

**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 заинтересованных кругов**

подготовлен в рамках Аналитической фазы проекта  
при содействии всех партнеров проекта



**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)**

## **I. Введение**

К проведению проекта «Жилищная политика на местном уровне» привлечены, в качестве партнеров, представители различных групп участников российского рынка жилья, в сферу компетенций и интересов которых входит вопрос управления жильем и улучшение жилищных условий населения страны.

Первой особенностью проекта является то, что он осуществляется в рамках Санкт-Петербурга, на уровне города федерального значения Российской Федерации и г. Домодедово, Московской обл., на уровне Муниципального образования городского округа.

Вторая особенность заключается в том, что Правительство Санкт-Петербурга представлено в проекте своим исполнительным органом государственной власти – «Жилищным комитетом». В проекте участвуют также представительный орган местного самоуправления – Муниципальный совет Муниципального образования Муниципальный округ Гражданка, расположенный на территории Калининского административного района Санкт-Петербурга. Участниками проекта являются также две санкт-петербургские общественные организации, а именно «Ассоциация «Жилищный комплекс» и «Ассоциация жилищно-строительных кооперативов, жилищных кооперативов и товариществ собственников жилья г. Санкт-Петербурга».

Таким образом, в рамках проекта охвачены, как представители государства, местной власти и гражданского общества, имеющих перед собой общую цель: реформирование жилищного сектора в части управления жильем с правом частной собственности на него, но для достижения этой цели, имеют различные по своему содержанию задачи и пути их решений.

Реальные стимулы, сложившиеся в системе отношений между различными уровнями власти, не способствовали переходу к рыночной экономике в этом секторе. Так, неурегулированность и нестабильность межбюджетных отношений приводили к тому, что бюджетные средства, сэкономленные в муниципальных образованиях в результате активизации преобразований в ЖКК, в рамках следующего бюджетного цикла изымались у этих муниципалитетов и перераспределялись в пользу тех, кто не спешил с проведением реформ. Поэтому, очень часто местные власти в большинстве своем либо откровенно саботировали проведение реформы жилищного сектора, либо имитировали рыночные преобразования, ничего, по сути, не меняя в административном регулировании жилищно-коммунального хозяйства. В этом и заключается противоречивость интересов государственных, муниципальных органов власти с одной стороны и собственников жилья с другой в общих масштабах России.

Поэтому так важно понять точку зрения каждого участника рынка жилья на его важнейшие проблемы, с целью структуризации диалога между ними, таким образом, чтобы был найден способ их решения, приемлемый для всех сторон и именно поэтому так интересен пример Санкт-Петербурга, которого всегда отличало стремление к новациям во всех областях, и, в том числе, в деле развития и совершенствования жилищного хозяйства.



**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)**

Одними из первых в стране, еще в 2005 году, Санкт-Петербург стал внедрять рыночные механизмы в систему управления жильем путем проведения конкурсов, таким образом, не только формируя конкурентную среду, но и привлекая инвестиции. Правительством Санкт-Петербурга была подготовлена и в марте 2004 года утверждена Концепция реформирования городского хозяйства Санкт-Петербурга на 2004-2010 г.г., которая в настоящее время успешно реализуется. Прежде всего, удалось разрушить десятилетиями существовавшую ведомственную монополию - систему, при которой граждане не имели возможности выбора способа управления своим домом.

Результаты, полученные г. Санкт-Петербургом в вопросе реформирования ЖКХ, создания ТСЖ и оказания им содействия является в масштабах России неопределимыми, их анализ, позволяет достичь прозрачности в задачах участников рынка жилья в России и определить «сильные» и «слабые» стороны в диалоге государства, местной власти и гражданского общества, установить их фактическую роль, влияние и обязанности на процесс реформирования не только самой экономики управления жильем, но реформирования гражданского общества.

Ниже дан краткий обзор каждого из участников проекта в спектре их оперативных и стратегических задач, существующих муниципальных управляющих компаний (жилсервисы), а также на примере целевых задач Ассоциаций можно проследить тенденцию развития и потенциал гражданских инициатив, которые стали уже партнерами для местной власти.

## **II. г. Санкт-Петербург**

### **Правительство г. Санкт-Петербурга. Жилищный комитет**

[www.gov.spb.ru](http://www.gov.spb.ru)

[www.gov.spb.ru/admin/otrasl/gilfond](http://www.gov.spb.ru/admin/otrasl/gilfond)

Сфера жилищно-коммунального хозяйства Санкт-Петербурга представляет собой сложную систему с большим количеством связей. Успешного реформирования этой сферы можно добиться только планомерным, целенаправленным преобразованием всей системы. Решению этой задачи практически и посвящена вся работа Жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга.

Жилищный комитет является исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга и подчинен Правительству Санкт-Петербурга. Задачи, функции и полномочия структурных подразделений Комитета определяются положениями о них, утверждаемыми приказами Комитета. В составе Комитета создано управление по работе с объединениями собственников жилья и управляющими компаниями.

Комитет в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Уставом Санкт-Петербурга, законами Санкт-Петербурга, иными нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга, постановлениями и распоряжениями Губернатора Санкт-Петербурга, постановлениями и распоряжениями Правительства 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)**

**Структура органов государственной и муниципальной власти Санкт-Петербурга**



Комитет осуществляет проведение государственной политики в сфере содержания и ремонта жилищного фонда, государственное управление в жилищной сфере, в сфере содержания и ремонта, в том числе капитального, жилищного и нежилого фонда Санкт-Петербурга, а также реформирования жилищно-коммунального хозяйства (из Положения о Жилищном комитете, утвержденного Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2003 № 175) и координирует деятельность в этой сфере исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга.

В круг оперативных и стратегических обязанностей Комитета и его управления по работе с объединениями собственников жилья и управляющими компаниями, относящихся к работе с объединениями собственников жилья, входят:

- прием граждан и юридических лиц, рассмотрение жалоб, заявлений и обращений, принятие по ним решения в пределах полномочий Комитета.
- разработка проектов федеральных законов, правовых актов федеральных органов исполнительной власти, законов Санкт-Петербурга, постановлений и распоряжений Губернатора Санкт-Петербурга, постановлений и распоряжений Правительства Санкт-Петербурга, иных нормативных правовых актов, методических материалов и рекомендаций в пределах своей компетенции.
- издание правовых актов в пределах своей компетенции.
- содействие формированию товариществ собственников жилья, внедрению новых форм управления и обеспечения эксплуатации жилищного фонда.
- участие в согласовании адресных программ по формированию ТСЖ, регистрируемых за счет средств бюджета Санкт-Петербурга, содействие обучению кадров для обеспечения деятельности объединений собственников жилья, согласование планов и программ их обучения.
- оказание методической и консультационной помощи собственникам жилья при выборе способа управления жилищным фондом, товариществам собственников жилья при формировании договорных отношений с поставщиками услуг.

