

УДК 338(075.8)

СТАНОВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

И.С. Глебова

Аннотация

В данной статье рассматривается процесс становления товариществ собственников жилья в Республике Татарстан на современном этапе развития. Особое внимание уделяется анализу проблем, связанных с оформлением и функционированием товариществ собственников жилья (ТСЖ) в республике. Среди основных проблем выделены пробелы в действующем законодательстве, в том числе в части регистрации общего имущества многоквартирных домов вместе с земельными участками; незаинтересованность некоторых глав администраций и балансодержателей в передаче управления жилищным фондом товариществам собственников жилья; безынициативность части населения, не желающей контролировать порядок расходования своих средств на содержание жилого дома; отсутствие четкой системы учета и отслеживания процесса создания ТСЖ в республике.

В условиях реформирования жилищно-коммунальной сферы принципиальное значение имеет повышение роли собственников жилья, выступающих заказчиками жилищно-коммунальных услуг, и участие их в управлении комплексами недвижимого имущества.

Рассмотрим существующие тенденции развития товариществ собственников жилья (ТСЖ) в Республике Татарстан в настоящее время. В собственности граждан и юридических лиц находится более 70% от общего фонда жилья. В целом по Республике Татарстан зарегистрировано 404 ТСЖ, из них 130 были зарегистрированы в 2004 г. и 10 ТСЖ – в 2005 г. По отдельным районам Татарстана картина выглядит следующим образом:

- в Алексеевском районе зарегистрированы 8 ТСЖ, включающие 72 дома, общей площадью около 60 тыс. кв. м, что составляет 82% от общей площади всех многоквартирных домов;
- в Апастовском районе зарегистрировано 2 ТСЖ (25 домов, общей площадью 17.7 тыс. кв. м);
- в Лениногорске 21 ТСЖ общей площадью 6.6 тыс. кв. м;
- в Мамадышском районе зарегистрировано 20 ТСЖ (20 домов, общей площадью 25.4 тыс. кв. м) и 10 ТСЖ на стадии регистрации (10 домов, общей площадью 14.8 тыс. кв. м);
- в Рыбно-Слободском районе создано 2 ТСЖ в с. Рыбная Слобода (2 дома) и 1 ТСЖ в с. Масловка (11 домов). Общая площадь этих ТСЖ – 13.4 тыс. кв. м;

- в Сармановском районе зарегистрировано 14 ТСЖ (131 дом, общей площадью 284 тыс. кв. м), что составляет 100% от общей площади всех многоквартирных домов района;

- в Тукаевском районе в стадии оформления 6 ТСЖ, в состав которых входят 219 домов.

Таким образом, из выше представленной статистики видно, что процесс становления ТСЖ по отдельным районам РТ идет неравномерно и неоднозначно.

На современном этапе развития в республике в управление ТСЖ передано или находится в стадии передачи управляющим компаниям около 2 млн. кв. м, что составляет более 4.5% жилищного фонда. При этом, если до 2004 г. ТСЖ в основном создавались в новых домах, построенных долевым способом, то сейчас ТСЖ создаются и в старых домах, где приватизировано более 50% площади жилых помещений. Тем не менее, пока товарищества собственников жилья образованы лишь в незначительной части многоквартирных домов (далее МКД), так как товарищества не получают свидетельства о регистрации прав общей собственности имущества многоквартирных домов; не урегулирована до конца процедура передачи в управление ТСЖ земельно-имущественных комплексов, на базе которых они созданы. Такие проблемы ведут к снижению качества содержания жилищного фонда, отрицательно сказываются на его сохранности и, главное, отталкивают граждан от вступления в ТСЖ.

Согласно ст. 14 Федерального закона Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», около 300 жилищно-строительных кооперативов (ЖСК), в которых все его члены полностью внесли паевые взносы за предоставленные этим кооперативом жилые помещения, подлежат до 1 января 2007 г. преобразованию в ТСЖ или ликвидации.

Какие же существуют причины, сдерживающие процесс формирования МКД и создания ТСЖ? Можно выделить две основные группы таких причин: объективные и субъективные.

Субъективными факторами, тормозящими развитие самоуправления населения, являются старый, традиционный подход районных и городских администраций, органов местного самоуправления к управлению жилищным фондом, а также менталитет населения. Объективные факторы связаны с экономической ситуацией в республике, со сложившейся структурой жилищного фонда и его состоянием. Рассмотрим объективные причины подробнее.

1. В первую очередь необходимо отметить значительный недоремонт жилищного фонда, отсутствие системы накопления финансовых средств на ремонт жилищного фонда, ограниченность бюджетных средств, направляемых на содержание и ремонт жилищного фонда.

