

**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)**

Обзор социально-экономической ситуации в жилищном секторе г. Санкт-Петербурга и г. Домодедово

подготовлен в рамках Аналитической фазы проекта
при содействии всех партнеров проекта



Проект частично финансируется Европейским Союзом

Февраль 2008г.

1. Введение

Указом Президента Российской Федерации от 28 апреля 1997 г. N 425 «О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации» были созданы рамочные законодательные условия для проведения реформ в жилищно-коммунальном хозяйстве России. Жилищным кодексом РФ, введенным в действие с 1 марта 2005 года, впервые определены основные начала управления многоквартирными домами, была введена новая концепция управления жильем, направленная на демонополизацию спроса на жилищно-коммунальные услуги и на демонополизацию управления многоквартирными домами.

Основными целями реформирования жилищно-коммунального хозяйства стали:

- обеспечение условий проживания, отвечающих стандартам качества;
- снижение издержек производителей услуг и соответственно тарифов при поддержании стандартов качества предоставляемых услуг;
- смягчение для населения процесса реформирования системы оплаты жилья и коммунальных услуг при переходе отрасли на режим безубыточного функционирования.

Правительство России предложило основные способы достижения указанных целей:

- совершенствование системы управления, эксплуатации и контроля в жилищно-коммунальном хозяйстве;
- переход на договорные отношения, развитие конкурентной среды, предоставление потребителям возможности влиять на объем и качество потребляемых услуг, преимущественно конкурсный отбор организаций, осуществляющих управление жилищным фондом и его обслуживание, обеспечивающих коммунальные предприятия материалами, оборудованием и выполняющих проектно-строительные работы;
- совершенствование системы оплаты жилья и коммунальных услуг, в том числе установление повышенных тарифов на сверхнормативную площадь жилья и сверхнормативное потребление коммунальных услуг, а также дифференциация оплаты в зависимости от качества и местоположения жилья;
- совершенствование системы социальной защиты населения: упорядочение существующей системы льгот, усиление адресной направленности выделяемых на эти цели средств.

Действующим российским законодательством собственникам помещений в многоквартирном доме предоставлено право самостоятельно выбрать: непосредственное управление, управляющую организацию или объединиться в товарищество собственников жилья.



2. Жилищная реформа в г. Санкт-Петербурге. Положение собственника жилья, его информационные потребности и сложности, связанные с реформированием жилищной сферы.

2.1 Общая характеристика жилищного сектора.

Сфера жилищно-коммунального хозяйства Санкт-Петербурга представляет собой сложную систему с большим количеством связей. Острая необходимость реформы системы ЖКХ очевидна каждому. основополагающим и целевым документом для решения этой задачи является утвержденная в марте 2004 года Концепция реформирования городского хозяйства Санкт-Петербурга на 2004-2010 годы, которая была одобрена городским Правительством до принятия Жилищного кодекса РФ и предвосхитила многие его положения. 29 мая 2007 года Правительством Санкт-Петербурга утверждена Концепция государственной жилищной политики Санкт-Петербурга на 2007-2011 годы.

Процесс создания ТСЖ в Санкт-Петербурге инициировался в первую очередь органами местного самоуправления. На первой стадии процесса администрация города проводила активную агитационно-разъяснительную работу. Для стимулирования создания ТСЖ в многоквартирных домах Жилищным комитетом Правительством Санкт-Петербурга создана нормативная база: разработано и утверждено более 30 уникальных нормативных документов и методических рекомендаций, регулирующих вопросы создания и обеспечения деятельности ТСЖ. Все разработанные документы направлены в администрации районов Санкт-Петербурга, жилищные агентства, органы местного самоуправления, ассоциации ЖСК, ЖК,ТСЖ и управляющих организаций, опубликованы в электронных средствах массовой информации. Кроме этого ТСЖ создавались условия благоприятствования: передаются бюджетные средства дотаций, льгот и субсидий, передаются права на земельные участки и нежилые помещения, проводится обучение председателей ТСЖ, т.к. в основном это жильцы, не обладающие соответствующими знаниями и практикой управления жильем. В 2006 г. был реализован первый в России государственный заказ на создание ТСЖ в Василеостровском районе Санкт-Петербурга.

На сегодня система управления жилищным фондом Санкт-Петербурга кардинально изменена. Ликвидирована монополия государственных управляющих организаций. В 2006-2007 гг. работа по созданию ТСЖ в Санкт-Петербурге велась на базе местных жилкомсервисов. Для легитимности работы районные администрации выдавали доверенности на организацию и проведение общих собраний без права голосования, от имени города, как собственника неприватизированных квартир.

Жилищный фонд Санкт-Петербурга различен по своей структуре и качественным характеристикам. В настоящее время в Санкт-Петербурге насчитывается около 19 тысяч многоквартирных домов общей площадью чуть более 100 млн. кв. м. Из них 10,5 млн. кв. м – в домах дореволюционной постройки, 12 млн. кв. м – в панельных домах первых массовых серий («хрущовках»). Значительную часть жилого фонда – 6407 домов (34,9% от общего количества домов) составляют кирпичные и блочные дома 1957-1970 годов постройки, их общепользная площадь составляет более 15 млн. кв.м. 1 млн 175 тыс. кв. м жилья признаны непригодными для проживания. Около 10, 8% жилищного фонда Санкт-Петербурга

**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)**

представлено коммунальными квартирами. Численность населения, проживающего в домах находящихся на учете государственных учреждений и предприятий, подведомственных Жилищному Комитету города, составляет 3 505,3 тысяч человек. Количество квартир – 1млн. 246 тысяч. 89% из них - отдельные квартиры.

