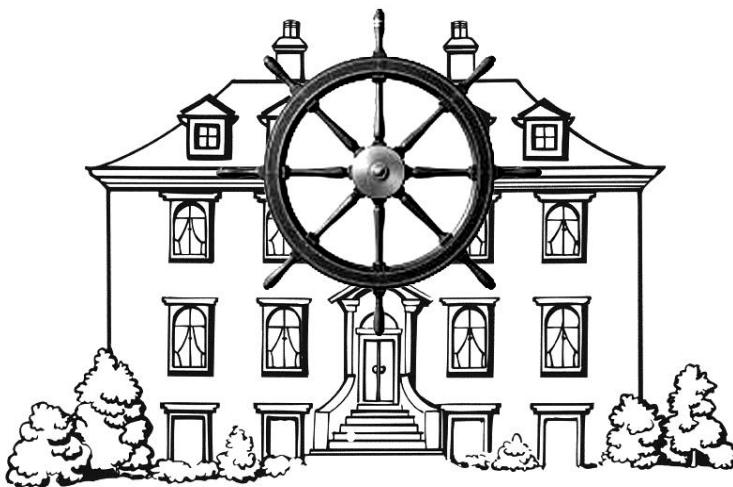


**Ивановская региональная организация Общероссийской
общественной организации – Общество «Знание» России
Национальная гильдия профессиональных консультантов
(г. Москва)**

Центр междисциплинарных исследований экономики управления
региональными социально-экономическими системами
(ФГБОУ ВПО «ИГТА»)

УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ



Учебное пособие для председателей ТСЖ

Иваново
2013

УДК 338.24
ББК 65.050

Алексеевский В.С., Сафаров С.М. Управление многоквартирными домами : учебное пособие для председателей ТСЖ. Иваново, 2013. — 192 с.

Рецензенты:

Бакулев К.С., кандидат экономических наук, директор Института социально-экономической модернизации (г.Москва)
Макашина О.В., доктор экономических наук, профессор кафедры менеджмента и маркетинга Ивановского государственного энергетического университета (г.Иваново)

Цель данного учебного пособия — сформировать у будущих руководителей ТСЖ представление о современных методах управления многоквартирными жилыми домами как комплексами совместной и личной собственности. В книге речь пойдет о необходимости активизации процессов самоорганизации граждан в жилищной сфере. Авторы определяют предмет курса следующим образом: «Культура управления жилищной собственностью – важнейший фактор, определяющий эффективное экономическое поведение собственника жилья».

Пособие содержит помимо основ управления также и материалы нормативно-справочного содержания. Предназначено для председателей ТСЖ.

ISBN 978–5–9904297–6–5

© Ивановская региональная
организация Общероссийской
общественной организации
– Общество «Знание» России

СОДЕРЖАНИЕ

ГЛАВА 1. Предпринимательская деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства	
1.1. Приоритетные виды деятельности малого бизнеса в сфере жилищно-коммунального хозяйства	5
1.2. Товарищество собственников жилья как субъект предпринимательской деятельности	10
1.3. Проблемы функционирования ТСЖ как субъекта предпринимательской деятельности	16
ГЛАВА 2. Культура управления собственностью в условиях смешанной экономики	
2.1. Развитие смешанной экономики как условие реформирования	20
2.2. Культура управления собственностью как фактор повышения эффективности управления многоквартирными жилыми домами	29
ГЛАВА 3. Реформа жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ)	
3.1. Цели и задачи реформы. Концепция реформы ЖКХ. Направления реформирования ЖКХ	39
3.2. Проблемы реформирования жилищно-коммунального хозяйства	43
ГЛАВА 4. Основы теории управления	
4.1. Социокультурная концепция менеджмента применительно к управлению многоквартирными домами	51
4.2. Методы и механизмы управления	56
4.3. Функции управления	57
4.4. Критерии эффективного управления организацией	66
ГЛАВА 5. Основы технологии коммуникации применительно к управлению ТСЖ	
5.1. Коммуникационный менеджмент в системе управления ТСЖ	68
5.2. Содержание коммуникационной политики ТСЖ	77
ГЛАВА 6. Способы управления многоквартирными жилыми домами	
6.1. Управление управляющей организацией	83
6.2. Непосредственное управление собственников жилья	85

