вопросам подготовки к проведению общего собрания собственников помещений в МКД, в т.ч. порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при создании ТСЖ и общего собрания членов ТСЖ, подготовка к проведению общего учредительного собрания собственников помещений в МКД, подготовка документов, необходимых для проведения общего собрания собственников помещений в МКД, процедура проведения общего

собрания собственников помещений в МКД, порядок подсчета голосов на общем собрании собственников помещений и др.

Таким образом, модуль «Организация управления многоквартирным домом» посвящен рассмотрению теоретических основ управления многоквартирными жилыми домами. В нем рассматриваются возможные варианты управления домами и их реализация на практике. Ряд практических советов позволит избежать ошибки при проведении собраний по выбору способа управления и дальнейшей реализации выбранного способа управления. Практические задачи и контрольные вопросы модуля позволяют проверить усвоение и степень понимания предложенного материала.

Самый значительный по объему и весьма непростой по содержанию – Модуль III: Плата за коммунальные услуги. Разработчики: Ассоциация ТСЖ, ЖК и ЖСК г. Санкт-Петербурга, Акимова М., Кузнецов Е, Андреева Ю.

В первом разделе модуля рассматриваются: порядок внесения платы за коммунальные услуги, а также методы определения нормативов потребления коммунальных услуг.

В следующем разделе «ОСОБЕННОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ» рассматриваются существующие в настоящее время договорные отношения по каждому энергоресурсу, используемому в многоквартирном доме, в т.ч. газоснабжение многоквартирного дома, электроснабжение, холодное водоснабжение (ХВС) и канализование, горячее водоснабжение (ГВС) и отопление. Проанализированы основные сложности при проведении внутридомовых расчётов.

Интерес для управленцев представляет раздел, посвященный Способам РАЗРЕШЕНИЯ СПОРНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ. Здесь рассматриваются внесудебные способы и судебные способы, мировые соглашения и способы обжалования решений судов общей юрисдикции.

Для России особо актуальны сегодня проблемы экономии энергоресурсов. Этому посвящен раздел 5 модуля. Здесь представлены: характеристика систем теплоснабжения зданий, устройство систем отопления, тепловые пункты и схемы присоединения потребителей, энергоаудит зданий, организация эксплуатации систем отопления зданий и др.

В приложениях приведены ПРИМЕРЫ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ РАСЧЕТОВ ЭНЕРГОСБЕРЕГАЮЩИХ МЕРОПРИЯТИЙ В ЗДАНИЯХ. Особый практический интерес представляют собой систематизированные в виде таблиц: АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НАРУШЕНИЙ В СИСТЕМЕ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ

а также Причины УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ В СИСТЕМЕ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ ЗДАНИЯ

Над Модулем IV успешно потрудились коллеги из Москвы и МО Домодедово: «Обслуживание и техническая эксплуатация многоквартирных жилых зданий», Разработчики: Шинкина Т.А., Машукова И.Ю., Виноградов А.Д., Овчинникова Т.Н., Сафонов Е.Н., Сидоренко Е.А.

На высоком профессиональном уровне изложены вопросы: технической эксплуатации и обслуживания жилищного фонда, в т.ч. организация технического обслуживания (содержания) жилищного фонда, организация и планирование текущего ремонта (санации), организация и планирование капитального ремонта, а также требования к техническому обслуживанию основных строительных конструкций жилых домов, таких как: фундаменты и стены подвалов, стены, перекрытия, перегородки, крыши, лестницы и др.

Теоретический материал подкреплен интересными учебными ситуациями и практическими заданиями. Модуль проиллюстрирован множеством рисунков и схем, что существенно облегчает восприятие материала.

В Приложениях приведены ЖУРНАЛ регистрации результатов осмотров жилого дома, ПАСПОРТ ГОТОВНОСТИ ДОМА К ЭКСПЛУАТАЦИИ В ЗИМНИХ УСЛОВИЯХ и др.

Таким образом, модуль 4 раскрывает проблемы технической эксплуатации жилищного фонда, в которой тесно взаимосвязаны такие направления как:

- управление эксплуатацией жилищным фондом;
- техническое обслуживание и ремонт жилищного фонда;
- организация ремонта зданий

Всё это существенно необходимо и активу ТСЖ, и управляющим компаниям, и студентам и другим, интересующимся указанными проблемами.

Модуль V: Финансово-хозяйственное управление деятельностью ТСЖ. Отработан специалистами МО «Гражданка» Штанниковой О., Покровской О. и др.

Модуль включает изучение вопросов планирования финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, в т.ч. бюджетирование доходов и расходов, определение расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества, определение расходов на капитальный ремонт общего имущества, определение расходов на предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме, определение расходов на управление многоквартирным домом; формирование доходной части бюджета ТСЖ, формирование расходной части бюджета ТСЖ.

Детально рассматриваются вопросы разработки годового хозяйственного плана, отчетности в ТСЖ, методики ведения бухгалтерского учета в ТСЖ, в т.ч. основные документы, регулирующие ведение бухгалтерского учета и налогообложения ТСЖ, первичные учетные документы бухгалтерского учета, рабочий план счетов бухгалтерского учета ТСЖ и др.

Затронуты вопросы налогообложения в ТСЖ и аудит: проверки хозяйственно-финансовой деятельности. Вопросы и проблемы, обозначенные в тексте модуля гармонично раскрываются в учебных заданиях.

Конечно, не все проблемы удалось охватить при разработке материалов учебного курса, но, наверно, такую задачу и невозможно решить в рамках одного проекта!

Анализируя материалы по курсу „Управление жилой собственностью" и также всю проделанную работу по изучению немецкого опыта, проведения нескольких семинаров и гражданских слушаний надо отметить высокую эффективность данного проекта.

Материалы курса в н.вр. используются в АНО «Институт муниципального развития» на занятиях по повышению квалификации муниципальных служащих, депутатов представительных органов МСУ Санкт-Петербурга и Ленинградской области; а также апробируются в Санкт-Петербургском институте гуманитарного образования на занятиях по изучению дисциплины «Экономика муниципального хозяйства» со студентами специальности «Государственное и муниципальное управление» факультета экономики и управления.

Разработанные материалы, на мой взгляд, найдут широкое применение и в СПб, и в Москве, и др. регионах страны при обучении актива правлений товариществ собственников жилья, муниципалов и работников жилищно-коммунальных структур. И надеюсь, существенно облегчат деятельность правлений ТСЖ, управляющих компаний в решении главной задачи – повышении качества предоставляемых потребителям ЖКУ.

Благодарю за внимание