Система договоров между монополистами – поставщиками коммунальных услуг – и ТСЖ предусматривает, что ТСЖ осуществляет предоплату этих услуг в полном объеме независимо от процента собираемости платежей, в то же время население государственного жилищного фонда оплачивает эти услуги в течение следующего месяца после их получения. В результате ТСЖ на два месяца раньше, чем жильцы государственного жилищного фонда, оплачивают коммунальные услуги и за счёт («нелюбимой») части своих членов кредитует на

два и более месяцев органы социальной защиты, что для ТСЖ, особенно вновь создаваемых, весьма обременительно. С одной стороны – это «слабость» председателей ТСЖ, с другой – превышение полномочий монополистов – поставщиков коммунальных услуг.

В свою очередь, администрации и управляющие компании жилищным фондом не могут организовать эффективное управление, но они и не желают отказываться от такого финансового и административного ресурса, как единое личное право распоряжаться жилищным фондом, а ТСЖ воспринимают как конкурентов. Этот факт также не способствует организации данной работы на более высоком уровне.

2. Работу тормозит отсутствие отдельных законодательных актов, которые вызывают некоторые проблемы при оформлении или функционировании ТСЖ. Рассмотрим некоторые из них.

Закон и нормативные акты Республики Татарстан о приватизации жилищного фонда не содержат в себе норм Гражданского (ст. 289 и ст. 290) и Земельного (ст. 36, часть 2) Кодексов Российской Федерации. Поэтому в настоящее время требуется дополнительное оформление приватизации на общее имущество многоквартирных домов и земельных участков, входящих в состав этого имущества.

Источники финансирования на регистрационные сборы, другие организационные и стартовые расходы никем не определены.

За юридической чистотой уставов никто не следит. В уставах товариществ собственников жилья отсутствуют ссылки на МКД, ради управления которым создаётся товарищество. В результате одно ТСЖ может управлять несколькими МКД и постоянно расширяться, фактически не учитывая мнения собственников этих МКД.

Практика создания ТСЖ в республике предусматривает регистрацию товарищества как юридического лица отвлечено от регистрации права общей долевой собственности на общее имущество МКД. Процедура формирования и передачи МКД в управление ТСЖ зачастую затягивается на несколько месяцев и требует значительных финансовых затрат со стороны собственников помещений.

Согласно п. 2 ст. 36 Земельного кодекса РФ в существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность собственникам помещений в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством. Но в республике до сих пор не проведено межевание территорий до уровня МКД. Это часто затрудняет определение границ земельного участка МКД. В республике не используется методика расчета нормативных размеров земельных участков в МКД, применительная к особенностям различных территорий Республики Татарстан.

Имеются диспропорции в оплате за землепользование. В МКД, управляемых ТСЖ, на собственников квартир возлагается обязанность по уплате за землю, а в жилищном фонде при иной форме управления земельные платежи с собственников квартир не взимаются (или взимаются далеко не везде).

3. В последние годы отмечается существенная недостаточность финансирования расходов на содержание и ремонт жилищного фонда. Существуют диспропорции в бюджетном финансировании ТСЖ по сравнению с государственным и муниципальным жилищным фондом. Льготы по ЖКУ возмещаются ТСЖ с большими запозданиями. В сметах расходов Республики Татарстан предусмотрены расходы на капитальный ремонт жилищного фонда. Однако не предусмотрено выделение этих средств для домов, находящихся в управлении ТСЖ и созданных на базе бывшего муниципального фонда. Кроме того, не отработан механизм перечисления бюджетных средств в установленных объемах непосредственно ТСЖ. Это приводит зачастую к длительным задержкам перечисления средств. ТСЖ вынуждены брать в управление дома с большим физическим износом, что является результатом постоянного недофинансирования и недоремонта за весь период их эксплуатации.

4. Не разработана типовая методика составления хозяйственно-финансового плана (бизнес-плана) технической эксплуатации земельно-имущественного комплекса в составе МКД, необходимого как ТСЖ для планирования деятельности в соответствии с нормами и правилами эксплуатации и содержания жилых домов, так и инициативной группе по созданию ТСЖ в целях определения экономической целесообразности его создания.

Деятельность ТСЖ происходит в условиях нестабильной экономики при отсутствии механизма накопления амортизационных отчислений, которые должны вестись в течение всего срока службы дома и быть использованы к тому времени, когда дом достигнет предельного износа, на строительство нового дома или восстановление (если это будет возможно) старого.