6.3. Товарищество собственников жилья	86
ГЛАВА 7. Порядок действий при создании ТСЖ	89
ГЛАВА 8. Организационные основы управления ТСЖ	
8.1. Цель и виды деятельности ТСЖ	96
8.2. Органы управления Товарищества собственников жилья	97
8.3. Заключение трудовых отношений с работниками ТСЖ	103
ГЛАВА 9. Экономические основы управления ТСЖ.	
Доходы и расходы ТСЖ	
9.1. Доходы и расходы ТСЖ	108
9.2. Стоимость содержания и обслуживания многоквартирного дома	111
ГЛАВА 10. Содержание и обслуживание жилищного фонда	115
ГЛАВА 11. Страхование ТСЖ	120
ГЛАВА 12. Основы земельного законодательства.	
Кадастровый учет земли. Процедура оформления земельного участка	127
Справочные материалы (приложения)	134
Вопросы для самопроверки	185
Список использованной литературы	187

ГЛАВА 1. ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

1.1. Приоритетные виды деятельности малого бизнеса в сфере жилищно-коммунального хозяйства

Жилищно-коммунальная сфера – это стратегически важное направление экономической и социокультурной деятельности, обеспечивающее население жизненно важными услугами, создающее условия безопасного и комфортного проживания, оказывающее развивающее влияние на социальную стабильность общества. Необходимо отметить, что жилищно-коммунальное хозяйство Российской Федерации на протяжении многих лет уже находится в стадии реформирования и потому до сих пор остается зоной повышенных социально-экономических и политических рисков. По-прежнему на неудовлетворительном уровне находится как качество обслуживания жилья, так и качество всех других предоставляемых коммунальных услуг.

Проведение реформы ЖКХ продемонстрировало главную ошибку, которую допустили ее организаторы, ибо без участия населения и его включения в развитие малого бизнеса в данной сфере экономики вряд ли произойдут какие-либо значительные улучшения в этом одном из важнейших социально значимых секторов российской рыночной экономики. Дело в том, что без организации рыночной конкуренции между производителями различных коммунальных услуг реализация этой реформы невозможна. Обслуживание населения так и останется сферой деятельности существующих монополий: по тепло- и электроэнергии, по газу, по воде, по ремонту лифтов, по ремонту помещений, которые всегда будут держать монопольно высокие цены.

Разрушить эту монополию и, соответственно, повысить качество обслуживания и ответственность призван малый бизнес. Приоритетными направлениями для малого предпринимательства в сфере ЖКХ являются: производство и поставка ресурсов; строительные работы; работы по капитальному ремонту; работы по обслуживанию и эксплуатации жилищного и нежилого фонда,

внутридомовых сетей; работы по благоустройству территорий; вывоз ТБО.

Предпринимательство – важное направление хозяйственной деятельности, одна из черт которой – получение прибыли¹. Рассмотрим более подробно приоритетные направления развития малого предпринимательства в сфере ЖКХ.

Таблица 1

**Приоритетные направления для малого бизнеса
в сфере ЖКХ**

Ресурсоснабжение	Управление объектами недвижимости	Выполнение подрядных работ
Производство и поставка ресурсов: электроэнергии, теплой и холодной воды, газа, телефонной связи, удаление сточных вод, мусора. Обслуживание и эксплуатация сетей, по которым эти ресурсы поставляются: ремонт трубопроводов и запорной арматуры, контроль непрерывной работы	Управление жилым фондом самостоятельно жильцами либо с помощью управляющих компаний: планирование развития качества жилья, сбор средств для оплаты ресурсов и услуг, контроль выполнения подрядных работ и услуг, взаимодействие с жильцами дома	Эксплуатация жилищного фонда; текущий и капитальный ремонт; утилизация и вывоз ТБО; уборка территорий и подъездов; благоустройство; озеленение; установка систем видеонаблюдения; охрана; прочее.