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

- осуществление планирования и организация мероприятий по вовлечению населения в процесс управления жилищным фондом, а также координация деятельности в сфере управления, технического обслуживания и ремонта жилищного фонда, находящегося в управлении товариществ собственников жилья.
- обеспечение информирования населения о мерах, принимаемых Правительством Санкт-Петербурга и иными органами государственной власти Санкт-Петербурга, по улучшению жилищных условий граждан, о ходе преобразований в сфере управления, технического обслуживания и ремонта жилищного фонда, о перспективных разработках и новых технологиях в сфере энерго- и ресурсосбережения.
- проведение конференций, совещаний, семинаров, организация выставок
- Принимает решения о выделении субсидий за счет средств бюджета Санкт-Петербурга, совершает в установленном порядке действия по выделению субсидий из федерального бюджета на строительство или приобретение жилья гражданам, состоящим на учете нуждающихся в содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий.
- Участвовать в подготовке предложений по реализации инвестиционных проектов при строительстве, капитальном ремонте, реконструкции жилья и осуществлять контроль за их реализацией.
- Создавать в установленном порядке рабочие группы и комиссии, научно-консультативные и экспертные советы с привлечением представителей других исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга.
- Представлять Правительству Санкт-Петербурга предложения о создании, реорганизации, ликвидации подведомственных Комитету государственных унитарных предприятий и государственных учреждений.
- Согласовывать проекты уставов и изменений в уставы подведомственных Комитету государственных унитарных предприятий и государственных учреждений, а также осуществлять полномочия собственника имущества данных организаций, предоставленные Комитету в соответствии с его компетенцией.

Комитет оказывает всестороннюю помощь инициативным группам ТСЖ при создании ассоциаций, объединяющих ТСЖ и управляющие организации. Он является одним из учредителей Ассоциации «Жилищный комитет» и при поддержке Жилищного комитета 29 августа 2006 года создана Ассоциация объединений собственников жилья Санкт-Петербурга. Он является инициатором проведения международных проектов с Эстонией, Швецией и Германией. Организует ознакомительные поездки в Эстонию, Финляндию, посвященные вопросам обмена опытом в вопросе управления системы ЖКХ.

Финансирование Комитета осуществляется за счет средств бюджета Санкт-Петербурга. Государственное имущество Санкт-Петербурга, передаваемое Комитету для обеспечения его деятельности, закрепляется за Комитетом на праве оперативного управления.

Ежегодно Жилищным комитетом проводятся форумы по теме «Модернизация ЖКХ России» в рамках выставки, основными темами которых являются:

- пропаганда и разъяснительная деятельность социальной значимости проводимой реформы ЖКХ среди жителей 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)**

- содействие процессам создания объединений собственников жилья и
- организации цивилизованной системы рыночных отношений в соответствии с новым Жилищным кодексом
- активизация предпринимательской инициативы в жилищно-коммунальной сфере
- содействие решению актуальных вопросов поддержки малого бизнеса в ЖКХ
- повышение эффективности взаимодействия всех субъектов жилищно-коммунального комплекса Санкт-Петербурга и регионов России, стимулирование процессов формирования отраслевого саморегулирования
- укрепление деловых контактов и обмен опытом между управляющими компаниями, жилищно-эксплуатационными организациями и органами исполнительной власти Санкт-Петербурга.

### **III. Муниципальное образование «Гражданка»**

[www.grajdanka.spb.ru](http://www.grajdanka.spb.ru)

Муниципальный округ Гражданка расположен на северо-востоке Санкт-Петербурга в границах Калининского района. Гражданка – исторически сложившаяся часть Санкт-Петербурга. На территории образования проживает 80.000 человек. Муниципалитет имеет хорошую взаимосвязь с населением, с органами законодательной и исполнительной власти Санкт-Петербурга с представителями жилищно-коммунальных служб, общественными и бизнес-структурами в округе. Имеет свой печатный орган – газета «Муниципальная Гражданка», тираж 40.000 экземпляров, распространяемую среди населения округа бесплатно, выходящую раз в месяц.

Муниципальный совет, как орган местного самоуправления образован в 1998 г.. В 2006 г. в соответствии с Законом об организации местного самоуправления Российской Федерации в муниципальном образовании «Гражданка» была создана Местная администрация. Законом Санкт-Петербурга от 7 июня 2005 г. N 237-30 "Об организации местного самоуправления в Санкт-Петербурге" определены вопросы местного значения для муниципальных округов. Финансовая основа муниципального образования Гражданка определяется ежегодно утверждаемым местным бюджетом. Формирование местного бюджета – исключительная компетенция органов местного самоуправления.

Доходы бюджета Муниципального образования формируются за счет закрепленных доходных источников, определенных действующим законодательством, и субвенций, предоставляемых бюджетом Санкт-Петербурга. Прогноз доходов муниципального образования на год делает комитет финансов Санкт-Петербурга. На основе этого прогноза Местная администрация Муниципального образования Гражданка готовит проект местного бюджета и вносит его в Муниципальный совет. Проект местного бюджета подлежит обязательному опубликованию. По проекту местного бюджета обязательно проводятся общественные слушания. Предложения по проекту бюджета, поступившие от граждан, принявших участие в слушаниях, обсуждаются на заседании Муниципального совета.

Муниципальный совет Гражданка обсуждает проект бюджета и принимает его в трех чтениях. Предметом первого чтения является обсуждение и одобрение основных параметров бюд-

**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)**

жета (доходы, расходы, дефицит). После первого чтения устанавливается срок подачи поправок к проекту бюджета. Во втором чтении происходит обсуждение поправок, которые принимаются либо отклоняются советом. В третьем чтении бюджет принимается Муниципальным советом в окончательной редакции, после чего его подписывает Глава Муниципального образования. Утвержденный бюджет Муниципального образования публикуется.