Указанный фонд характеризуется низкими потребительскими качествами, высоким уровнем износа инженерной инфраструктуры. Кроме того, существенна доля домов постройки до 1917 года, которые до настоящего времени не были капитально отремонтированы (таких домов в городе более 3 тысяч, что составляет 16,5 % от всех домов Санкт-Петербурга, их площадь более 8 млн. кв.м), 759 зданий или 4,1 % от общего количестве многоквартирных домов официально признаны аварийными. По данным Жилищного агентства Калининского района (Гражданка), средний износ жилых домов, построенных в период с 1964 по 1973 год – 42%, с 1973 г. по настоящее время – 30%. Современные панельные и кирпичные многоквартирные дома, а их в городе более 4 тысяч, составляют около 23 % от общего количества домов, их общая площадью более 28 млн.кв.м.

Главным препятствием на пути рыночных преобразований в жилищной сфере остается нерешенность вопроса финансирования капитального ремонта. Прежде всего это настораживает жильцов старых домов, которые не готовы нести огромные расходы. Учитывая подобного рода настроения Правительством Санкт-Петербурга предпринимаются различного рода меры по оказанию содействия и разрешению этого вопроса за счет средств бюджета города.

Так бюджетом Санкт-Петербурга на 2007 год (с учетом поправок к бюджету Санкт-Петербурга и внесенных уточнений) на капитальный ремонт многоквартирных домов, включая капитальный ремонт, капитальные вложения и субсидии, предусмотрены ассигнования в объеме 14,005 млрд. руб, в том числе:

- По ведомственной структуре расходов администраций районов Санкт-Петербурга – **9,96 млрд.руб** ,
- По ведомственной структуре расходов Жилищного комитета – **4,05 млрд.руб.** (4 049 084,1 т.р.).

Анализ затрат, направляемых на капитальный ремонт в многоквартирных домах, показывает значительную динамику роста, начиная с 2004 года. Так, в 2004 году на указанные работы было направлено 2,1 млрд.руб, а в 2007 году – 14,0 млрд.руб., что в 2,03 раза больше, чем в 2006 году и в 6,7 раза больше, чем в 2004 году. Бюджетом на 2008, ст.22 «.....п.б) направляет не менее 30 процентов от объема денежных средств, предусмотренных в бюджете Санкт-Петербурга на производство капитального ремонта жилищного фонда всех форм собственности, на финансирование капитального ремонта расположенного на территории Санкт-Петербурга жилищного фонда жилищных, жилищно-строительных и молодежных жилищных кооперативов, товариществ собственников жилья и товариществ домовладельцев.»

В целях сокращения дотационности отрасли поэтапно, начиная с 2004 года, происходит переход к ценам, обеспечивающим полное возмещение затрат на содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов, который завершился в августе 2006 года. При этом **обеспечена полная прозрачность процедуры формирования цен.** Структура платежей населения приведена в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

**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)**

В 2006 году принят Закон Санкт-Петербурга «Об установлении платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в Санкт-Петербурге». Законом закреплено, что объем средств, поступающих в бюджет города в качестве платы за наем, учитывается при формировании расходов бюджета Санкт-Петербурга на содержание и ремонт жилищного фонда.

Стабилизации финансового состояния отрасли способствовало также **повышение платежной дисциплины граждан**. Весь комплекс мер, используемых в работе с населением в рамках закона, на протяжении двух лет поддерживает поступления платежей на очень высоком уровне (средний % поступления за 2006 год – 99,2%). В результате проведенных мероприятий финансовое обеспечение содержания и текущего ремонта жилищного фонда к концу 2006 года увеличилось вдвое по сравнению с 2004 годом.

Благодаря, предпринимаемым мерам социальной защиты Правительства Санкт-Петербурга в вопросе вовлечения граждан в процесс управления многоквартирными домами наступил перелом, по оценке ГУИОН на 1 января 2008 года, в Петербурге находится 1 млн 771 тыс. 869 квартир, 75% из которых уже приватизировано и ТСЖ из «внедряемых сверху» перешли в сферу интересов частных компаний, работающих на рынке строительства жилья и управления недвижимостью. Подтверждением этому факту являются лучшие в России показатели количества созданных ТСЖ. Результаты, проводимого Правительством Санкт-Петербурга мониторинга показывают, что по состоянию на 01.01.2008 способ управления выбран собственниками в более чем 12500 многоквартирных домов, общей площадью около 75 млн. квадратных метров (76% от всей общей площади жилищного фонда города). С начала 2007 года более 600 многоквартирных домов Петербурга определились с формой управления. За этот период в городе создано 17 объединений собственников жилья, 593 дома выбрали управляющую организацию.

Все больше жителей Санкт-Петербурга, приватизировавших свое жилье, выбирают в качестве способа управления создание Товариществ собственников жилья. На 01.01.2008 г. собственники более чем 3130 домов общей площадью 23,8 млн. кв. м. объединились в ТСЖ. (В Муниципальном округе Гражданка в 61-м жилом доме созданы жилищно-строительные кооперативы (ЖСК), и в 21-м доме – товарищества собственников жилья (ТСЖ). А собственники более чем 7600 многоквартирных домов общей площадью 37,7 млн. кв. м. выбрали способ управления - управляющую организацию. Сегодня услуги по управлению и эксплуатации жилищного фонда в Санкт-Петербурге оказывают 45 ОАО «Жилкомсервис» районов Санкт-Петербурга 100% акций которых принадлежат государству и более 70 частных управляющих организаций.