*Производство и поставка ресурсов (ресурсоснабжение),
удаление и обработка сточных вод*

Как уже было отмечено, виды деятельности, относящиеся к данному сектору, сейчас выполняются силами организаций, занимающих монопольное положение на рынке. Однако субъекты

¹ *Мамутов В.К.* Хозяйственное право : учебник / под ред. В.К. Мамутова. Киев, 2002.

малого предпринимательства могут занять в этом секторе определенные ниши и эффективно в них действовать, тем самым создавая конкуренцию и развивая рыночные отношения. Среди таких видов деятельности: обслуживание сетевых инженерных систем на принципах подряда, а также представление ресурсов отдельным потребителям вне централизованных инженерно-коммуникационных систем.

Действующая технологическая инфраструктура, предоставляющая ресурсы потребителям централизованно, и существующие технологические решения, предполагающие сопровождающуюся большими потерями достаточно протяженную и дорогостоящую транспортировку энергии, тепла и других услуг, являются предпосылками для развития малого предпринимательства в данном секторе. В экономически развитых странах именно малые предприятия уже достаточно давно занимаются активным развитием распределенной или малой энергетики, ориентированной на производство электрической и тепловой энергии в точках их потребления.

Как можно более широкое внедрение минитеплоэлектроцентралей позволит снизить энерготарифы за счет сокращения расходов на доставку энергии (ведь только потери в российских теплосетях достигают 30%), а также за счет улучшения эксплуатационных характеристик генерирующих мощностей.

Еще одно важное направление для участия малого предпринимательства в секторе ресурсоснабжения – развитие автономных систем отопления (котельные на крышах, газоснабжение от емкостного и баллонного газа и т. д.). Это направление является весьма перспективным для многих регионов России, так как зачастую стоимость передачи теплоэнергии на большие расстояния превышает стоимость создания локальных систем. Кроме того, развитие таких систем может использоваться на территориях со значительной пересеченностью рельефа.

Перспективным направлением в секторе ресурсоснабжения является обслуживание сетевых инженерных систем. Сейчас этот вид деятельности контролируется, как правило, подразделениями монопольных организаций, выполняющих работы по техническому обслуживанию и ремонту инфраструктуры. При этом отсутствует какой-либо контроль этой деятельности со стороны.

Выход на этот сектор для субъектов малого предпринимательства серьезно затруднен, однако очевидно, что малые предприятия способны положительно повлиять как на развитие конкуренции, так и на качество и цену данных услуг.

Обобщая сказанное, следует отметить, что в целом сектор ресурсоснабжения является практически полностью монополизированным, доступ субъектов малого предпринимательства в него значительно ограничен, однако в нем существуют несколько видов деятельности, в которых малые предприятия могут успешно действовать. Участие малого предпринимательства в этих видах деятельности позволит сделать ценообразование более прозрачным и приведет к более эффективному расходованию бюджетных средств. Тем самым это положительно скажется как на развитии конкурентной среды, что приведет к улучшению качества предоставляемых услуг и выполнению задач реформирования ЖКХ, так и на развитии самого малого предпринимательства.

Сектор управления жилым фондом

Большое значение имеет создание развитых рыночных отношений в секторе управления жилым и нежилым фондом. Этот сектор длительное время был монополизирован: управление домами, находящимися в муниципальной собственности, и большей частью домов, находящихся в собственности ЖСК, товариществ собственников жилья (ТСЖ), ЖК и пр., осуществляется муниципальными организациями. Очевидным является то, что создание конкурентной среды, улучшение общего качества обслуживания является необходимым условием для появления частных управляющих организаций, которые будут непосредственно конкурировать за получение заказа от собственника на управление жилищным фондом.

Важным звеном в новой системе управления жилищным фондом должны стать организации жильцов, которые будут выполнять функцию заказчика управленческих услуг. В настоящее время популярность ТСЖ низка. В стране существует большое количество собственников, которые отказываются от функций управления принадлежащего им жилищного фонда, по сути, оставаясь нанимателями.