В пределах бюджетных ассигнований на те или иные цели муниципальный совет по предложению Местной администрации утверждает Целевые адресные программы. Целевая адресная программа представляет собой перечень адресов, по которым планируется провести работы за счет средств местного бюджета. Стоимость работ по конкретным адресам также определяется Целевой адресной программой. Исполняет бюджет Местная администрация. Местная администрация в пределах расходов, утвержденных бюджетом и Целевыми адресными программами, проводит конкурсы для определения подрядчиков работ или поставщика товаров. Исполнение бюджета Местной администрацией постоянно контролируется Муниципальным советом и контрольными органами Санкт-Петербурга.

**Структура органов местного самоуправления Муниципального образования Гражданка**



К вопросам местного значения Муниципального образования, связанных с оказанием содействия гражданам, собственникам квартир при создании и деятельности ТСЖ относятся:

- содействие жителям муниципального образования по вопросам создания товариществ собственников жилья, формирование земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, с целью закрепления их за ТСЖ;
- консультирование населения по вопросам создания ТСЖ - оказание бесплатной юридической помощи – еженедельные приемы
- обеспечение информирования населения путем учреждение печатного средства массовой информации, опубликование муниципальных правовых актов, иной информации;
- организация и проведение «круглых столов» с участием жителей, представителей муниципалитета, представителей законодательной, исполнительной власти и управляющих компаний

**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)**

- обучение председателей ТСЖ – проведение семинаров, «круглых столов», оплата участия председателей ТСЖ в обучающих семинарах
- оказание помощи ТСЖ при разработке хозяйственных планов
- разработка предложений по развитию системы кредитования ТСЖ
- экспертиза правовых (уставных) документов в области жилищно-коммунального хозяйства
- подготовка законодательных инициатив для упрощения перевода домов в ТСЖ (выступать заказчиком на получение технической документации дома: паспорт дома, паспорт земельного участка, составление дефектной ведомости), разрешение вопросов, связанных с арендаторами, собственниками встроенных и нежилых помещений
- осуществление защиты прав потребителей
- установление тарифов на услуги, предоставляемые муниципальными предприятиями и учреждениями, если иное не предусмотрено федеральными законами
- текущий ремонт и озеленение придомовых территорий и территорий дворов, включая проезды и въезды, пешеходные дорожки; проведение мер по уширению территорий дворов в целях организации дополнительных парковочных мест; содержание и ремонт ограждений газонов; обустройство и содержание спортивных площадок; оборудование контейнерных площадок на территориях дворов; ликвидация несанкционированных свалок бытовых отходов и мусора; уборка территорий, водных акваторий, тупиков и проездов, не включенных в адресные программы, утвержденные исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга

При Муниципальном совете Гражданка создан «Учебно-методический центр для председателей ЖСК и ТСЖ», действует Общественная юридическая приемная, в которой прием ведет юрист, депутат Муниципального совета и создан «Методический кабинет по оказанию правовой и информационной поддержки ЖСК и ТСЖ», который возглавляет также депутат Муниципального совета.

#### **IV. Ассоциация «Жилищный комплекс»**

[www.gilcomplex.spb.ru](http://www.gilcomplex.spb.ru)

Ассоциация "Жилищный комплекс Санкт-Петербург" зарегистрирована в декабре 2006 г. В состав учредителей вошли Жилищный комитет правительства Петербурга, Ассоциация русских уборочных компаний Петербурга (АРУК), Гильдия управляющих и девелоперов, ассоциации ТСЖ и ТСК, УК "Созвездие" и несколько управляющих компаний и жилкомсервисов. Ассоциация состоит из общего собрания и наблюдательного совета, куда входят представители правительства Петербурга (Председатель Жилищного комитета).

По состоянию на 01.01.2008 в состав Ассоциации «Жилищный Комплекс» входит 44 организации, в их числе, главным образом, управляющие и эксплуатирующие компании, лифтовые организации, союзы и объединения в сфере ЖКХ.

Ассоциация является юридическим лицом с момента государственной регистрации по законодательству Российской Федерации, обладает обособленным имуществом, приобретает

**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)**

от своего имени имущественные и связанные с ними личные неимущественные права и несет обязанности, может выступать истцом и ответчиком в суде, арбитражном или третейском судах, имеет самостоятельный баланс, печать и штампы со своим полным наименованием, иные необходимые реквизиты, зарегистрированные в установленном порядке. Ассоциация отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ей имуществом, на которое по законодательству Российской Федерации может быть обращено взыскание.

Ассоциация не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Ассоциации несут субсидиарную ответственность по ее обязательствам в размере 10 % от суммы вступительного взноса, уплаченного в Ассоциацию. Финансирование деятельности Ассоциации осуществляется за счет членских взносов. Ежеквартальный взнос составляет 10.000 руб.

**Структура Ассоциации включает:**

**Президиум** (в состав которого входят руководители ассоциаций и союзов, а также председатели отраслевых секций), **Наблюдательный совет** (формируется из экспертов по основным направлениям деятельности Ассоциации) и **Исполнительный орган** во главе с исполнительным директором (ответственный секретарь, юрисконсульт, пресс-секретарь, бухгалтер).

**Основная цель** Ассоциации состоит в содействии развитию рынка жилищно-коммунальных услуг Санкт-Петербурга, повышению его прозрачности и инвестиционной привлекательности.

**Ассоциация ставит перед собой следующие задачи:**

- Реализация диалога с органами государственной власти - взаимодействие с органами исполнительной и законодательной власти для достижения цели Ассоциации;
- Законотворческая деятельность и правовая работа по защите интересов участников Ассоциации;
- Лоббирование отраслевых интересов членов Ассоциации;
- Расширение деловых контактов членов Ассоциации;
- Объединение и анализ информационных потоков в сфере ЖКХ.
- экономических, экологических, социальных, коммерческих и иных проблем функционирования членов Ассоциации;

**Предметами деятельности Ассоциации являются:**

- содействие органам государственной власти в реализации жилищно-коммунальной реформы;
- совершенствование системы взаимодействия организаций, оказывающих услуги и выполняющих работы в жилищно-коммунальной сфере между собой, с органами государственной власти, другими организациями;
- проведение единой технической политики в жилищно-коммунальной сфере;
- разработка и внедрение научно обоснованных предложений по совершенствованию законодательства в жилищно-коммунальной сфере;
- представление и защита интересов членов Ассоциации в государственных, общественных организациях и в других структурах;

**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)**

- оказание информационных, юридических, консультационных, экспертных, выставочных и других услуг членам Ассоциации;
- взаимодействие со средствами массовой информации;
- мониторинг ситуации на жилищно-коммунальном рынке;
- организация и проведение семинаров, круглых столов, обучающих курсов, направленных на повышение квалификации сотрудников организаций – членов Ассоциации;
- подготовка аналитических материалов по различным направлениям деятельности;
- участие в организации и проведении международных, общероссийских и региональных акций по вопросам, связанным с деятельностью Ассоциации.