2.2 Проблемы, тормозящие успешное реформирование системы ЖКХ в Санкт-Петербурге

2.2.1 Договорные отношения между управляющими организациями, ТСЖ и ресурсонабжающими организациями.

2.2.1.1 Основным преимуществом **непосредственного управления** многоквартирным домом является отсутствие расходов на содержание штата ТСЖ или расходов связанных с привлечением к управлению управляющей компании. При непосредственном управлении возмож-

**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)**

ны следующие варианты отношений со сторонними организациями, предоставляющими жилищные и коммунальные услуги:

1. договоры на поставку коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление) заключаются с каждым собственником помещения в доме от своего имени

Но на практике непосредственное управление в случае многоквартирного дома невозможно – поставщики коммунальных услуг не желают заключать договор с каждым отдельным собственником жилого помещения. Данный вид управления жилым домом пригоден для случаев коттеджей, либо небольших жилых домов с малым количеством собственников.

2. договоры оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме заключаются со всеми или с большинством собственников помещений (при этом все или большинство собственников выступают в качестве одной стороны в договоре); в интересах всех собственников по решению общего собрания в отношениях с третьими лицами может действовать один из собственников по доверенности от остальных собственников помещений в доме

Но с правовой точки зрения это сомнительно – проще, в этом случае, создать ТСЖ.

2.2.1.2 При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья (жилищным кооперативом, другими потребительскими кооперативами), управляющей организацией, указанные юридические лица вправе заключать договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества, об оказании коммунальных услуг и прочее.

При способе управления домом посредством ТСЖ, ЖК, ЖК существуют две схемы договорных взаимоотношений между собственниками помещений в многоквартирном доме и организациями-поставщиками жилищно-коммунальных услуг:

1. Собственники делегируют право заключения договоров на поставку этих услуг товариществу собственников жилья (ЖК, ПК).
2. Собственники делегируют право заключения договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг товариществу собственников жилья (ЖК, ПК), а товарищество собственников жилья, в свою очередь, заключает договор управления с управляющей организацией, которая осуществляет поиск поставщиков услуг и заключает с ними договоры от имени товарищества собственников жилья.

Управляющие организации и ТСЖ в Санкт-Петербурге столкнулись с рядом проблем, тормозящих успешное реформирование системы ЖКХ.

- а) Коммерческая энергоснабжающая организация является одновременно и поставщиком коммунального ресурса и контролирующей организацией, которая принимает узлы учета данного ресурса в эксплуатацию. В результате этого решение проблемы оборудования всех многоквартирных домов в городе узлами учета тепла, а как следствие решение вопроса ресурсосбережения поставяе-

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)

мых коммунальных ресурсов зависит исключительно от доброй воли монополистов.

- b) Другим аспектом этой проблемы является категорическое нежелание некоторых ресурсоснабжающих организаций заключать договоры энергоснабжения с управляющими организациями и ТСЖ.

Прямые договоры между ресурсоснабжающими организациями и собственниками помещений не соответствуют интересам собственников (никто не заинтересован в ресурсосбережении, никто не защищает общие интересы, нет эффективного контроля за качеством услуги).

2.2.2 Несовершенство законодательной базы также приводит к усложнениям работы ТСЖ:

Порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 г. N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» не содержит обязанности предъявлять какие-либо квалификационные требования к управляющей организации.

С целью повышения эффективности реализации установленного порядка Правительством Санкт-Петербурга принят в январе 2008 г. пакет нормативных правовых документов, регламентирующих взаимодействие исполнительных органов государственной власти и организаций в процессе конкурсного отбора организаций, обслуживающих многоквартирные дома. Функции организатора конкурса выполняют администрации районов Санкт-Петербурга. На основании сведений о передаче многоквартирных домов в управление уполномоченными собственниками помещений управляющим организациям, имеющихся у районных жилищных агентств, администрации районов Санкт-Петербурга осуществляют составление перечней многоквартирных домов, в отношении которых предполагается проведение конкурсов по отбору управляющей организации.

- a) **Постановления Правительства РФ N 307 «О правилах предоставления коммунальных услуг».** Согласно данного постановления управляющие организации и ТСЖ обязаны производить перерасчет при временном отсутствии граждан по месту проживания. При этом ресурсоснабжающая организация взимает с управляющих организаций плату в полном объеме, что при отсутствии в доме узлов учета может отрицательно сказаться на финансовом положении жилищных организаций. Так за 9 месяцев 2007 г. жилищными организациями был произведен перерасчет гражданам в связи с

временным отсутствием в месте постоянного проживания 55,5 млн.руб. Сложившаяся ситуация способствует росту социальной напряженности среди населения города и возбуждению многочисленных судебных дел со стороны энергоснабжающих организаций к ЖК, ЖСК ТСЖ, управляющим организациям по взысканию необоснованной кредиторской задолженности за не потребленные энергоресурсы.

Жилищный комитет неоднократно направлял в Государственную думу РФ, Минрегионразвития РФ, Минфин РФ свои предложения по внесению изменений в

**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)**

действующее законодательство. К сожалению подавляющее количество замечаний не было учтено.

2.2.3 Регистрация ТСЖ

Согласно Гражданского и Жилищного кодексов РФ, а также Закона о некоммерческих организациях ТСЖ – особый вид некоммерческой организации, имеющей правоспособность, и для нее должен применяться индивидуальный подход. Однако в других законах, в частности – описывающих регистрацию и порядок отчетности организаций, такой подход не получил развития. Росрегистрация РФ начала применять к ТСЖ процедуру, установленную новым Законом для некоммерческих организаций (в числе которых упоминается и ТСЖ). Процедура эта значительно более сложная, чем для коммерческих организаций. Так, в документах на регистрацию надо указывать подробные сведения обо всех учредителях (включая точное место рождения). По свидетельству юристов, занимающихся регистрацией ТСЖ, такие требования вызывают огромные проблемы. Кроме того, значительно увеличилось время рассмотрения заявки на регистрацию – работники Росрегистрации скрупулезно проверяли сведения об учредителях ТСЖ. Помимо процедуры регистрации усложнился и порядок отчетности ТСЖ перед контрольными органами.

