

**Проект «ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА НА МЕСТНОМ УРОВНЕ –
улучшение реализации российской жилищной политики на местном уровне при
помощи диалога между гражданским обществом и местными органами власти»
Программа ТАСИС ППИР (Партнерская программа институционального развития)**

Анализ эффективности существующей системы управления жильем в г. Санкт-Петербурге и г. Домодедово

подготовлен в рамках Аналитической фазы проекта
при содействии всех партнеров проекта

Февраль 2008 г.



Проект частично финансируется Европейским Союзом

**Проект «ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА НА МЕСТНОМ УРОВНЕ –
улучшение реализации российской жилищной политики на местном уровне при
помощи диалога между гражданским обществом и местными органами власти»
Программа ТАСИС ПШИР (Партнерская программа институционального развития)**

Введение

Для содействия диалогу между субъектами рынка жилья и становления института собственника жилья в России важен анализ опыта и выявления проблематики функционирования ТСЖ, управления многоквартирным домом, переданным в управление ТСЖ с точки зрения различных участников этого сегмента рынка жилья в России, на его различных уровнях: федеральном и муниципальном, на примерах Санкт-Петербурга и муниципального округа Домодедово Московской обл.

Образование ТСЖ – довольно «дорогое удовольствие». По данным, которые привел глава Минрегионразвития РФ Владимир Яковлев на последнем заседании в Росстрое, сегодня, «чтобы создать ТСЖ как юридическое лицо, необходимо 5 тысяч рублей и 4 месяца, чтобы оно полноценно заработало, нужны дополнительные затраты в объеме от 50 до 100 тысяч рублей, причем их должны оплатить владельцы квартир». Также все средства, которые поступают от членов ТСЖ (и по договорам, и в виде взносов), сначала облагаются налогом на добавленную стоимость, и лишь через некоторое время идет возврат этих денег товариществу. Эта задержка негативно влияет на качество и содержание жилья.

Отдельным острым вопросом остается финансирование капитального ремонта. Решение о ремонте должно приниматься самими собственниками помещений только на общем собрании. Они должны решать, что и за какие деньги ремонтировать, муниципальные власти могут лишь помочь профинансировать капремонт. Об этом сказано в статьях 158 и 165 Жилищного кодекса. Но пока еще нет четкого порядка предоставления федеральных и региональных бюджетных средств.

1. Правовая форма объединения собственников жилья - Товарищества собственников жилья (ТСЖ)

Статья 135 Жилищного кодекса РФ гласит:

п.1. «Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме».

Сегодняшняя практика создания и деятельности ТСЖ в России показывает, что интенсивность процесса определяется степенью доверия населения к государственной политике реформирования жилищного сектора экономики страны и степенью активности населения при наличии соответствующих рамочных условий: экономических и административных стимулов.

Большую роль в начале процесса массового создания ТСЖ сыграло принятие в 1996 г. Закона «О товариществах собственников жилья». Его реализация в первые два года сопровождалась стремительным ростом ТСЖ. Затем произошел спад, т.к. сам Закон не решал сам по себе многих экономических вопросов, важных в первую очередь для жизнедеятельности ТСЖ. В Санкт-Петербурге процесс создания ТСЖ инициировался органами местного самоуправления при активной поддержке Правительства Санкт-Петербурга. Постепенно вопросами консультативной помощи, представительства интересов, обучения, защиты интересов и прав ТСЖ начали заниматься общественные организации в виде, созданных Ассоциаций ЖСК, ЖК и ТСЖ.

Анализ существующего законодательства, опыт, накопленный Санкт-Петербурга, Муниципальным образованием Гражданка и муниципальным округом Домодедово Московской области и другими городами России позволяет сделать определенные выводы о факторах, которые стимулируют процесс создания ТСЖ или наоборот отрицательно влияют на его темпы.