При появлении частных управляющих организаций должна решиться проблема, которая заключается в отсутствии реального альтернативного предложения услуг по обслуживанию жилых зданий. Сейчас многим созданным ТСЖ приходится обращаться к существующим муниципальным жилищным предприятиям-монополистам из-за отсутствия частных управляющих компаний. Поэтому вовлечение малых предприятий в сектор управления жилищным фондом позволит решить задачу создания конкурентных отношений и развития малого предпринимательства и будет стимулировать дальнейший рост организации ТСЖ. Тем самым коренное улучшение ситуации с развитием рыночных отношений в жилищном секторе связано не столько с силовым созданием ТСЖ, сколько с формированием конкурентного предложения услуг в сфере управления жилищным фондом. Есть все основания полагать, что многообразие предложения будет стимулировать многообразие спроса на эти услуги, что послужит стимулом для создания ТСЖ.

Развитие малого предпринимательства в секторе управления жилищным фондом является одним из приоритетных направлений развития малого предпринимательства в сфере ЖКХ. С увеличением численности частных управляющих компаний будет создаваться конкурентный рынок услуг в данном секторе, будет расти уровень оказания этих услуг и сокращаться их стоимость, к тому же появление частных компаний будет стимулировать создание объединений собственников жилья, тем самым вдвойне способствуя реформированию ЖКХ.

Сектор выполнения подрядных работ

Сектор выполнения подрядных работ является четко структурированным («поделенным»). В нем действует ограниченное число компаний, среди которых ротация незначительная. Однако почти все малые предприятия, действующие в секторе ЖКХ, выполняют подрядные виды деятельности.

В этом секторе дела обстоят значительно лучше. Разделение функций управления и обслуживания жилищного фонда ликвидировало монополию жилищных трестов на исполнение подрядных работ. В результате на рынок работ по обслуживанию и ре-

монту жилых домов стали приходить частные организации. Проведение конкурсов на выполнение подрядных работ по капитальному ремонту происходит повсеместно. Появились города, в которых 100% капитальных ремонтов проводится на конкурсной основе. Формируется реальная конкурентная среда в сфере подрядных работ.

Развитие малого предпринимательства в этом секторе является благоприятным как для решения задач реформирования ЖКХ, так и для малого предпринимательства в целом. Так, с появлением значительного количества малых предприятий в секторе выполнения подрядных работ увеличится конкуренция подрядных организаций, желающих получить заказ на предоставление жилищно-коммунальных услуг от управляющей компании, что неминуемо должно привести к улучшению качества обслуживания и сокращению цен в этой области. В данном секторе приоритетными направлениями являются строительные работы, работы по капитальному ремонту, по обслуживанию и эксплуатации жилищного и нежилого фонда, внутридомовых сетей, работы по благоустройству территорий, вывоз ТБО.

1.2. Товарищество собственников жилья как субъект предпринимательской деятельности

Экономические преобразования в России 1990-х гг., приватизация квартир и другой недвижимости вызвали новые процессы, происходящие в жилищной сфере. Появился отсутствующий ранее класс собственников жилья. Во многих городах и поселках собственников сейчас большинство в общей массе жителей. Но вместе с появлением нового класса собственников недвижимости возникла и необходимость целого ряда преобразований в жилищной сфере: способов управления многоквартирными жилыми домами, рыночных форм участия специальных предприятий в их обслуживании, включение граждан-собственников жилья в процессы повышения комфортности. Эти преобразования требовали развития культуры владения, распоряжения и организации домашнего хозяйства, т. е. новой культуры управления личной и совместной собственностью.

Жилищная проблема возникла давно и имеет множество вариантов решения. В ситуации 20-х годов XX века, как и в сегодняшней, была налицо хозяйственная разруха и стремление к восстановлению разрушенного. Результаты мер и мероприятий, проводимых тогда, оказались успешными и помогли восстановить и даже нарастить жилищный потенциал страны. Современные попытки пока не столь эффективны.

А начиналось все после голода и разрухи гражданской войны, когда говорить о каком-либо качестве бытовых услуг казалось просто нелепо. Средств на строительство нового жилья не было, поэтому первоочередной задачей стало сохранение и восстановление существующего жилья. На первый план выходили амортизация, ремонтные работы и грамотная эксплуатация жилого фонда.