Работа с членами, партнерами и учредителями строится по принципу организации и проведения совместных мероприятий различного формата – от круглых столов и пресс-конференций, до совместных семинаров и зарубежных визитов.

Для расширения деловых контактов организуются международные визиты (о которых уже упоминалось), члены Ассоциации приглашаются на встречи с зарубежными делегациями, которые прибывают в Санкт-Петербург, проводятся мероприятия среди самих членов Ассоциации, на которых новые члены имеют возможность рассказать о себе.

## **V. Ассоциация жилищно-строительных кооперативов, жилищных кооперативов и товариществ собственников жилья**

Ассоциация ЖСК, ЖК и ТСЖ независимая, некоммерческая организация была учреждена в январе 1995 г. Ассоциация осуществляет свою деятельность в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, другим законодательством, действующим на территории Российской Федерации и своего устава. Ассоциация ЖСК, ЖК и ТСЖ с 2006 г. является также ассоциативным членом Ассоциации «Жилищный комплекс». Председатель Ассоциации является членом Общественного совета при Министерстве регионального развития России, который формируют жилищную политику страны и входит в Общественный Экспертный Совет при Комитете по тарифам СПб. К сожалению нет стойких деловых связей с Общественной палатой Санкт-Петербурга и России.

Ассоциация была создана с целью координации деятельности ЖСК, ЖК и ТСЖ, обеспечения защиты их прав, представления общих интересов в органах власти Санкт-Петербурга и иных органах государственной власти, в органах местного самоуправления и международных организациях.

Ассоциация по состоянию на 01.01.2008 г. насчитывает по номеру регистрации - более 950 членов, действующих (т.е. платящих членские взносы) – более 600.

Ассоциация является юридическим лицом, обладает обособленным имуществом, имеет самостоятельный баланс, рублевые и валютные счета, вправе от собственного имени заключать договора, быть истцом и ответчиком в суде.

**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)**

Предметом деятельности Ассоциации являются:

- разработка проектов законодательных и иных нормативных актов, касающихся социально-экономических прав и интересов ЖК, ЖК и ТСЖ
- представления интересов и защита прав членов Ассоциации в органах власти и управления Санкт-Петербурга, органах самоуправления, судебных и иных правоохранительных органах, общественных и иных организациях.

Для достижения уставных целей Ассоциация:

- финансирует, разрабатывает и организует практическую реализацию проектов и программ, способствующих реализации уставных задач
- финансирует, организует и обеспечивает исследования и внедрение новых технологий в управлении социально-экономическими процессами
- организует и проводит конференции, семинары, конгрессы, симпозиумы и др. мероприятия
- создает собственные информационные органы, выпускает бюллетни о деятельности Ассоциации, по тематике ТСЖ, занимается издательской деятельностью и осуществляет рекламу своей деятельности
- принимает участие и является членом других общественных организаций, цель деятельности которых связана с защитой интересов и представления прав собственников жилья.

Членские взносы составляют основу финансирования деятельности Ассоциации. Кроме того, иногда поступают средства бюджета Санкт-Петербурга, предназначенные для финансирования юридической помощи и деятельности ассоциации в соответствии с уставом. Консультации членам Ассоциации предоставляются бесплатно (в т.ч. литература, семинары, юристы, круглые столы, библиотека, копирование). За консультацию не членам Ассоциации установленных ставок не существует, практически клиент оплачивает ее по своему усмотрению.

## **VI. Домодедово (Московская обл.)**

### **Городской округ Домодедово**

Городской округ Домодедово является самостоятельным муниципальным образованием в составе Московской области. Городской округ Домодедово расположен на юге от г. Москвы. Территория городского округа составляет 801 кв.км.

Статус муниципального образования «городской округ Домодедово» определяется законодательством Российской Федерации, Московской области и его Уставом.

Представительным органом местного самоуправления городского округа является Совет депутатов городского округа. Исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления городского округа является Администрация городского округа. В структуре

**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)**

администрации создан отдел по жилищно-коммунальному хозяйству, в компетенцию которого входит работа с населением и содействие при создании ТСЖ.

К оперативным и стратегическим обязательствам городского округа, в части реформирования жилищно-коммунального сектора относятся:

- формирование, утверждение, исполнение бюджета городского округа и контроль за исполнением данного бюджета;
- разработка, формирование и проведение государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства и коммунальной энергетики Московской области.
- установление, изменение и отмена местных налогов и сборов городского округа;
- организация в границах городского округа электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом;
- обеспечение малоимущих граждан, проживающих в городском округе и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями в соответствии с жилищным законодательством, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства;
- расчет субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и организация предоставления субсидий гражданам, имеющим право на их получение в соответствии с жилищным законодательством;

**К полномочиям органов местного самоуправления по решению вопросов местного значения относятся: Полномочия органов местного самоуправления в сфере жилищно-коммунального хозяйства и по решению вопросов местного значения**

Федеральным Законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ определены 36 вопросов местного значения городского округа. В целях решения вопросов местного значения органы местного самоуправления городского округа имеют следующие функции и полномочия органов власти и управления муниципального образования:

- установление тарифов на услуги, предоставляемые муниципальными предприятиями и учреждениями, если иное не предусмотрено федеральными законами;
- регулирование тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса (за исключением тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса-производителей товаров и услуг в сфере электро- и (или) теплоснабжения), тарифов на подключение к системе коммунальной инфраструктуры, тарифов организаций коммунального комплекса на подключение, надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса, надбавок к ценам (тарифам) для потребителей.
- расчет субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и организация предоставления субсидий гражданам, имеющим право на их получение в соответствии с жилищным законодательством,
- текущий ремонт и озеленение придомовых территорий и дворов, включая проезды и въезды, пешеходные дорожки; содержание и ремонт ограждений газонов; установка и содержание малых архитектурных форм и хозяйственно-бытового оборудования; создание зон отдыха, обустройство и содержание детских площадок; обустройство и содержание спортивных площадок; оборудование контейнерных площадок на террито-

**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)**

- риях дворов; ликвидация несанкционированных свалок бытовых отходов и мусора; уборка территории;
- организация сбора и вывоза бытовых отходов и мусора с территории городского округа,
- реализация мероприятий по повышению уровня антитеррористической защищенности жилищного фонда и территории городского округа, в том числе замена входных дверей с привлечением средств населения городского округа;
- организация информирования, консультирования и содействия жителям городского округа по вопросам создания товариществ собственников жилья и выбора управляющей организации, тарифообразования и оплаты жилищно-коммунальных услуг, общественного контроля за их объемом и качеством.