**Проект «ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА НА МЕСТНОМ УРОВНЕ –
улучшение реализации российской жилищной политики на местном уровне при
помощи диалога между гражданским обществом и местными органами власти»
Программа ТАСИС ППИР (Партнерская программа институционального развития)**

1. Первый шаг реформирования права собственности на жилье, а именно введение Закона о приватизации предоставил возможность практически всему населению России получить реальную возможность стать собственником квартиры, занимаемой им прежде в роли нанимателя у государства, права и обязанности связанные с правом частной собственности на жилье, но вместе с тем и перенос ответственности за качество своих жилищных условий.
2. Техническое состояние жилищного фонда и его инженерно-технической инфраструктуры в основном было плохим и с приобретением права частной собственности на жилье население страны стало перед фактом перенятия ответственности за его управление и содержание, но не было к нему готово ни морально, ни материально.
3. Государство, учитывая это обстоятельство и для облегчения «бремени» новых собственников жилья, законодательно урегулировало «проведение первого капитального ремонта при создании объединения собственников помещений в доме должен произвести бывший собственник», т.е. государство. Это было стимулом со стороны государства. Но практика показывала другое, местные бюджеты были не в состоянии полностью покрыть инвестиции в капитальный ремонт существующего жилищного фонда, передаваемый в управление ТСЖ..
4. Органам местного самоуправления пришлось единолично организовывать управление многоквартирными домами путем проведения открытых конкурсов по отбору управляющих организаций, когда собственниками помещений не был выбран способ управления многоквартирным домом в течение года, после вступления в силу нового Жилищного кодекса
5. Меры поддержки ТСЖ, предпринимаемые органами местного самоуправления явились значимым фактором в процессе создания ТСЖ
6. Ассоциации ТСЖ и центры поддержки некоммерческих организаций, другие общественные организации способствуют более активному участию населения в процессе становления института ТСЖ.
7. Новое строительство представляет собой большой потенциал по стимулированию процесса создания ТСЖ.
8. Формируется практика информационного обеспечения деятельности ТСЖ – проведение семинаров, круглых столов, публикация соответствующего информационного материала на сайтах Жилищного комитета, муниципальных образований, ассоциаций, предоставление консультаций на различных уровнях.
9. Проведение реформы в области управления жильем с правом частной собственности направлено на задействование инициативы, активности собственников помещений в многоквартирном доме, их желании улучшить условия проживания, а также на возможности собственников помещений в многоквартирном доме самостоятельно принимать решения по управлению своим домом.

Но одной только инициативы и активности явно не достаточно. Перед собственниками помещений в многоквартирном доме сразу возникает масса вопросов и проблем, не хватает знаний, навыков и опыта. Рост, создаваемых ТСЖ, высветил ряд нормативно-правовых и организационных проблем, тормозящих реформы ЖКХ.

Рабочими группами проекта были проведены опросы и исследования обращений в ассоциации и Жилищный комитет Санкт-Петербурга и в отдел ЖКХ администрации Домодедово. Опросы были направлены на выяснение проблематики в сложившейся системы управления жильем в многоквартирных домах, где созданы ТСЖ. Они были проведены среди различных целевых групп: жителей, членов ТСЖ и ЖСК, председателей ТСЖ и ЖСК, управляющих компаний и специалистов жилищного хозяйства.

Опросы позволили выявить цели, которые преследуются собственниками жилья при организации товариществ собственников жилья, это:

1. Экономический мотив - эффективное совместное использование общего имущества (прибыль от сдачи в аренду объектов общей собственности и использование, полученных средств на нужды ТСЖ);



**Проект «ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА НА МЕСТНОМ УРОВНЕ –
улучшение реализации российской жилищной политики на местном уровне при
помощи диалога между гражданским обществом и местными органами власти»
Программа ТАСИС ППИР (Партнерская программа институционального развития)**