Домовое хозяйство «проявило», т. е. указало на неэффективность государственного централизованного управления, при котором невозможно было учесть обстоятельства и потребности конкретного дома¹. То, что качественная домовая работа есть работа штучная, наглядно доказал краткий период военного коммунизма. Изменение жилищной политики произошло в последующий период НЭПа. Несмотря на многие ограничения, именно тогда был восстановлен жилищный фонд за счет высвобождения инициативы людей из-под гнета государства.

НЭП сурово ограничивал величину частного капитала и собственности. Не допускалась передача в частные руки бывших доходных многоквартирных домов, которые оставались в собственности местной власти (муниципализированные жилые дома). Управлялись эти дома централизованно, и при отсутствии интереса к управлению находились в удручающем состоянии.

Однако выход был найден в создании жилищных товариществ, коллективных арендаторов муниципальной собственности, поскольку передать в управление жильцам многоквартирные здания можно было только на условиях аренды. Для того чтобы передача домового хозяйства в руки коллективов жильцов оказалась эффективной, необходимо было восстановить платность жилья и коммунальных услуг, отмененные после революции, в пе-

¹ URL: http://www.5ka.su/ref/construction/3_object8685.html

риод военного коммунизма. Проблемой стала «утрата» населением привычки платить за жилье и коммунальные услуги. Реальной опорой на первых шагах стал сохранившийся средний класс и так называемые «нетрудовые элементы» (частные собственники имущества). Возврат привычки оказался растянутым на десятилетия. Тем не менее передача в аренду жилых домов позволила на первых порах изыскать так необходимые средства на восстановление жилья.

Восстановление платности жилья в необходимом объеме еще не означало решение проблемы (как это представляется современным реформаторам). Для децентрализации домового хозяйства население должно было осознанно взять на себя бремя забот, а для этого необходимо было создать некоторые привилегии и привлекательные условия. Было отменено административное выселение из домов жилищных товариществ, позволено «самоуплотнение» излишков площади, дано право членам товариществ на первоочередное получение площади в кооперативе, право сдачи свободных помещений в субаренду и др. Кроме того, товариществам разрешено было коммерческое использование нежилых помещений и получение кредитов банка. И все это открывало перспективу выкупа здания в собственность.

Наконец, полагая ведение домового хозяйства в условиях дефицита средств достаточно сложным делом, коммунальщики усмотрели необходимость в подготовке специальных хозяйственных кадров, работающих в товариществах жилищно-арендной кооперации (ЖАКТ) на основе найма. Подготовка управдомов осуществлялась на паевых началах ассоциациями тех же ЖАКТов. Все эти мероприятия способствовали массовому созданию товариществ.

Ситуация в современной России требует возрождения культуры Хозяина в Доме, бережного отношения к нашему многострадальному жилищу. Опыт НЭПа убеждает нас в том, что это возможно. На новом историческом этапе массовая приватизация жилья в России превратила огромное число квартиросъемщиков в собственников жилья и привела к изменению отношений собственности в пределах многоквартирного жилого дома. Остается обратить себе в пользу новые отношения собственности. Следует приумножать свой капитал в виде имеющихся у нас жилых по-

мещений, выбрать наиболее эффективную организационно-правовую форму объединения собственников.

Наиболее перспективной схемой управления многоквартирными домами и регулирования правовых отношений между владельцами общего имущества можно считать товарищество собственников жилья (ТСЖ), которое позволяет объединить домовладельцев для управления, эксплуатации, владения, пользования и распоряжения как личным, так и общим имуществом.

Товарищество собственников жилья рассматривается в качестве основной организационно-правовой формы управления жилым домом, в котором большинство квартир оказалось в частной собственности.

С позиций интересов жильцов, ТСЖ – это очень эффективная форма управления жилищно-коммунальным хозяйством, гораздо эффективнее, чем управляющие компании. Поэтому нужно развивать этот рыночный институт, нужно все сделать, чтобы предоставить возможность гражданам создавать ТСЖ, и в общем-то жилищно-коммунальная сфера в этом случае будет функционировать гораздо эффективнее.