С такими усложненными правилами граждане не справились. Процесс регистрации ТСЖ застопорился. Поскольку большинство ошибок происходило из-за недостаточной компетентности инициаторов ТСЖ, а не по злому умыслу, Жилищный комитет администрации Петербурга, пытаясь исправить положение, договорился с Росрегистрацией о совместном консультировании заявителей и практической помощи гражданам в подготовке документов. 31.10.2006 г. было заключено Соглашение о взаимодействии между Управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области и Жилищным комитетом Правительства Санкт-Петербурга.

По договоренности с Жилищным комитетом администрации Петербурга была определена разумная процедура, включающая минимально необходимый набор документов (от учредителей даже не требовали нотариально заверенные копии документов на квартиры: инициаторы ТСЖ, чаще всего – избранные собранием члены правления, под свою ответственность указывали лишь доли собственности учредителей в доме, иногда просто совокупную долю). Стоила регистрация всего 2 тыс. рублей (плюс примерно 1,5 тыс. рублей за два экземпляра нотариально заверенного устава) и производилась, как правило, за пять рабочих дней.

Но, к сожалению эта передача функций по регистрации только усложнила процедуры регистрации. ТСЖ без опытной юридической помощи создано быть не может. Подготовка и проведение общих собраний и государственная регистрация ТСЖ, мероприятия технически сложные. Несоблюдение малейших тонкостей может привести к последующей ликвидации ТСЖ, а неопытность граждан, самостоятельно создающих ТСЖ ведет к затягиванию этого процесса на многие месяцы. Также усложняет процесс регистрации и то, что собственники жилых помещений оплачивать услуги по созданию ТСЖ не готовы.

Учитывая сложившуюся ситуацию Министерство регионального развития РФ выступило с предложением возложить данные расходы на бюджеты органов местного самоуправления. Также и Федеральный закон о внесении изменения в статью 1 Федерального закона «О некоммерческих организациях», касающихся упрощения порядка государственной

**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)**

регистрации товариществ собственников жилья (ТСЖ.), а принятый Госдумой 7 ноября 2007 г. направлен на упрощение и ускорение процесса регистрации ТСЖ.. Законом предлагается выведение ТСЖ из-под действия базового закона «О некоммерческих организациях», что позволит им проходить регистрацию и вести отчетность по более простой и соответствующей их деятельности схеме. До этого налоговая служба регистрировала ТСЖ в соответствии с порядком, установленным для обычных юридических лиц.

Специалисты призывают вернуться к прежнему порядку регистрации в налоговой службе, которая, однако, должна проверять достоверность сведений, представленных инициаторами ТСЖ. Но не паспортных данных, а ключевых сведений о наличии у учредителей собственности в доме и правильности расчета их совокупной доли, необходимой для кворума. Как утверждает председатель Ассоциации ЖСК, ЖК и ТСЖ **Марина Акимова**, такую проверку делать несложно, поскольку в паспортных службах имеется точная информация о собственниках и арендаторах помещений в каждом доме, на основании которой сейчас рассчитывается плата за жилищные и коммунальные услуги.

2.2.4. Паспортизация жилых помещений

Паспортизация жилых помещений осуществляется Городским управлением инвентаризации и оценки недвижимости (ГУИОН, сайт: <http://www.guion.spb.ru/>), имеющим филиалы во всех административных районах Санкт-Петербурга – проектно-инвентаризационные бюро (ПИБ) районов. **Основная проблема паспортизации жилых помещений – нарушение сроков паспортизации.** Это связано как с организационными сложностями ПИБов (недостаток квалифицированных работников, отсутствие транспорта и др.), так и с резким повышением спроса на изготовление технических паспортов в связи с окончанием периода бесплатной приватизации жилых помещений в 2010 году. Техничко-экономическая паспортизация жилищного фонда Петербурга проводится по заданию Жилищного комитета в течение последних 2,5 лет. Паспорт дома содержит около 400 параметров его состояния. В настоящее время паспорта имеют 2300 домов (14% жилого фонда). Паспортизация должна завершиться через 3 года.

2.2.5. Регистрация прав собственности на земельный участок

Согласно п. 1 ст. Жилищного Кодекса РФ, земельный участок входит в состав общего имущества многоквартирного дома, принадлежащего собственникам помещений многоквартирного дома на праве долевой собственности. Но Земельный кодекс РФ ограничивает оборот земельных участков, занятых объектами, включенными в Список всемирного наследия. Санкт-Петербург, как раз попадает в этот перечень, таким образом, из-за неудачной формулировки в кодексе запрещается оборот земли в городе в целом. Указанное обстоятельство делает незаконным, в частности, выделение принадлежащих городу земельных участков для ТСЖ (*согласно пресс-службы ЗакСа*).

Процесс оформления земельных участков в собственность идет крайне медленно. В большинстве случаев собственникам предоставляется участок «под обрез фундамента», что противоречит их законным интересам. При таком подходе невозможно организовать при

**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)**

каждом многоквартирном доме площадку для сбора бытовых отходов, парковки для автомобилей и др.