2. Обеспечение качества - поддержание требуемого технического и санитарного состояния здания;
3. Сохранение строительной субстанции здания и поддержание первоначального рыночного уровня стоимости недвижимости и по мере возможности его повышение;
4. Экономическая и социальная безопасность - предоставление домовладельцам условий для безопасного и удобного проживания;
5. Получение контроля за деятельностью коммунальных служб - минимизация затрат на обслуживание и коммунальные услуги и право на знание куда и как расходуются средства собственника;
6. Получение дополнительного финансирования за счет хозяйственной деятельности;
7. Оказание жильцам дополнительных услуг;
8. Представление интересов собственников во взаимоотношениях с третьими лицами;
9. Совместный контроль за соблюдением норм проживания в многоквартирном жилом доме.

Результаты опросов и их анализ позволили также выявить проблемные вопросы, чисто специфические для отдельных целевых групп, а также и общие для всех целевых групп.

2. Опрос собственников квартир/членов ТСЖ и ЖСК Санкт-Петербурга, муниципального округа «Гражданка» и Домодедово

Цель опроса – выявление проблем, с которыми чаще всего сталкиваются жители и которые они считают наиболее важными.

Основные проблемы, названные большинством опрошенных:

1. Постоянный рост коммунальных платежей, который не приводит к улучшению качества предоставляемых услуг. Особенно часто жители жаловались на плохое отопление, отсутствие горячей воды, грязь в парадных и во дворах, неработающий лифт.
2. Недостаточное участие города в капитальном ремонте многоквартирных домов, в том числе, и домов ЖСК-ТСЖ. Большинство домов требуют капитального ремонта. У жителей средств на это нет. В свое время государство не обеспечило сохранность средств, накопленных жителями домов ЖСК на капитальный ремонт. В настоящее время участие государства в ремонте этих домов крайне недостаточно.
3. Недостаточное количество собственных средств на содержание и управление домом. Такого рода проблемы чаще назывались жителями («малобюджетных домов», в которых либо малое количество квартир, либо проживает большое количество малообеспеченных граждан.
4. Незаконные действия председателей ТСЖ или ЖСК, принимающих решения без проведения общего собрания или согласия собственников.
5. Отказ городской власти передать в управление собственникам дома, в котором образовано ТСЖ, передать помещения, являющиеся общедолевым имуществом. Отказ городской власти выделить и закрепить земельный участок за ТСЖ.
6. Отсутствие технической документации на многоквартирный дом, включая инженерные сети.
7. Профессиональная непригодность председателей ТСЖ и отсутствие необходимых правовых знаний у членов ТСЖ по содержанию и управлению домом.
8. Возникновение конфликтных ситуаций, жалобы жильцов дома в администрацию районов и органы государственной власти Санкт-Петербурга на неправомерные действия председателей ТСЖ – выставление завышенных счетов на оплату расходов на содержание общего имущества, отсутствие информации о принятых правлением ТСЖ решениях, бездействие при подготовке дома к эксплуатации в зимних условиях и ликвидации аварийных ситуациях.



Проект «ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА НА МЕСТНОМ УРОВНЕ – улучшение реализации российской жилищной политики на местном уровне при помощи диалога между гражданским обществом и местными органами власти»
Программа ТАСИС ППИР (Партнерская программа институционального развития)

9. Недостаточность проведение информационно-разъяснительной работы среди населения города.
10. Отсутствие законодательно определенного упрощенного порядка взыскания задолженности по жилищно-коммунальным платежам. Если кто-то из жильцов не хочет платить, в том числе обязательные коммунальные платежи, взыскать с него долги можно только через суд, а это довольно длительная процедура, занимающая порой годы и недостапу приходится покрывать за счет исправно платящих жильцов.

3. Анализ обращений граждан в Ассоциацию ЖСК, ЖК и ТСЖ в 2007 г.