В соответствии с законодательством¹, ТСЖ может осуществлять не только хозяйственную деятельность в рамках ч. 2 ст. 152 ЖК РФ, но и предпринимательскую (она должна служить достижению целей, ради которых создано товарищество, и соответствовать этим целям).

Для нормального функционирования ТСЖ, выполнения целей и задач, для которых оно было создано, необходимы денежные средства, которые включают в себя (ч. 2 ст. 151 ЖК РФ):

1) обязательные платежи, вступительные и иные взносы членов товарищества;

2) доходы от хозяйственной деятельности товарищества, направленные на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей ТСЖ;

3) субсидии на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального

¹Токарева Е.В. Недвижимость, аренда помещений, приватизация, рента.
URL: http://www.kmcon.ru/main/articles/jurist1/jurist1_3660.html

ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иные субсидии;

4) прочие поступления. Среди вариантов финансового самообеспечения ТСЖ могут быть: свои сберегательные кассы, фонды для инвестирования в развитие домов и помещений, потребительский кооператив для самофинансирования развития домового хозяйства.

Из всех перечисленных в ст. 152 ЖК РФ и указанных нами выше видов хозяйственной деятельности самым привлекательным является сдача общего имущества в аренду.

Как предусмотрено ст. 289 ГК РФ, собственник квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, владеет долей в праве собственности на общее имущество дома. В пункте 1 ст. 290 ГК РФ установлен перечень объектов, которые являются общим имуществом всех собственников жилья, предназначенным для обслуживания более одной квартиры.

Об этом говорится и в п. 1 ст. 36 ЖК РФ, где раскрывается, какие объекты в многоквартирном доме могут рассматриваться в качестве объектов общей долевой собственности собственников квартир. К их числу относятся: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Однако наличие нежилых помещений, принадлежащих ТСЖ, скорее исключение, чем правило: обычно у всех нежилых помещений имеются свои собственники. Товарищества могут распоряжаться подвалами и техническими этажами, но при усло-

вии, что в них расположены инженерные коммуникации или иное обслуживающее оборудование.

Получив законные основания для распоряжения данными площадями, ТСЖ начали играть важную роль в сфере наружной рекламы (под свободными площадями, которые ТСЖ может передавать в аренду, наряду с нежилыми помещениями подразумеваются и площади на крыше и фасаде жилого здания, которые могут быть использованы для размещения рекламы).

Существовавшая до этого система размещения рекламных конструкций нарушала права собственников на получение дохода от рекламы, так как часто решение о размещении рекламы принималось органами местного самоуправления, и, следовательно, эти доходы поступали в бюджет муниципального образования. Если же решение о размещении рекламы принимает ТСЖ, то оно и распределяет доход от данного вида хозяйственной деятельности.

Вопрос: Как ТСЖ может распоряжаться общим имуществом многоквартирного дома (МКД)?

Ответ: ТСЖ имеет право предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества МКД, в частности сдавать в аренду или внаем. При этом закон требует соблюдения прав и законных интересов собственников.

Общее имущество принадлежит всем собственникам помещений дома на праве общей долевой собственности. Причем, продать эту долю отдельно от своей квартиры нельзя. Точно также нельзя потребовать выдела своей части чердака, подвала или крыши.

У всех собственников есть право участвовать в определении судьбы общего имущества. Чем больше площадь квартиры, тем больше доля в общем имуществе.

Общее собрание ТСЖ вправе принимать решения о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в МКД. Для принятия такого решения необходимо $\frac{2}{3}$ голосов членов.

Но такое решение ТСЖ будет считаться законным при условии, что оно не нарушает права и законные интересы иных собственников помещений в доме, в том числе и не являющихся членами ТСЖ. Их мнение тоже должно учитываться. Поэтому, несмотря на то что у ТСЖ есть право самостоятельно решать вопросы, связанные с передачей в пользование общего имущества

дома, целесообразно все-таки выносить их на рассмотрение общего собрания собственников.