5. Существующая до настоящего времени система управления жилищным фондом и его финансирования была обусловлена государственной формой собственности на жилье. С появлением частной формы собственности на жилье законодательством закреплены обязанности собственника жилья по его надлежащему содержанию и ремонту. Однако пока еще не создана необходимая нормативно-правовая и организационная инфраструктура для полноценной реализации прав и обязанностей собственников жилья и их объединений. В частности, в условиях значительного недофинансирования технической эксплуатации жилых домов собственники жилья не информируются о недофинансировании и его размерах.

К каким же последствиям может привести недофинансирование жилой собственности? Во-первых, к уменьшению рыночной стоимости жилья, во-вторых, к ветхости и аварийности здания и, как следствие, к принудительному отселению, в-третьих, к отсутствию средств на капитальный ремонт и полное восстановление жилых домов. Большинство собственников жилья не знают о необходимости амортизационных отчислений.

Переход на 100% оплату жилищно-коммунальных услуг подразумевает перенос бремени расходов на собственников жилья не только за техническое обслуживание, но и за капитальный ремонт и полное восстановление жилых домов. Однако при этом отсутствует доступная и объективная информация о размерах необходимых затрат на техническое обслуживание и ремонт жилых до-

мов, о размерах недофинансирования, а также о необходимости накопления каждым собственником жилья средств на капитальный ремонт и полное восстановление жилого дома.

В соответствии с Законом РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (ст. 16) за государством сохраняется обязанность производить капитальный ремонт в домах, которые требовали капитального ремонта на момент приватизации жилья. Данные положения закона могут быть основой для принятия решений об изыскании источников финансирования ТСЖ и создания механизма накопления средств на ремонт и восстановление жилых домов, в том числе через договора о целевом бюджетном финансировании ТСЖ.

6. Существует и такая проблема: не урегулированы на практике вопросы передачи ТСЖ в управление объектов нежилого фонда, находящихся в государственной и муниципальной собственности и входящих в состав МКД. Многие ТСЖ не могут получить информацию об арендаторах нежилых помещений, находящихся в границах МКД, и, следовательно, не имеют возможности вступить с ними в договорные отношения по вопросам содержания общего имущества.

Имеются негативные факторы при создании МКД при новом строительстве. Большая часть квартир в доме-новостройке продается в частную собственность, а другая находится в муниципальном фонде и передается по договору найма гражданам. Данная ситуация вызывает диспропорции в оплате за техническое обслуживание частного и муниципального жилья, что является одной из причин конфликтных ситуаций в многоквартирных домах-новостройках.

Создание МКД в домах-новостройках, встроенных в существующую жилую застройку, значительно усложняет и удорожает управление ими, так как невозможно четко установить границы МКД ввиду наличия общей социальной и инженерной инфраструктуры в пределах конкретной жилой застройки.

7. Решения о продаже нежилых помещений в жилых домах нередко принимаются без учета их проектного назначения (например, помещений для организации культурно-спортивной и досуговой работы с детьми и взрослым населением). Произвольная продажа социально значимых объектов и нежилых помещений в таких домах приводит к нарушению строительных норм и правил, дисбалансу учреждений обслуживания населения по отношению к объектам торговли и офисам. Следствием всего этого может быть ухудшение условий внешкольного воспитания и досуга детей, порождение негативных настроений у жителей и затруднение выполнения распорядительных документов, направленных на создание ТСЖ. А сами ТСЖ утрачивают возможность разместить свою эксплуатирующую службу.

При проектировании жилых кварталов и жилых комплексов не закладываются основы для последующего создания МКД в компактно расположенных жилых домах, имеющих общую инженерную, социальную и иную инфраструктуру с возможностью предоставления в МКД широкого комплекса не только жилищно-коммунальных, но и социально-бытовых услуг.

В должной мере граждане Республики Татарстан не получают информацию о целях и задачах, решаемых ТСЖ, о порядке их создания.

8. ТСЖ не выделяют нежилые помещения для ведения уставной хозяйственной деятельности по эксплуатации и техническому содержанию жилых домов. Отсутствуют нормативы предоставления помещений в МКД для работы с населением, размещения управленческого и обслуживающего персонала, складирования инструментов, материалов, инвентаря.

9. В республике постепенно создается конкурентная среда в сфере управления и эксплуатации жилья. Но население оторвано от участия в выборе управляющих компаний. Рынок профессиональных управляющих в области эксплуатации и обслуживания жилищного фонда, готовых предложить свои услуги непосредственно населению, не создан. Недостаточно количество специалистов, которые знают технологии эффективного управления МКД, эксплуатации зданий и способны разработать технический и финансово-экономический планы организации работ, обеспечить контроль над их выполнением.