Содержание вопросов

№ вопро-са	Содержание вопро-са	
1	Льготы, тарифы, начисления	1. Тарифы на услуги , выполнение работ «за свой счет» 2. Коммунальные платежи
2	Счетчики воды, оплата за воду	1. Расчет по счетчикам
3	Обслуживание дома, договора с обслуж. организпция-ми	1. Залив кв. Как оформить обращение в суд? 2. Отношения с монополистами 3. Заключение договора с жильцами 4. Аннулирование контейнерных площадок 5. Благоустройство придомовой территории. За чей счет? 6. Жалобы на теплоснабжение 7. Доп. соглашение с Энергосбыт 8. Протечка по стояку
4	Бухгалтерские во-просы	1. О зарплате бухгалтера и Правления 2. Переход на УСН 3. Оплата по договору 4. Об оплате отпуска
5	Вопросы по Уставу	1. Утверждение Устава 2. Коррекция Устава 3. Разработка нового Устава 4. Полномочия Председателя
6	Нормативные доку-менты, обращения к юристу	1. Полномочия собрания? 2. Консультация юриста 3. Пени на арестованную кв. 4. О выходе из членов ЖСК 5. О членстве в ЖСК 6. Председатель – о подаче в суд за оскорбление чести и проф. деяткльности
7	Общее собрание, вопросы переизбра-ния	1. О передаче полномочий после переизбрания 2. Процедура проведения собрания 3. О правомочности собрания чл.ТСЖ, если собственники про-тив.

Анализ содержания вопросов показывает следующее.

1. Обращения по конфликтной ситуации в доме составляют менее 4 % и не являются определяющими.
2. Вопросы по уточнению льгот и начислений являются одними из основных и в сред-нем составляют 14 %.



**Проект «ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА НА МЕСТНОМ УРОВНЕ –
улучшение реализации российской жилищной политики на местном уровне при
помощи диалога между гражданским обществом и местными органами власти»
Программа ТАСИС ППИР (Партнерская программа институционального развития)**

3. Вопросы по установке счетчиков воды занимали большое место в начале года, когда многие председатели отказывались их принимать на коммерческий учет. Сейчас ситуация более-менее успокоилась, желающие установили счетчики и остались вопросы по расчету стоимости воды по показаниям счетчиков.
4. В раздел «обслуживание дома» внесены вопросы заключения договоров с монополистами, а здесь ситуация продолжает оставаться напряженной. За последнее время появилась новая «болевая точка» - договор с газоснабжающей компанией. Это сразу привело к увеличению вопросов в этой рубрике.
5. Вопросы по регистрации и налогообложению земельных участков (придомовых территорий) в среднем составляют 8,7% и практически остаются на этом уровне в течение всего года. Сюда относятся не только вопросы оформления Земли в собственность жильцами дома, но и вопросы соотношения уборочной и выделенной территории.
6. Вопросы в рубрике «нежилые помещения...» в течение всего года составляли величину близкую к среднему (менее 4%), за исключением июня месяца, когда увеличилось число вопросов по разделению оплаты с арендаторами и вопросы сервитута.
7. Вопросы оплаты не проживающих, отсутствующих стабильно находятся вблизи среднего значения, однако имеется значительное повышение интереса в июне, в связи с отъездом на дачу и в октябре после возвращения с дачи. В основном, вопросы касаются перерасчета начислений квартплаты с учетом справок на временное отсутствие.
8. Вначале года было много вопросов по ТСЖ и реорганизации ЖСК в ТСЖ. Однако затем число этих вопросов существенно сократилось, т.к. Ассоциация организовала прием юриста специально по вопросам организации ТСЖ. А вопросы реорганизации получили ответ на законодательном уровне.
9. Число вопросов по проведению общего собрания и переизбранию председателя и правления, как правило, увеличивается в марте, перед проведением собрания.

4. Опрос председателей ЖСК и ТСЖ Санкт-Петербурга, муниципального округа «Гражданка» и Домодедов

Цель опроса – выявление проблем, с которыми чаще всего сталкиваются председатели и которые они считают наиболее важными.