Решение общего собрания собственников будет основанием для заключения договора аренды или другого договора, регламентирующего передачу части общего имущества в пользование. Подписывать договор от имени товарищества будет председатель ТСЖ. Но составлять договор самостоятельно не стоит. Лучше определить на общем собрании условия договора аренды (объект, сроки, цена) или другого договора, а за его составлением обратиться к юристу.

1.3. Проблемы функционирования ТСЖ как субъекта предпринимательской деятельности

Проблема функционирования ТСЖ как субъекта предпринимательской деятельности исходит из правил предоставления коммунальных услуг¹. Правилами предоставления коммунальных услуг, которые сегодня утверждены постановлением Правительства № 307 от 23 мая 2006 года, ТСЖ приравнены по своему статусу к управляющим организациям. Они являются по этим правилам исполнителями коммунальных услуг.

Давайте посмотрим различия:

- управляющая компания создает активы, ТСЖ не создает активы;
- управляющая компания имеет возможность брать кредиты под эти активы, ТСЖ не может брать кредиты в банках;
- управляющая компания имеет оборотные средства, ТСЖ их не имеет;
- управляющая компания создает прибыль, ТСЖ не создает прибыль.

Несмотря на приведенные различия, согласно указанным правилам, ТСЖ и управляющие организации имеют одинаковый статус. Поэтому, на наш взгляд, это нужно было бы изменить.

¹Стенографический отчет о заседании президиума Государственного совета. URL: <http://www.kremlin.ru/transcripts/9594>

Если человек покупает эти ресурсы, он, получается, покупатель, но если объединились 10 граждан, чтобы покупать ресурсы у ресурсоснабжающих организаций, получается уже совсем другой статус – производственный. Здесь нужно ТСЖ приравнять к покупателям, изменив, соответственно, статус. Отсюда часть проблем функционирования ТСЖ, естественно, отойдет. Выход нам видится в том, чтобы экономическая сущность ТСЖ была представлена как коллективный покупатель коммунальных услуг.

Из этой проблемы вытекает следующая – налогообложение. По существующему сегодня налогообложению, по упрощенной системе налогообложения ТСЖ, вся выручка, которая поступает в ТСЖ за оплату коммунальных услуг, за оплату жилищной услуги, расценивается как реализация. Исходя из этих правил, ТСЖ является исполнителем, у него идет реализация, а если реализация, то она облагается налогом. Было бы целесообразно в Налоговом кодексе просто указать, что платежи, которые поступают от граждан, – это целевые поступления, не подлежащие налогообложению. Налог можно брать, но это снова будет нагрузкой на граждан, ТСЖ ведь не имеет ничего. На наш взгляд, было бы целесообразно для развития института ТСЖ эти проблемы решить.

Аренда помещений

Основной вопрос — вопрос об аренде помещений, решенный общим собранием собственников, распадается в дальнейшем на несколько отдельных вопросов (размещение вывески магазина, вывоз мусора и др.), решения по которым должно также принимать общее собрание всех собственников. Причем уполномоченные на заключение данных договоров лица могут быть разными. Договор же на техобслуживание и уплату коммунальных платежей придется заключать все равно с ТСЖ, что создает такое противоречие, как двойственность платы за одно и то же арендуемое помещение.

Аренда помещения под магазин в соответствии с Законом РФ от 07.02.1992 № 2300-1 "О защите прав потребителей" предусматривает обязательное размещение вывески с указанием его товарного профиля и собственного (фирменного) наименования, если оно имеется. Вывеска должна размещаться на фасаде здания

рядом с входом в магазин. Стремление собственников помещений получить максимальный доход неминуемо приведет к интерпретации данной вывески как рекламного щита и требованию заключить дополнительный договор с соответствующей оплатой. А это противоречит практике делового оборота.

Таким образом, стремление законодателя устранить противоречия между ЖК РФ и Законом о рекламе привели к тупиковой ситуации, для разрешения которой требуются существенные доработки обоих документов.

Однако законодатель, приняв Федеральный закон от 27.09.2009 N 228-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 19 Федерального закона "О рекламе", оставил без изменения п. 3 ч. 2 ст. 152 "Сдача в аренду, внаем части общего имущества многоквартирного дома" ЖК РФ. Так как данный вид хозяйственной деятельности не входит теперь в компетенцию товарищества собственников жилья, то возникает противоречие между этой нормой и статьями 44 и 145 ЖК РФ.