В данной ситуации актуализируется роль местной власти, которая должна заинтересовать владельцев квартир принять жилые дома в собственное управление. Некоторые меры уже предприняты в республике в данном направлении.

На сегодняшний день уже существует договорённость с Министерством образования и науки Республики Татарстан о разработке образовательной программы для специалистов ТСЖ. В республике была организована специальная учеба для представителей всех территориальных органов министерства, управляющих компаний и председателей ТСЖ. Кроме того, существует предварительная договорённость с Министерством труда и занятости Республики Татарстан об организации профессионального отбора и последующего обучения на двухмесячных курсах безработных по следующим специальностям:

- менеджер – управляющий МКД;
- председатель (член правления ТСЖ);
- бухгалтер ТСЖ.

В 2004 г. отсутствие в бюджете средств на проведение разъяснительной работы среди населения через СМИ не позволило должным образом информировать население о необходимости разгосударствления жилищной сферы и необходимости участия граждан в управлении жилищным фондом. Однако некоторая работа и в этом направлении уже начата. Согласно данным Gallup Media – экспертной организации, отслеживающей рейтинги информационных средств, подготовлены предложения по трансляции рекламы о ТСЖ на самых востребованных в республике ТВ-каналах с примерными расценками. Среди 222 рекламных фирм, работающих в настоящее время в г. Казани, определены ряд агентств, наиболее привлекательных для сотрудничества по данному направлению с позиции их опыта, раскрученности и финансовой доступности. Готовятся проекты рекламной стратегии и кампании в целом рекламными агентствами «Рекламный мир» и «Грани», а также рекламным центром ГТРК «Татарстан». Но для разработки рекламной стратегии на уровне Республики Татарстан необходимо 120 тыс. рублей, изготовление рекламной продукции потребует около 450 тыс. рублей и распространение её через СМИ потребует ежемесячных вложений до 1.5 млн. рублей.

Несмотря на некоторые уже предпринятые меры, в Республике Татарстан еще не создан предусмотренный Федеральным законом «Об участии в долевом

строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Уполномоченный орган федеральной исполнительной власти для государственного регулирования, контроля и надзора в области долевого строительства МКД.

Отмечается несбалансированность действий администраций районов и городов, министерств и ведомств Республики Татарстан в рамках отведенных им компетенций по оказанию содействия в развитии рациональных форм управления жилищным фондом. Эти специалисты слабо ориентируются в методах работы с населением, не видят и не осознают преимуществ самоуправленческих начал в управлении жилищным фондом, некомпетентно ведут разъяснительную и информационную работу, способную вызвать заинтересованность и инициативу жителей-собственников жилья в создании объединений, хотя преимущества ТСЖ очевидны.

Во-первых, товарищество собственников жилья само выбирает на конкурсной основе самого эффективного подрядчика (поставщика жилищных и коммунальных услуг), оказывающего услуги по наиболее низкой цене. Во-вторых, оно производит эффективный контроль за деятельностью подрядных организаций, а соответственно, снижение платежей за недопоставку услуг. В-третьих, ТСЖ само принимает решение о размере обязательных платежей и порядке их внесения.

Подводя итог выше изложенному, можно отметить, что при создании ТСЖ основными проблемами являются:

- пробелы в действующем законодательстве, в том числе в части регистрации общего имущества многоквартирных домов вместе с земельными участками;
- незаинтересованность некоторых глав администраций (их заместителей) и балансодержателей передавать управление жилищным фондом в ТСЖ;
- безынициативность части населения, не желающей контролировать порядок расходования своих средств на содержание жилого дома;
- отсутствие четкой системы учета и отслеживания процессов создания ТСЖ, формирования МКД, передачи их в управление ТСЖ в республике.

Возможный вариант решения проблем, связанных с ТСЖ, – это создание единой структуры, ответственной за целостный процесс приватизации жилищного фонда и соответствующих земельных участков, за формирование МКД и организацию товариществ собственников жилья. Это ускорит устранение множества пробелов в нормативной правовой базе Республики Татарстан по вопросам жилищной собственности и её управлению.

Summary

I.S. Glebova. Development of condominiums in the Republic of Tatarstan.

This article is devoted to the process of current development of condominiums in the Republic of Tatarstan. The author of the article pointed out problems of condominium's registration, its function in the region. Analyzing the most important and difficult problems we can see that local administration doesn't want to transform housing fund into private ownership. People don't have enough knowledge and experience of housing. There is not good sys-

tem to control the process of new condominium's registration in republic. The article includes some measures to improve these problems.

Поступила в редакцию
13.10.05

Глебова Ирина Станиславовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры государственного и муниципального управления Казанского государственного университета.