Основные проблемы, названные большинством опрошенных:

1. Отсутствие достаточных средств на капитальный ремонт дома. Отказ городских властей по финансированию накопленно за многие годы «недоремонта» жилого дома.
2. Ветхое и аварийное состояние инженерных сетей жилого дома.
3. Проблема с долгами «неплательщиков» по коммунальным платежам.
4. Постоянное повышение тарифов на содержание дома и коммунальные услуги, в связи с чем увеличивается количество должников и общая сумма долга.
5. Дополнительные платежи за банковское обслуживание расчетного счета ТСЖ, плюс 3% за обработку банком наличных денег с начисленной каждому собственнику суммы за коммунальные услуги.
6. Отказ городской власти передать в собственность или в управление нежилые помещения, расположенные в доме. Изъятие властями нежилых помещений жилого дома, в том числе, чердаков и подвальных помещений с последующей их сдачей в аренду или их продажа.



Проект «ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА НА МЕСТНОМ УРОВНЕ – улучшение реализации российской жилищной политики на местном уровне при помощи диалога между гражданским обществом и местными органами власти»
Программа ТАСИС ППИР (Партнерская программа институционального развития)

7. Трудности с передачей домов в управление ТСЖ от города (отсутствие технической документации на дом). Несоблюдение сроков по передаче домов в управление уполномоченными собственниками управляющей компании.
8. Необходима качественная и масштабная разъяснительная работа на уровне административных районов и их муниципальных образований, относительно прав и обязанностей, компетенции, порядка организации и регистрации ТСЖ..
9. Необходима публикация и бесплатное распространение среди ЖКС и инициативных групп по созданию ТСЖ в старом жилом фонде, рекомендуемые для массового применения типовых форм и инструкции по составлению протоколов собраний собственников, по порядку созыва и срокам организации собраний собственников, типовых уставов и отчетных формы для ТСЖ, типовые проекты договоров с поставщиками услуг.
10. Необходима подготовка квалифицированных кадров для работы в правлении и ревизионной комиссии ТСЖ - бухгалтеров, юристов в сфере ЖКХ, финансовых аудиторов. Город должен сформировать и предложить жителям, входящим в органы управления ТСЖ и иных организационных форм объединений собственников жилья, доступную систему повышения квалификации по этим направлениям.
11. Сильно забюрократизированная процедура регистрации ТСЖ и порядка отчетности товариществ перед госорганами, а также значительные финансовые затраты, которые вынуждены нести члены ТСЖ как при регистрации товариществ, так и при регистрации земельного участка.
12. Налогообложение ТСЖ. - необходимо отменить налог на прибыль со средств, накапливаемых на счетах ТСЖ для проведения работ по текущему и капитальному ремонту; отменить или уменьшить НДС на услуги, оказываемые ТСЖ; упростить систему налогообложения ТСЖ (возможно, ввести специальный налоговый режим).

5. Опрос специалистов жилищно-коммунальной сферы Санкт-Петербурга, муниципального округа «Гражданка» и Домодедово

Опрос был осуществлен также среди специалистов – сотрудников управляющих компаний и организаций-подрядчиков, работающих в системе ЖКХ. С их точки зрения совокупность основных проблем ЖКХ в области ТСЖ выглядит следующим образом.

1. Высокая степень износа жилого фонда. Отсутствие достаточных средств на проведение капитального ремонта.
2. Отказ властей признать свои обязательства по проведению капитального ремонта в домах, безвозмездно оформить и передать земельные участки в собственность ТСЖ, сформировать перечень общего имущества по каждому конкретному дому.
3. Передача жилого дома в управление от города собственникам без надлежащей технической документации и в отсутствие четкого, закрепленного нормативными актами механизма передачи.
4. Коррупция в сфере управления ЖКХ (при распределении бюджетных средств, при выборе исполнителей работ, при определении сметы, при передаче домов от города собственникам и др.)
5. Пассивность, отсутствие желания у большинства собственников жилых помещений участвовать в управлении общедолевым имуществом и контролировать расходование финансовых средств.