2. Органы местного самоуправления городского округа вправе принимать решение о привлечении граждан к выполнению на добровольной основе социально значимых для городского округа работ (в том числе дежурств) в целях решения вопросов местного значения городского округа.

В целях реализации положений Градостроительного Кодекса РФ и информирования населения о реальном состоянии дел в сфере жилищного строительства на территории городского округа Домодедово, при администрации городского округа Домодедово создан информационный центр по вопросам жилищного строительства.

### **Обзор существующих гражданских инициатив жилищного сектора в Домодедово**

На территории городского округа Домодедово активно работают общественные организации: Общественная палата, Совет ветеранов, женсовет, институт старших по домам и подъездам, председатели уличных комитетов, старосты деревень. Общественная палата городского округа Домодедово контролирует проведение капитального ремонта жилых домов (частичной санации), контролирует работу Управляющих организаций, по обращениям проживающих, ведет разъяснительную работу по вопросам нового Жилищного кодекса.

Роль общественных организаций в решении вопросов ЖКХ велика. Без согласования со старшими по домам не проводятся ремонт подъездов, благоустройство дворовых территорий, реконструкция прилегающих домов и улиц. Старшие по домам участвуют в контроле мероприятий по промывке и опрессовке внутридомовых систем отопления при подготовке к зиме, в весеннем и осеннем осмотре жилых зданий. Именно старший по дому осуществляет постоянный контроль за состоянием жилого дома. Должность старшего по дому, старосты, уличкома является выборной и оплачиваемой. Решение о выборе старшего по дому принимается общим собранием жильцов жилого дома.

В январе 2008 г. МУП «Домодедово-Жилсервис» подало заявление о вступлении в НП «Ассоциация управляющих компаний и управлений недвижимостью Московской области» и в самое ближайшее время станет ее членом.

## **VII. Муниципальные управляющие компании**

В соответствии с Постановлением Верховного Совета Российской Федерации в 1991 году часть объектов государственной собственности была передана в муниципальную собственность городов и районов, в т.ч. жилищный и нежилой фонд. В городах федерального значения – Москве и Санкт-Петербурге, - жилищный и нежилой фонд был передан в государственную собственность субъекта Российской Федерации (то есть Москвы и Санкт-Петербурга). С этого момента вся ответственность за организацию управления муниципальным жилищным фондом была возложена на органы местного самоуправления. Такая ситуация поставила перед органами местного самоуправления реальную альтернативу: создавать новые муниципальные структуры по обслуживанию жилья или развивать рынок частных услуг в этом секторе, т.е. привлекать частный бизнес на конкурсных началах. До настоящего времени большинством городов и районов выбор делается в пользу муниципальных предприятий. И в этом контексте интересен опыт Правительства Санкт-Петербурга – Жилищного комитета -, результат его работы говорит сам за себя.

### **7.1 Управляющие компании в г. Санкт-Петербурге**

Ставя своей целью улучшить состояние жилищного фонда города и качество предоставляемых гражданам услуг посредством создания конкуренции среди управляющих жилищным фондом организаций, в Санкт-Петербурге в конце 2004 года осуществлен процесс реформирования управления жилищным фондом. В результате кардинально изменились функции участников процесса управления, содержания и ремонта жилищного фонда города.

С 1 января 2005 года Государственные учреждения «Жилищное агентство района» перестав быть одновременно заказчиком, подрядчиком и контролирующим органом, стали выполнять функцию представителя города по вопросам реализации государственной политики в сфере содержания и ремонта жилищного фонда. Функции организации управления жилищным фондом, обеспечение технической эксплуатации жилищного фонда и предоставление коммунальных услуг населению Санкт-Петербурга переданы по договорам управляющим компаниям различных форм собственности, таким образом, ликвидирована монополия государственных управляющих организаций.

По состоянию на 01.01.2008 собственники более чем 7600 многоквартирных домов общей площадью 37,7 млн. кв. м. выбрали способ управления - управление управляющей организацией. 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.

Однако достигнутые в этом направлении успехи привели, к тому, что управляющие организации и товарищества собственников жилья в городе столкнулись с рядом проблем, тормозящих успешное реформирование системы ЖКХ.

Большие трудности вызывают взаимоотношения между управляющими организациями, товариществами собственников жилья и ресурсоснабжающими организациями. 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

**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)**

многоквартирных домов в городе узлами учета тепла, а как следствие решение вопроса ресурсосбережения поставляемых коммунальных ресурсов зависит исключительно от доброй воли монополистов.

Другим аспектом этой проблемы является категорическое нежелание некоторых ресурсоснабжающих организаций заключать договоры энергоснабжения с управляющими организациями и товариществами собственников жилья.

В целях развития рыночных отношений в жилищной сфере в 2006 году были проведены открытые конкурсы на право заключения договоров на организацию управления и обеспечение технической эксплуатации общего имущества многоквартирных домов Санкт-Петербурга.

С целью правового урегулирования проведения этих конкурсов Жилищным комитетом разработан пакет законодательных актов, регулирующих проведение открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, которые были представлены Законодательному собранию Санкт-Петербурга и приняты им 22.01.2008, это:

1. Постановление Правительства Санкт-Петербурга «О проекте закона Санкт-Петербурга «О порядке управления многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в собственности Санкт-Петербурга»
2. Закон Санкт-Петербурга «О порядке управления многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в собственности Санкт-Петербурга»
3. Пояснительная записка к проекту закона Санкт-Петербурга « О порядке управления многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в собственности Санкт - Петербурга»
4. Постановление Правительства Санкт-Петербурга «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в Санкт-Петербурге»
5. Положение о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга и организаций при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в Санкт-Петербурге
6. Пояснительная записка К проекту постановления Правительства Санкт-Петербурга «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в Санкт-Петербурге»

Несмотря на то, что ряд шагов для поощрения предпринимательской инициативы в ЖКХ сделан, тем не менее, возможности частной компании, или предпринимателя на получение заказов на жилищно-коммунальные услуги ограничены.