Неспособствует этому и высокая цена такой регистрации – порядка 45 тыс. рублей, основная часть которой – плата за составление плана землеотвода (сама земля по Жилищному кодексу отдается собственникам квартир бесплатно).

В Санкт-Петербурге разработана и уже применяется (с 1997 г.) методика регистрации объединения собственников помещений, включающая в себя установление нормативных размеров и границ земельных участков, входящих в состав объединения. Эти процедуры нельзя назвать простыми, они требуют достаточно длительных согласований и серьезных затрат труда и средств. Однако оформление прав на земельные участки обходится домовладельцам довольно дорого. В Санкт-Петербурге изготовление плана границ земельного участка обходится в 2 тыс. руб., проведение кадастровой съемки — еще в 3 тыс.

2.2.6. Рост затрат и платы за коммунальные услуги (тарифы)

Жилищный кодекс РФ установил новые отношения между жителями и управляющими компаниями. С 1 января 2007 г. отменены жесткие тарифы, и теперь потребитель и поставщик услуг должны договариваться. Это должно снизить финансовую нагрузку на население по оплате жилищных услуг.

В соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 03.03.07 №743 «О плате за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах» с 1 августа 2007 года изменятся размер платы за жилищные услуги.

Установленный с 01.08.2006 года размер платы за жилищные услуги, составляющий 10,98 руб. за 1 кв.м. общей площади жилого помещения в месяц (этот показатель стоимости был рассчитан специалистами СПбГИЭУ (Инжэкон) в мае 2005 года), увеличен до 12,49 руб. в связи с инфляцией. При этом, общее увеличение оплаты жилья - т.е. в целом, не только за жилищные, но и коммунальные услуги, тарифы на которые меняются ежегодно с 1 января, - составит, в среднем, 3%.

Структурные изменения затронули только два вида услуг: «вывоз твердых бытовых отходов» и «техническое обслуживание лифтов».

Предлагаемый порядок определения размера платы граждан за техническое обслуживание и ремонт лифтов основан на дифференцированном подходе к определению стоимости обслуживания лифта в каждом конкретном доме. В настоящее время недостаток средств только на текущее обслуживание лифтов составляет порядка 230 млн. руб. в год. Это вызвано переходом от централизованной системы управления жилищным фондом к непосредственному управлению собственниками жилья и небольшими управляющими компаниями, когда фактическая стоимость обслуживания лифтов покрывалась платежами населения только в «выгодных» домах (свыше 12 этажей). При этом существуют малоэтажные дома (5-7 этажей), оборудованные лифтами, где управляющие организации несли убытки.

В настоящее время расходы на оплату электросиловой энергии включены в размер платы за «содержание общего имущества в многоквартирном доме», т.е. оплачивается всем

**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)**

населением, независимо от наличия в доме лифтового оборудования. С 1 августа указанные расходы будут нести только жители домов, оборудованных лифтами.

Данный подход к определению размера платы за лифты соответствует требованиям федерального законодательства, в частности, постановления Правительства РФ №491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», которым установлено, что при определении платы должны учитываться состав общего имущества, конструктивные особенности, его техническое состояние.

Второй вид платежа, который претерпел изменения – это «вывоз твердых бытовых отходов». В связи с тем, что вывоз твердых бытовых отходов в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме отнесен к услугам по содержанию общего имущества, а в соответствии с Жилищным кодексом доля общего имущества определяется в кв.м соразмерно занимаемой площади, то теперь размер платы за вывоз твердых бытовых отходов предлагается установить на кв.м общей площади, а не с человека, как было ранее.

Следует отметить, что предлагаемый нормативно-правовой акт принят одновременно с принятием Закона о компенсациях, в соответствии с которым дополнительно 40 тыс. семей получат возможность получать компенсации.

В целях обеспечения стабильного и полного финансирования жилищной отрасли, в 2004 г. была впервые рассчитана и подтверждена независимой экспертизой экономически обоснованная стоимость жилищных услуг. На ее основе стала формироваться плата для населения за жилищные услуги и строиться отношения жилищной отрасли с бюджетом Санкт-Петербурга в части субсидирования содержания и текущего ремонта.

В целях сокращения дотационности отрасли поэтапно, начиная с 2004 года, происходит переход к ценам, обеспечивающим полное возмещение затрат на содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов, который завершился в августе 2006 года. При этом обеспечена полная прозрачность процедуры формирования цен.

Но тарифы на жилищные и коммунальные услуги в Российской Федерации постоянно растут, что сказывается и на их повышении в Санкт-Петербурге. Тарифы ЖКХ в России в 2007 году выросли на 14% (материалы Федеральной службы государственной статистики Росстат). Рост тарифов на услуги ЖКХ уже незначительно опережает инфляцию, которая составила в прошлом году 11,9%. Как пояснил председатель Комитета по тарифам Санкт-Петербурга Олег Тришкин, очередное повышение тарифов на коммунальные услуги связано с ростом инфляции и мировых цен на энергоносители.

Что касается тарифов на коммунальные услуги в Петербурге в целом, их минимальный рост согласован с Федеральной службой по тарифам (ФСТ) на ближайшие три года и составит 14%. Изменение этой цифры может быть проведено только в сторону ее увеличения.

2.2.7 Налогообложение ТСЖ

На данный момент нет еще четкого решения в вопросе налогообложения ТСЖ. Налоговое законодательство России не освобождает ТСЖ, ЖК и ЖСК от уплаты налогов. В частности,

**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)**

ТСЖ должны платить налоги на прибыль, если она возникает в процессе их деятельности. Налогом на прибыль, в частности, облагаются средства, полученные ТСЖ от сдачи в аренду помещений или иного общего имущества собственников многоквартирного дома (например, части земельного участка), доходы, полученные в виде платы за дополнительные услуги, предоставленные ТСЖ. Доходом на прибыль облагаются и средства, накапливаемые на счетах ТСЖ, в том числе в результате экономии .