**Проект «ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА НА МЕСТНОМ УРОВНЕ –
улучшение реализации российской жилищной политики на местном уровне при
помощи диалога между гражданским обществом и местными органами власти»
Программа ТАСИС ПШИР (Партнерская программа институционального развития)**

6. Отсутствию у собственников жилья опыта самостоятельного решения внутренних противоречий и конфликтов в пределах своего подъезда и дома, являющихся общим имуществом.
7. Иждивенческие настроения, упование на государство, неумение отстаивать свои интересы перед структурами власти.
8. Отсутствие у собственников жилья опыта самостоятельного решения внутренних противоречий и конфликтов в пределах своего подъезда и дома
9. Задолженность по квартирной плате.
10. Несовершенство законодательной базы в сфере ЖКХ. Отсутствие единой политики в проведение реформирования ЖКХ в органах государственной власти разного уровня, несогласованность в действиях различных структур исполнительных органов власти, задействованных в сфере ЖКХ.
11. Несовершенное налоговое законодательство по отношению к ТСЖ и ЖСК. К примеру, средства, собранные гражданами на капитальный ремонт, облагаются налогом на прибыль.
12. Низкая общественная активность проживающих в многоквартирных домах.
13. Непродуманная региональная политика власти, направленная на ускорение процедур учреждения новых ТСЖ, создала условия лишь для механического увеличения их числа. Создаваемые без учёта реальных потребностей собственников жилья и зачастую в ущерб их интересам, новые товарищества превращались в формальные организации.

В сводной таблице проблемные вопросы сгруппированы по их функциональному значению, а также предложены частично пути их решения с точки зрения Ассоциации ЖСК, ЖК, ТСЖ и других рабочих групп проекта.

6. Анализ текущего диалога между местной властью и гражданскими инициативами.

Наиболее сложным в данном вопросе является определение органа, с кем вести диалог. Вопросы реформирования ЖКХ находятся в ведении нескольких Комитетов Правительства. Кроме того, имеются Службы, Инспекции (например, Антимонопольная служба, Жилищная инспекция). Ассоциация пытается вести диалог со всеми, надеясь таким образом найти правильный путь.

Очень важно проведение опроса среди населения и других целевых групп. Опыт разных городов России не дает результата, т.к. С-Петербург во многих вопросах ЖКХ, как и с муниципальной властью имеет свою специфику и уникален.

Вывод: необходимо изучать опыт других стран и пытаться донести до населения с адаптацией к местным условиям, путем привлечения СМИ и других форм диалога органов местного самоуправления с населением. Необходимо также изучать и анализировать опыт других городов России в вопросах просвещения населения о реформировании ЖКХ, издавать и распространять большими тиражами информационно-просветительной литературы. Проводить встречи с членами Ассоциации, стараясь привлекать к участию во встречах представителей власти. Путем анкетирования вырабатывать мнения по корректировке проведения жилищной реформы.



7. Причины существования этих проблем (Ассоциация ЖСК, ТСЖ и ЖК)

1. Недостаточная компетентность авторов законодательных актов и исполнителей законов.
2. Игнорирование менталитета и финансового уровня населения. Внесение в чужие законы «поправок», искажающих смысл законов.
3. Сложность одновременной монетизации федеральных и региональных льгот. Отсутствие учета граждан по месту фактического потребления жилищно-коммунальных услуг. Противоречия социального найма.
4. Усиление роли монополистов. Отсутствие сильной государственной службы по защите прав граждан и их объединений.
5. Недостаточная информационно-разъяснительная работа и методическая помощь
6. Отсутствие у населения правовых знаний. Отсутствие государственной помощи при оценке технического состояния многоквартирного дома. Восстановление технической документации.