Способы получения заказа в сфере ЖКХ субъектами малого предпринимательства сегодня не многочисленны:

1. Непосредственная работа с объединениями собственников жилья, направленная на получение заказа в конкретном жилом доме. На наш взгляд, это единственная рыночная модель в сфере жилищных услуг, поскольку она полностью исключает влияние государства. ТСЖ, как распорядитель потока платежей собственников в праве самостоятельно выбрать исполнителя услуг, способного предоставить оптимальное качество по минимальной цене, что является отличительной чертой малого бизнеса. Поэтому количество объединений

**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)**

собственников жилья является важнейшим показателем объема рынка ЖКХ для малого бизнеса.

2. Участие в конкурсах на выполнение работ по капитальному ремонту жилого фонда, которые организуют Районные Жилищные Агентства. В этом сегменте малый бизнес выполняет определенную долю заказов, но эта доля не велика. Кроме того, нужно учитывать, что объем госзаказа в сфере ЖКХ сокращается, т. к. все больше жилых домов уходят из государственного фонда по причине выбора способа управления.

3. Поиск заказов от собственников.

4. Участие в конкурсах на организацию управления жилым фондом. Однако конкурсы 2005 – 2006 г.г. показывают, что, как правило, конкурсы проводятся субъективно и с учетом, в первую очередь технических возможностей и опыта участников. Победители, чаще всего, это жилкомсервисы, либо крупные частные управляющие компании. Ситуация с управлением жилым фондом осложняется еще и тем, что нынешнее законодательство всю ответственность за состояние жилого дома (включая вопросы поставки коммунальных услуг и урегулирование споров с монополистами) возлагает именно на управляющие компании.

Активность субъектов малого предпринимательства в жилищной сфере, таким образом, фактически, напрямую зависит от количества созданных ТСЖ.

В сложившихся условиях жилкомсервисы активизируют работу с собственниками жилых помещений многоквартирных домов, стремясь заключить долгосрочный договор (на 3 – 5 лет) по третьему способу управления. Это означает, практическое отсутствие подряда на таких домах, поскольку жилкомсервисы обладают полным набором штатных единиц и технических средств.

## **7.2 Управляющие компании Муниципального образования Гражданка**

Управляющие компании осуществляют работы по управлению многоквартирными домами, в том числе - по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений. В последние несколько лет число управляющих компаний существенно увеличилось за счет появления в этой сфере частных организаций. Жилой фонд Гражданки обслуживают 10 управляющих компаний:

Устойчивый управляемый экономический рост организаций, управляющих многоквартирными домами, способствует становлению комфортной социальной среды, улучшению качества жизни населения. ОАО «Жилкомсервис № 2» и ОАО «Жилкомсервис № 3» Калининского района управляют большей частью жилых домов: 172-я из 225. № 3» Калининского района управляют большей частью жилых домов: 172-я из 225. На долю остальных компаний приходится 53 дома. Такая ситуация связана с тем, что «Жилкомсервисы» созданы на основе государственных жилищно-эксплуатационных организаций, в течение многих десятков лет работающих на этой территории. Частные компании появились недавно в связи с реформой ЖКХ. Несмотря на то, что конкуренция в сфере обслуживания жилья - явление новое, частные управляющие компании обслуживают уже 23,5 % жилых домов. К услугам частных компаний обращаются, как правило, жители домов, в которых созданы ЖСК или ТСЖ

Кроме управляющих компаний жилой фонд Гражданки обслуживают специализированные организации, выполняющие некоторые специальные работы и предоставляющие дополнительные услуги:

**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)**

### **7.3 Муниципальные управляющие компании Домодедово**

В администрации городского округа Домодедово созданы муниципальные унитарные предприятия, основной задачей которых является предоставление населению городского округа жилищно-коммунальных услуг.

С 1 июля 2000 года в связи с реформированием Жилищно-коммунального хозяйства и после реорганизации МУП «ЖЭТ» было образовано муниципальное унитарное предприятие «Заря-Жилсервис».

#### **1. МУП «Заря- Жилсервис»**

Муниципальное унитарное предприятие с правом хозяйственного ведения, создано с целью:

- обеспечения условий проживания квартиросъемщиков и владельцев жилья, отвечающих стандартам качества;
- снижение издержек оказываемых услуг МУП «Заря-Жилсервис» и соответственно тарифов при поддержании стандартов качества.

*Структура МУП «Заря-Жилсервис»:*

- дирекции (административно-управленческий персонал, транспортный участок);
- ЖЭУ-1; ЖЭУ-2
- аварийно-ремонтной службы, которая входит в состав ЖЭУ.

ЖЭУ имеют свой расчетный счет, а также все необходимое для осуществления технического обслуживания и текущего ремонта жилого фонда, а также нежилых помещений.

Всего на обслуживании МУП "Заря-Жилсервис" по состоянию на 01.10.07г. состоит 289 домов; общая площадь составляет – 412 156,45 кв.м.; жилая площадь - 233 797,75 кв.м. Также на обслуживании предприятия находятся нежилые помещения общей площадью – 6,3 тыс.кв.м.

#### **2. МУП «Домодедово-Жилсервис»**

Муниципальное унитарное предприятие «Домодедово-Жилсервис» работает с апреля 2000 г. Основная функция предприятия – обслуживание, текущий ремонт внутридомовых систем инженерного оборудования, содержание многоэтажных домов с соблюдением действующих требований, норм санитарной и технической эксплуатации, обеспечение благоприятных условий для проживания.

Сегодня специалисты этой организации обслуживают 553 многоквартирный жилой дом, это более 25000 квартир, общей площадью около 1 млн. 213,73 тыс. кв. метров. На обслуживании находятся нежилые помещения – 30,9 тыс. кв.м.

В структуре МУП пять жилищно-эксплуатационных участков (ЖЭУ), аварийная служба, ремонтно-строительный участок, электроучасток, лифтовое хозяйство и транспортный участок. Диспетчерская служба МУП круглосуточно принимает заявки от жителей на устранение аварий и неполадок в квартире и доме.

ЖЭУ имеют свой расчетный счет, а также все необходимое для осуществления, технического обслуживания и ремонта жилых и нежилых помещений, объектов

**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)**

инженерной инфраструктуры, внутридомовых систем инженерного оборудования, санитарного содержания домовладения.