В случае если ТСЖ предоставляет услуги или реализует товары, у него возникает обязанность платить налог на добавленную стоимость (НДС).

Вопрос о необходимости внесения поправок в Налоговый Кодекс, освобождающих объединения собственников жилья от уплаты налога на прибыль и НДС, постоянно дискутируется в Государственной Думе. Принятие таких поправок было бы шагом государства навстречу собственникам жилья, решающим за свой собственный счет важнейшие социальные вопросы, связанные с содержанием жилищного фонда.

2.3. Меры социальной поддержки со стороны Правительства Санкт-Петербурга: льготы, субсидии

Переход на безубыточное функционирование коммунального комплекса, является одной из первоочередных задач государственной жилищной политики. И поэтому одним из важнейших направлений является социальная защита граждан. В последнее время все чаще используются персонифицированные социальные счета, на которые перечисляются адресные субсидии. В 2006 г. 49 субъектов РФ перешли на эту систему. Она открывает новые возможности.

Перевод средств на персонифицированные счета граждан, которым по закону полагается льгота или компенсация по оплате ЖКУ, решает многие проблемы. Житель получает право выбора: он может поручить банку перечислить средства со счета поставщику услуг или накапливать поступающие суммы, оплачивая при этом предоставленные жилищно-коммунальные услуги из собственных денег.

Очевидно, что во внедрении персонифицированных счетов заинтересованы все уровни власти: новый механизм делает процедуру расходования бюджетных средств прозрачной. Кроме того, создаются реальные предпосылки для перечисления на один социальный счет всех видов бюджетной помощи (жилищных субсидий, компенсаций, пособий и других выплат социального характера), а в дальнейшем и сумм компенсаций федеральных льгот.

При повышении цен для населения на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (переходе на 100% оплату) меры социальной поддержки в Санкт-Петербурге полностью сохраняются. Бюджетом Санкт-Петербурга на 2008 г. Статья 21 установлено:

1. Гражданам, проживающим в жилых помещениях независимо от формы собственности и имеющим право на меры социальной поддержки, меры социальной поддержки (льготы) по оплате жилья и коммунальных услуг рассчитываются исходя из цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги, установленных нормативными правовыми актами органов государственной власти Санкт-Петербурга.

2. Разрешить Правительству Санкт-Петербурга осуществлять необходимые меры по урегулированию задолженности по расходам, связанным с предоставлением мер социальной

**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)**

поддержки, субсидий и компенсаций по оплате жилья и коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирных домах, в которых образованы товарищества собственников жилья, жилищные и жилищно-строительные кооперативы.

Льготы:

В Санкт-Петербурге сохранено натуральное предоставление мер социальной поддержки (льгот). Гражданам, имеющим право на льготы в соответствии с федеральным законодательством, плата за жилищно-коммунальные услуги начисляется в пониженном размере. 1 млн. человек являются носителями льгот. С учетом членов их семьи мерами социальной поддержки пользуются более 40% населения города.

Субсидии:

Предельная доля затрат на жилищные и коммунальные услуги устанавливается правовыми актами субъектов Российской Федерации. Законом Санкт-Петербурга от 11 июля 2005 г. N 403-48 "О региональных стандартах в жилищной сфере" размер регионального стандарта максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг снижен с 22 % до 18%.

Однако, применение новых Правил предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, действующих на территории Российской Федерации, несмотря на снижение размера регионального стандарта до 18 %, привело к уменьшению размера субсидий для отдельных категорий граждан.

Городское Правительство и Законодательное Собрание Санкт-Петербурга приняли решение о необходимости дополнительной социальной защиты отдельных категорий граждан, а именно, предоставления им компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг. В 2006 году в Санкт-Петербурге был принят соответствующий закон.

Гражданам, проживающим в домах государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга и в многоквартирных домах, в которых образованы товарищества собственников жилья, жилищные и жилищно-строительные кооперативы, с 1 августа 2005 года по 1 августа 2006 года оказывается финансовая помощь на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах за счет средств бюджета Санкт-Петербурга в виде субсидий, направляемых на покрытие разницы между затратами на производство работ (оказание услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах и размером платы (платежей) за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

2.4. Домохозяйства и их доходы

Численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 сентября 2007 года составила 4 563,00 тыс. человек. Средний размер домохозяйства составляет 2,7 чел. Численность трудоспособного населения Санкт-Петербурга – около 2,8 миллионов человек. В городе проживает 1,3 миллионов пенсионеров. В Калининском района Санкт-Петербурга проживает 460 тыс. человек. Население Муниципального образования Муниципальный округ Гражданка – 74 тыс. человек.

К концу 2007 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 32,4 тыс. человек не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 11,6 тыс. человек имели статус

**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)**

безработного. Уровень регистрируемой безработицы на конец 2007 года по сравнению с 2006 годом сократился на 28% и составил 0,4% экономически активного населения.

Безработица в Санкт-Петербурге не является существенной проблемой. По данным Управления федеральной государственной службы занятости населения по Санкт-Петербургу, в Петербурге более 65 тысяч вакансий, особо требуются рабочие специальности. Острая нехватка кадров наблюдается в строительстве, промышленности, торговле и сфере общественного питания.