8. Предлагаемые пути решения вышеназванных проблем жилищно-коммунального хозяйства (Ассоциация «Жилищный комплекс», Ассоциация ЖСК, ТСЖ и ЖК», образования «Гражданка»):

1. Чтобы разорвать этот круг, на создание ТСЖ необходимо выделять бюджетные средства, как это происходило в 2006 году (когда, например, на создание ТСЖ в Василеостровском районе были выделены средства в рамках государственного заказа), т.к.:

ТСЖ не создаются в ожидании проведения капитального ремонта за счет бюджета или **ТСЖ создаются** «под обещание» муниципалитета провести в доме капитальный ремонт за счет бюджета и здесь кроется опасность, поскольку:

Бюджетные средства могут быть:

- *поводом для создания «формальных» ТСЖ*
или
 - *эффективным средством поддержки ТСЖ, вовлечения собственников помещений в принятие решений о капитальном ремонте/модернизации дома и участии в его финансировании)*
2. Четко определить (упростить) процедуру передачи жилых домов с баланса жилищного агентства на баланс ТСЖ:
 - Определить предельный срок передачи дома
 - Передавать дом вместе с надлежащей технической документацией
 - Передавать дом вместе с нежилыми помещениями
 - Передавать дом вместе с земельным участком, размер которого отвечает потребностям ТСЖ
 3. Создать при Министерстве Регионального развития РФ органа, выпускающего документы, имеющих законодательную силу по толкованию терминов и законов, поскольку это Министерство является ответственной структурой Правительства РФ за проведение жилищно-коммунальной реформы.
 4. Внести в законы поправки, учитывающие следующие проблемы:
 - Регистрация жителей
 - Учет потребления коммунальных ресурсов



Проект «ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА НА МЕСТНОМ УРОВНЕ – улучшение реализации российской жилищной политики на местном уровне при помощи диалога между гражданским обществом и местными органами власти»
Программа ТАСИС ППИР (Партнерская программа институционального развития)

- Выселение должников
 - Обязательное членство всех собственников в объединениях собственников жилья
5. Организовать правовое обучения населения через СМИ. Выпускать просветительскую информации в виде бюллетеней. Оказывать поддержку со стороны исполнительных органов государственной власти собственникам жилья на всех этапах выбора способа управления.
6. Расширить полномочия муниципальной власти в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Уже сегодня органы местного самоуправления готовы:
- выбирать управляющую компанию многоквартирных домов, не выбравших ее самостоятельно;
 - осуществлять функции заказчика по вывозу твердых бытовых отходов;
 - согласовывать адресные программы ремонта жилых домов;
 - создавать муниципальные органы жилищной инспекции;
 - создавать согласительные комиссии при возникновении конфликтных ситуаций в процессе реновации жилья и расселении жителей

Расширение полномочий потребует увеличения финансовой базы местного самоуправления.



**СВОДНАЯ ТАБЛИЦА ПРОБЛЕМАТИКИ СОЗДАНИЯ И ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ на примере САНКТ-ПЕТЕРБУРГА и ДОМОДЕДОВО
В РОССИИ**

	Проблемы	Причины	Пути решения
	ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ		
1	Отсутствие в законодательстве единой терминологии и единых правил	Недостаточная компетентность авторов законодательных актов и исполнителей законов	Привлечение общественности
2	Противоречивость существующих законодательных актов.		
3	Несовершенство законодательной базы в сфере ЖКХ		
4	Несовершенное налоговое законодательство по отношению к ТСЖ и ЖСК		
5	Отсутствие четкого, закрепленного нормативными актами механизма передачи жилых домов в управление ТСЖ		
	ВЕДОМСТВЕННЫЕ		
1	Отсутствие единой политики в проведение реформирования ЖКХ в органах государственной власти разного уровня, несогласованность в действиях различных структур исполнительных органов власти, задействованных в сфере ЖКХ.	Ведомственные интересы	
2	Вопросы реформирования ЖКХ находятся в Санкт-Петербурге в ведении нескольких Комитетов Правительства. Кроме того, имеются Службы, Инспекции (например, Антимонопольная служба, Жилищная инспекция).		
3	Коррупция в сфере управления ЖКХ (при распределении бюджетных средств, при выборе исполнителей работ, при определе-		