МУП «Домодедово-Жилсервис» подало заявление о вступлении в НП «Ассоциация управляющих компаний и управлений недвижимостью Московской области».

В Домодедовском городском округе с 01.06.2007г по 01.02.2008г. была проведена работа по выбору управляющих компаний. Голосование было проведено по 824 домам – 28683 квартир, из них 20890 квартир находятся в частной собственности и 9280 в муниципальной собственности. Приняло участие в голосовании 8778 (42%) квартир, находящихся в частной собственности и 5769 (62%) муниципальных квартир. Собственником муниципального жилья является комитет по имуществу, который и принимал участие в голосовании. В организацию выборов по управленческим компаниям были вовлечены старшие по домам и специалисты ЖКХ.

## **VIII. Каталог сфер ответственности**

Обзор оперативных и стратегических функциональных задач и обязательств, а также интересов заинтересованных кругов показывает различный уровень их компетентности: федеральный, муниципальный и общественный, в силу того является ли он исполнительным органом государственной власти, органом местного самоуправления или представителем гражданского общества, в виде общественной организации.

### **На Жилищный комитет возлагается:**

1. Обеспечение проведение государственной жилищной политики, реализация ее инструментов
2. Активное участие в разработке законодательного поля страны и Санкт-Петербурга, учитывающих местную специфику
3. Разработка и реализация социальных программ, направленные на улучшение жилищных условий населения города
4. Проведение реформирования жилищно-коммунального сектора экономики города:
  - Реструктуризация сложившейся традиционной системы управления жильем
  - Создание альтернативных форм управления в виде муниципальных управляющих компаний и
  - Содействие развитию частных бизнесовых структур на рынке управления жильем
  - Демонополизация рынка поставщиков коммунальных услуг
5. Содействие становлению института собственника жилья с правом частной собственности:
  - Проведение разъяснительной, переубеждающей работы среди населения города к переходу на рыночные условия управления жильем
  - Разработка пакетов документов для создания объединений собственников жилья
  - Работа с общественными организациями по вопросу создания и деятельности 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)**

- Содействие образованию общественных организаций в виде Ассоциаций ЖСК, ТСЖ и др.
6. Формирование тарифной политики в области жилищно услуг

В целях улучшения условий государственной регистрации товариществ собственников жилья в Санкт-Петербурге между Управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области и Жилищным комитетом Правительства Санкт-Петербурга 31.10.2006 было заключено Соглашение о взаимодействии.

### **Муниципальное образование**

Российским законодательством на органы местного самоуправления вне зависимости от типа муниципального образования возлагается решение следующих вопросов местного значения в сфере жилищно-коммунального хозяйства:

1. владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью;
2. содержание и использование муниципальных жилищного фонда и нежилых помещений;
3. организация, содержание и развитие муниципальных энерго-, газо-, тепло-, и водоснабжения и канализации;
4. организация снабжения населения и муниципальных учреждений топливом;
5. благоустройство и озеленение территории муниципального образования;
6. организация утилизации и переработки бытовых отходов;

к которым с конца 1990 – х годов добовилось

7. содействие проведению государственной политики
8. содействие становлению собственника жилья и новых форм управления жильем в виде ТСЖ
9. проведение информационно-просветительной работы с населением по реформированию ЖКХ

В то же время Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 2003 года предоставил органам государственной власти городов федерального значения (Москвы и Санкт-Петербурга) право самостоятельно определять перечень вопросов местного значения и источники доходов местных бюджетов внутригородских муниципальных образований, исходя из необходимости сохранять единство городского хозяйства.

Законом Санкт-Петербурга от 2005 г. N 237-30 "Об организации местного самоуправления в Санкт-Петербурге" определены вопросы местного значения для муниципальных округов. Из 42 вопросов к сфере жилищно-коммунального хозяйства прямо или косвенно относятся 8. Из них 2 (выделены курсивом) не имеют отношения к Гражданке, поскольку здесь нет частного жилищного фонда и все дома имеют централизованную систему отопления:

- 1) формирование, утверждение, исполнение бюджета муниципального образования и контроль за исполнением данного бюджета;
- 2) участие в мероприятиях по охране окружающей среды в границах муниципального образования, за исключением организации и осуществления мероприятий по экологическому контролю;

**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) контроль за обеспечением твердым топливом населения, проживающего на территории муниципального образования в домах, не имеющих центрального отопления, независимо от вида жилищного фонда по розничным ценам на твердое топливо, устанавливаемым Правительством Санкт-Петербурга;

4) текущий ремонт и озеленение придомовых территорий и территорий дворов, включая проезды и въезды, пешеходные дорожки; проведение мер по уширению территорий дворов в целях организации дополнительных парковочных мест; установка, содержание и ремонт ограждений газонов; установка и содержание малых архитектурных форм, уличной мебели и хозяйственно-бытового оборудования; создание зон отдыха, в том числе обустройство и содержание детских площадок; выполнение оформления к праздничным мероприятиям на территории муниципального образования; обустройство и содержание спортивных площадок; оборудование контейнерных площадок на территориях дворов; ликвидация несанкционированных свалок бытовых отходов и мусора; уборка территорий, водных акваторий, тупиков и проездов, не включенных в адресные программы, утвержденные исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга;

5) организация сбора и вывоза бытовых отходов и мусора с территории муниципального образования, на которой расположены жилые дома частного жилищного фонда;

6) реализация мероприятий по повышению уровня защищенности жилищного фонда на территории муниципального образования, в том числе замена входных дверей с привлечением средств населения муниципального образования;

7) участие в проведении публичных слушаний по проектам правил землепользования и застройки, деятельности комиссий по подготовке проектов правил землепользования и застройки в соответствии с законами Санкт-Петербурга;

8) организация информирования, консультирования и содействия жителям муниципального образования по вопросам создания товариществ собственников жилья, формирования земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома;

К сожалению, законодатели не наделили органы местного самоуправления городских округов Санкт-Петербурга полномочиями, позволяющими непосредственно участвовать в планировании нового строительства, в содержании и ремонте уже имеющегося жилищного фонда.

**Ассоциация ЖСК, ЖК и ТСЖ и Ассоциация «Жилищный комплекс»**

Эти участники рынка жилья являются общественными организациями, представителями гражданского общества собственников жилья.