Величина прожиточного минимума в Санкт-Петербурге (на конец 2007 г.) – 4013,00 руб.
Средний доход на душу населения Санкт-Петербурга (на октябрь 2007 г.) – 17.068,2 руб.
Величина средней начисленной заработной платы в Санкт-Петербурге - (за октябрь 2007 г.) – 15 945,4 руб.

3. Жилищная реформа в Городском округе Домодедово, Московской обл.

Для надежного функционирования жилищно-коммунальной сферы городского округа Домодедово Администрацией и Советом депутатов разработаны следующие муниципальные документы: «Концепция реформирования жилищно-коммунального хозяйства Домодедовского района» (решение Совета Депутатов от 11.12.2002 № 97-14), муниципальная целевая программа «Развитие и модернизация жилищно-коммунального хозяйства городского округа Домодедово на период 2006-2008 годов» (решение Совета Депутатов от 05.07.2006 №316/59); «Дополнение в муниципальную целевую программу «Развитие и модернизация жилищно-коммунального хозяйства городского округа Домодедово на период 2006-2008 годов» (решение Совета депутатов от 28.06.07г № 1-4/3859).

Жилищный фонд городского округа Домодедово состоит из многоквартирных и индивидуальных жилых домов. Частный жилищный фонд находится в собственности граждан. Муниципальный жилищный фонд, принадлежит на праве собственности муниципальному образованию.

Общее количество жилых домов в городском округе Домодедово составляет 28048 домов. Из них 1036 многоквартирных жилых домов, в т.ч. муниципальных 864, государственных 124 дома. Общая площадь многоквартирных домов составляет 2 395,1 тыс.кв.м. Средний износ жилых домов – 43%

Количество приватизированных квартир в обслуживаемом жилом фонде 4620, что составляет около 70,0 % от общего числа квартир, но на 01.01.2008 создано только 2 ТСЖ и 21 ЖСК. Общая площадь многоквартирных домов составляет 2 395,1 тыс. кв. м.

Многоквартирный жилищный фонд городского округа Домодедово обслуживают 7 управляющих организаций. Из них 2 муниципальных предприятия и 5 коммерческих, основной задачей которых является предоставление населению городского округа жилищно-коммунальных услуг. Конкурсы по выбору управляющих компаний не проводились, так как в ходе собраний, проведенных во всех многоквартирных домах, граждане определились со способом управления. Большинство склонилось доверить управление домом

**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)**

профессионалам – управляющим компаниям. При этом все понимают, что управляющая компания избрана на 5 лет, причем в течении этих пяти лет можно и нужно работать над созданием ТСЖ. Граждане. Понимая, что создание ТСЖ – дело серьезное, подходят к данному вопросу ответственно. Но Постановлением руководителя администрации городского округа Домодедово от 18.06.2007 N 1952 утвержден состав комиссии, которая ведет работы по проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах по выбору способа управления многоквартирным домом в форме заочного голосования. В комиссию привлекаются представители общественности.

24 октября 2007 г. Московская областная Дума приняла Закон, которым с 2008 года устанавливается новый размер регионального стандарта стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг на 1 кв. м общей площади в месяц в среднем по Московской области – 67,20 рублей. В Мытищах, например, квадратный метр жилья в месяц будет обходиться в 76,09 рублей, в Серпухове – 60,78 рублей.

Стандарт стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг устанавливается в целях определения расходов бюджета Московской области на предоставление субсидий гражданам Московской области на оплату жилья и коммунальных услуг и необходим для расчета стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг на одного члена семьи в месяц.

Средний областной показатель стандарта стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг выше федерального на 13,7 рублей. А это значит, что количество граждан, претендующих на получение субсидий на оплату данных услуг, существенно увеличится. Средства на эти цели – а это порядка 175 млн. рублей – в областном бюджете предусмотрены. (Алексей Левадный, Пресс-служба Мособлдум).

Правила выдачи жилищных субсидий в городском округе Домодедово разработаны в соответствии с техническим проектом «Создание системы выплаты субсидий в городском округе Домодедово, использующей в качестве платежного средства социальную карту». Согласно названному проекту, всем гражданам, получающим жилищные субсидии, оформлены социальные карты и открыты карточные счета в ОАО МКБ «ДОМ-БАНК», позволяющие производить списание средств (жилищной субсидии) со счетов граждан и зачисление последних на «субсидентский» счет МУП «ЕРЦ ЖКХ». Таким образом, семья или одиноко проживающий гражданин, получающие жилищную субсидию, производят оплату жилого помещения и коммунальных услуг не в полном размере, а за вычетом из него субсидии.

Региональный стандарт максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи утвержден законом Московской области от 25.10.2006 N 190/2006-ОЗ "О бюджете Московской области на 2007 г." и составляет:

22% - для семей, имеющих среднедушевой доход выше прожиточного минимума, установленного Правительством Московской области.

10% - для семей, имеющих среднедушевой доход выше прожиточного минимума, установленного Правительством Московской области, и право на предоставление мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в соответствии с законодательством РФ.

**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% - для семей, имеющих среднедушевой доход ниже прожиточного минимума, установленного Правительством Московской области.

0% - для семей, имеющих среднедушевой доход ниже прожиточного минимума, установленного Правительством Московской области, и право на предоставление мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в соответствии с законодательством РФ.