	нии сметы, при передаче домов от города собственникам и др.)		
	ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ		
1	Государственная регистрация ТСЖ и закрепление придомовой территории Собственники жилых помещений оплачивать услуги по созданию ТСЖ не готовы.		Необходима квалифицированная юридическая консультационная помощь И бюджетная поддержка
2	Подготовка и проведение общих собраний		Необходима квалифицированная юридическая консультационная помощь
3	Активность собственников остается очень низкой – высока доля многоквартирных домов, для которых собственниками не выбран способ управления	<ol style="list-style-type: none"> 1. Игнорирование менталитете и финансового уровня населения. Внесение в чужие законы «поправок», искажающих смысл законов. Акимова 2. Нежелание граждан создавать ТСЖ объясняется тем, что растет понимание – МКД можно доверить только профессионалам – это не дело любителей. ТСЖ – ответственное дело, члены ТСЖ должны платить достойную зарплату тем, кто их обслуживает. 	
4	Неинформированность и отсутствие необходимых знаний и квалификации у членов ТСЖ. и возникновение на этой почве конфликтных ситуаций. Неправомерные действия председателей ТСЖ – выставление счетов на		Необходима юридическая помощь

	оплату расходов на содержание общего имущества, принятие решений без проведения общего собрания или согласия собственников помещений многоквартирного дома.		
5	Отказ городской власти передать нежилые помещения, расположенные в многоквартирном доме, являющиеся общедолевой собственностью, согласно законодательства РФ в управление ТСЖ.		Упростить процедуру передачи жилых домов с баланса жилищного агентства на баланс ТСЖ: Определить предельный срок передачи дома Передавать дом вместе с: <ul style="list-style-type: none"> • надлежащей технической документацией • нежилыми помещениями • земельным участком
6	Несоблюдение сроков по передаче домов в управление уполномоченной собственниками управляющей компании.		
7	Передача жилого дома в управление от города собственникам без надлежащей технической документации и в отсутствие четкого, закреплённого нормативными актами механизма передачи.		<ol style="list-style-type: none"> 1. Необходимо определение минимального обязательного списка технической документации для каждого многоквартирного дома и восстановление технической документации при отсутствии таковой. 2. Издание нормативно-правового документа по обязательному исчерпывающему списку технической документации передаваемой при смене управляющей организации, а также при сдаче нового дома в эксплуатацию.
	ИНФОРМАЦИОННОГО-ПРОСВЕТИТЕЛЬНОГО ПОРЯДКА		
1	Неопытность граждан и юридическая неграмотность, самостоятельно создающих ТСЖ		Недостаточная компетентность авторов законодательных актов и исполнителей законов
	ТЕХНИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА		
1	Ветхое и аварийное состояние инженерных сетей жилого дома		
2	Высокая степень износа жилого фонда.		

	ФИНАНСОВОГО ПОРЯДКА		
1	Отсутствие достаточных средств на капитальный ремонт дома. Отказ городских властей по финансированию капремонта.		
2	Недостаточное количество собственных средств на содержание и управление домом		
3	Повышение тарифов на содержание дома и коммунальные услуги и их прозрачность		
5	Задолженность по оплате коммунальных услуг		Выселение должников Обязательное членство всех собственников в объединениях собственников жилья
	КАДРОВЫЕ		
1	В связи с низким уровнем заработной платы в системе ЖКХ, имеет место нехватка кадров (рабочего состава), невысокая квалификация кадров		Низкий уровень зарплаты – следствие регулирования цен на предоставление жилищных услуг. Сегодня в сфере ЖК сложились совсем не рыночные условия
2	Недостаточность профессиональных управляющих на рынке жилищных услуг		