Цель их создания в первую очередь служит:

- защите и представлению интересов простого собственника жилья, члена ЖСК, ЖК и ТСЖ или управляющей компании в судебных или городских органах,
- для представления и защиты общих интересов, решения организационных, технических, профессиональных и других вопросов, касающихся сферы деятельности членов Ассоциации
- вскрытию на практике несовершенства законодательной базы и

**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)**

- требованию ее усовершенствования путем принятия участия в разработке предложений по дополнению изменению существующего законодательства, регулирующего институт создания и деятельности ТСЖ.
- Установлению проблематики ТСЖ и
- Развитию диалога с органами местной исполнительной власти с целью устранения проблем в деятельности ТСЖ
- Информированности населения о ситуации в сфере ЖКХ, тарифной политике, изменениях в законодательстве
- Проведению информационно-образовательных мероприятий с целью повышения профессионализма председателей ЖСК, ТСЖ и управляющих ТСЖ

Они являются индикатором правильности политики на федеральном и муниципальном уровне, механизмов ее реализации и, таким образом, выступает одновременно и партнером и оппонентом государственных и административных реформ. С 2006 г. административная реформа переместилась на уровень субъектов Российской Федерации, а это как раз уровень, от работы которого непосредственно зависит повседневная жизнь граждан и динамика развития малого с среднего бизнеса, особенно в сфере жилищно-коммунальных услуг. Без развитого рынка частных жилищно-коммунальных структур, развитие и становление института ТСЖ связано с большими трудностями. ТСЖ требует профессионализма в управлении, которое в свою очередь требует соответствующего рынка услуг, обеспечивающий его эффективность.

## **IX. Анализ положительных и отрицательных сторон:**

Из-за несистемной приватизации жилья в России, создалась ситуация, когда собственником жилья стали также социально-слабые слои населения, что привело к тому, что:

1. Население, в силу своего сложившегося менталитета не было готово стать в полном смысле «Собственником» жилья. Осознание только своего права на жилье, но не обязанностей по его содержанию и управлению. Как следствие низкая общественная активность среди населения в процессе реформирования жилья – в части создания ТСЖ.
2. Государство вынуждено исправлять ошибки процесса приватизации жилищного фонда, путем не только создания соответствующего правового поля, реформирования системы и структуры ЖКХ, но и продолжая дотацию жилищного хозяйства и предоставлять льготы и субсидии довольно широкому слою населения, в т.ч. собственникам жилья, учитывая, что в Санкт-Петербурге около 75% и в Домодедово около 65% жилья практически является жильем с правом частной собственности, что сказывается тяжелым бременем на бюджете города, но и
3. внедрять «сверху» новые рыночные структуры и формы управления жильем, что воспринимается населением с сопротивлением.

Конституционная реформа 1993 года привела к положительным результатам, т.к. в виде органов местного самоуправления, государство получило мощного помощника при проведении

**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)**

реформ и работе с населением. Сложившаяся ситуация вынудила и государство и население искать общие пути решения проблем, вступая в диалог и создавая как общественные организации (в том числе в виде ассоциаций собственников жилья), так и управляющие жильем компании (муниципальные, частные или, как в Санкт-Петербурге акционерные общества со стопроцентным государственным участием). Государственные и муниципальные органы управления нередко выступают в роли учредителей таких организаций и компаний, или просто оказывают им поддержку. Ассоциации, как общественные организации имеют огромный потенциал по вовлечению населения в процесс реформирования жилищного сектора, проводя огромную информационно-разъяснительную работу. Здесь сказывается феномен «открытости» и «не официальнойности», они с точки зрения простого собственника являются для них более доступными, хотя для разрешения конфликтных ситуаций или оказания содействия ТСЖ при проведении капитальных ремонтов (согласно Закона 1-й капитальный ремонт возлагался на бывшего собственника) главным партнером для них являются исполнительные органы государственной власти.

Анализ сфер ответственности исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга и Домодедово позволил рабочим группам проекта разработать новые требования к Жилищному комитету и Администрации Домодедово, касающихся развития диалога с общественными организациями и оказания формирования и становления института собственника жилья, в форме ТСЖ..

**Новые требования к Жилищному Комитету Правительства Санкт-Петербурга и администрации Домодедово**

**1. МО «Гражданка»:**

- a) Организовать формализованное взаимодействие между Жилищным комитетом и ОМСУ по вопросам жилищной реформы (информационный обмен, включение представителей ОМСУ в процесс разработки нормативных правовых актов, координация действий ОМСУ и ЖК по вопросам юридической и информационной помощи ТСЖ и ЖСК).
- b) Передать ОМСУ некоторые государственные полномочия в сфере ЖКХ (в Санкт-Петербурге) – согласование адресных программ ремонта, комплексного капремонта и реконструкции зданий; выбор управляющей компании для многоквартирных домов, не выбравших способ управления; организацию сбора и вывоза ТБО.
- c) Создать в МО подразделения Государственной Жилищной Инспекции (включит их в систему ОМСУ, или создать подразделения на уровне МО, или обязать ГЖИ привлекать ОМСУ к работе Жилищной инспекции на местах).

**2. Ассоциация ТСЖ, ЖСК, ЖК:**

- a) Организовать публикацию проектов нормативных правовых актов и проведение общественного анализа данных проектов.
- b) Четко разграничить в жилищной сфере функции комитетов (вопросы жилищных и коммунальных услуг).
- c) Организовать передачу (восстановление) технической документации на многоквартирный дом при смене способа управления.

**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)**

- d) Инициировать создание института социального жилья – в отдельных зданиях (не допуская смешанной собственности) и организуя коммерческий найм.

**3. Ассоциация «Жилищный Комплекс»:**

- a) Активизировать взаимодействия с общественными и некоммерческими организациями – создание в Жилищном Комитете рабочей группы (совместно с представителями организаций) по работе с реестром проблемных вопросов отрасли.
- b) Создать межведомственную комиссию (с участием представителей комитетов и ведомств, имеющих отношение к сфере ЖКХ) по решению проблем, или трехсторонней комиссии (с участием представителей монополистов-поставщиков коммунальных услуг, ЖК и ОСЖ).

**4. МО «Домоделово»:**

- a) Включить в штат отдела ЖКХ специалиста по работе с ОСЖ и УК.
- b) Продолжить пропаганду ТСЖ, реклама положительных примеров, снижение оплаты за техобслуживание и ремонт.