Постановлением руководителя администрации городского округа Домодедово от 21.06.2007 №1994 «О внесении изменения в постановление руководителя администрации городского округа от 22.05.2006 г. № 1695» утвержден муниципальный стандарт максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, который составляет 15% - для одиноко проживающих пенсионеров с размером пенсии ниже 3 150 рублей и не подпадающих под действие Постановления Правительства РФ от 14.12.2005 г. № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» и Закона Московской области от 23.03.2006 г. № 36/2006-ОЗ «О социальной поддержке отдельных категорий граждан в Московской области»

Текущая величина прожиточного минимума на душу населения по основным социально-демографическим группам населения в Московской области, утвержденная Постановлением Правительства Московской области от 20.08.2007 № 624/30, выглядит следующим образом:

- для трудоспособного населения – 4755 рублей
- для пенсионеров – 3064 рублей
- для детей – 3969 рублей

Правила выдачи жилищных субсидий в городском округе Домодедово разработаны в соответствии с техническим проектом «Создание системы выплаты субсидий в городском округе Домодедово, использующей в качестве платежного средства социальную карту». Согласно названному проекту, всем гражданам, получающим жилищные субсидии, оформлены социальные карты и открыты карточные счета в ОАО МКБ «ДОМ-БАНК», позволяющие производить списание средств (жилищной субсидии) со счетов граждан и зачисление последних на «субсидентский» счет МУП «ЕРЦ ЖКХ». Таким образом, семья или одиноко проживающий гражданин, получающие жилищную субсидию, производят оплату жилого помещения и коммунальных услуг не в полном размере, а за вычетом из него субсидии.

2. Структура домохозяйств, получающих жилищные субсидии по формам собственности на жилье

- а) пользователи жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде;
- б) наниматели жилого помещения по договору найма в частном жилищном фонде;
- в) члены жилищного или жилищно-строительного кооператива;
- г) собственники жилого помещения (квартиры, жилого дома, части квартиры или жилого дома).

4. Анализ положительных и отрицательных сторон

Государство, несмотря на переход к рыночным отношениям, оказывает сильную социальную поддержку широкому социальному слою населения, в т.ч. собственникам жилья. В бюджете страны и городов закладываются огромные средства, направляемые на оказание поддержки реформированию жилищного сектора, в части проведения капитально ремонта жилищного фонда и выплаты субсидий на покрытие расходов по содержанию жилья и поддержку процесса развития и становления ТСЖ.

С одной стороны это предоставляет возможность социально слабым слоям населения, в первую очередь пенсионерам, не опускаться ниже предела среднепринятого жизненного уровня, с другой стороны, этими социальными льготами имеют возможность пользоваться более обеспеченные слои населения, что сказывается бременем на бюджете страны, города, муниципальных образований и служит дальнейшей поддержкой менталитета «неучастия», сложившегося за предыдущие годы при системе практически полной государственной дотации жилищно-коммунального сектора экономики страны.

Изменить положение сможет только правовое регулирование рынка жилищных услуг с привлечением субъектов всех форм собственности.

1. Необходимо расширять конкурентную среду в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг населению и стимулируя ввод на рынок частных структур. (Пока же в конкурсах на управление, как правило, за очень редким исключением, побеждают Жилкомсервисы. Система конкурсов, величина лотов, условия участия составляются так, что частной компании очень сложно победить.)
2. Оказание поддержки развитию использование форм государственно-частного сотрудничества, частных компаний малого и среднего бизнеса, использующих в своей деятельности возможности государственно-частного партнерства. Как показывает практика, качество оказываемых ими услуг значительно выше. По прогнозам к 2010 г. доля частного капитала на этом рынке должна увеличиться до 30 %.
3. Проблема кадров. Подготовка квалифицированных специалистов – необходимое условие обеспечение отраслевого развития, в том числе и роста числа частных компаний предоставляющих квалифицированные услуги. Необходимо создать высоко-профессиональную систему управляющих жильем организаций в виде физических и юридических лиц, обязательно введя систему лицензирования.
4. Экономическое стимулирование ТСЖ, можно оказать путем введения налоговых льгот и отдельных налоговых послаблений (отмена налога на прибыль с собранных ТСЖ целевых взносов жильцов на ремонт и благоустройство дома, а также со средств, накапливаемых в течение года на покрытие сезонных расходов (например, по отоплению и пр.). Поэтому большой поддержкой в становлении ТСЖ окажется:
 - Создание налогового законодательства, направленного на защиту прав собственности в жилищной сфере

**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)**

- снижения размеров взносов и пошлин с ТСЖ, ЖСК, взимаемых при регистрации товариществ и перерегистрации ЖСК.
5. Как временная мера: оставить за органами власти субъектов Российской Федерации право регулирования тарифов на коммунальные услуги
 6. Также было бы желательно ввести законом примерный обязательный перечень минимального набора услуг управляющих компаний, описания их содержания, там где он отсутствует.
 7. Необходимо постоянно совершенствовать правовую базу взаимоотношений товариществ собственников жилья, организаций коммунального хозяйства и субъектов, участвующих в предоставлении коммунальных услуг. Большим облегчением для объединений собственников жилья могло бы стать внедрение в практику договоров с энергетическими монополистами, основные положения которых утверждались бы правовыми актами государства с учетом антимонопольного законодательства.
 8. Должны быть четко регламентированы взаимоотношения ТСЖ с государством (муниципалитетами) как собственником квартир в доме, поскольку сейчас возникает масса проблем из-за нежелания государства оплачивать разницу между квартплатой для нанимателей и реальными платежами, установленными решением ТСЖ.
 9. Государству необходимо вести постоянную разъяснительно-профилактическую работу об ответственности проживающих в МКД друг перед другом, за сохранность общего имущества, за участие в поддержании общего имущества в удовлетворительном состоянии
 10. Должна быть повышена ответственность самих собственников жилья, членов ТСЖ за управление и содержание объектов общей собственности.