Согласно ч. 3 ст. 152 ЖК РФ, все доходы от хозяйственной деятельности по решению общего собрания членов товарищества направляются для оплаты общих расходов или в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом ТСЖ. Положения о специальных фондах, их размерах и порядке образования необходимо включить в устав товарищества.

Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности ТСЖ, предусмотренные ЖК РФ и уставом товарищества. *К сожалению, законодатель не определяет критерии дополнительной, поэтому в данном случае необходимо руководствоваться уставом ТСЖ и принятым решением общего собрания членов товарищества.* Следует отметить, что в отличие от жилищных и жилищно-строительных кооперативов доход от хозяйственной деятельности не может распределяться между членами ТСЖ.

Таким образом, подводя итог изложенному выше, можно с уверенностью утверждать, что правовой режим участия ТСЖ в хозяйственной деятельности имеет довольно широкие рамки, закрепленные в ЖК РФ, ГК РФ и других нормативных актах. Осуществление этой деятельности возможно только при активном

участии членов товарищества в принятии решений по вопросам управления общим имуществом. Через участие в хозяйственной деятельности, основанной на добровольной инициативе граждан, их активной гражданской позиции как первоначальном и необходимом условии успешности любого общественного объединения, реализуется один из фундаментальных интересов создания ТСЖ – хозяйственный, поскольку, будучи полноправными собственниками, граждане смогут заработать на своей собственности, сдавая ее в аренду, размещая на ее территории прибыльные виды деятельности.

ГЛАВА 2. КУЛЬТУРА УПРАВЛЕНИЯ СОБСТВЕННОСТЬЮ В УСЛОВИЯХ СМЕШАННОЙ ЭКОНОМИКИ

2.1. Развитие смешанной экономики как условие реформирования

Для понимания причин незначительной успешности российских реформ необходимо учитывать также и то, что наша экономика выпадает из общемировых тенденций развития структуры собственности в национальных экономиках. Так, в конце XX века развитие экономики в развитых странах стало получать новые направления, в том числе: как смешанная экономика, корпоратизм как повсеместное акционирование частной собственности, привлечение персонала как носителя интеллектуального капитала¹ к участию в управлении корпоративным капиталом.

Повышение роли интеллектуального капитала, принадлежащего персоналу, в активах корпораций демонстрирует эффективная скандинавская экономика². До сих пор преимущественным источником сил для развития смешанной экономики являлась частная собственность. Но при этом современная рыночная модель состоит из сочетания индивидуально-частной, партнерско-частной, акционерной, государственной и смешанной форм собственности.

В развитых экономиках *наиболее распространена индивидуальная частная собственность. Но экономически господствует акционерная форма реализации отношений собственности.* Она является ведущей, наиболее эффективной в условиях индустриальных производительных сил и технологий. Типичным для развитых стран стало такое примерно соотношение в структуре экономики: 10–15% – частная собственность на средства производства, 70% – корпоративная в разных формах (совместная,

¹ Супрун В.А. Интеллектуальный капитал: главный фактор конкурентоспособности экономики в 21 веке. М. : Книжный дом «ЛИБРОКОМ», 2010. 192 с.

² Эдвинссон Лейф. Корпоративная долгота. Навигация в экономике, основанной на знаниях. М. : ИНФРА-М, 2005. – 257 с.

кооперативная, акционерная, общественная), 10–15% – государственная. Именно такая структура и характерна для смешанной экономики, поскольку обеспечивает наилучшие формы сотрудничества и крупных, и средних, и мелких участников рынка, порождая эффект кооперации.

Приоритет получает та из форм организации собственности, которая лучше мотивирует человека к труду и жизни в целом, дает наибольший эффект в создании социальных условий. Однако в российской экономике это соотношение было нарушено. Преимущественное положение занимает олигархическая форма частной собственности, что негативно отразилось на развитии региональной и муниципальной сфер экономики, особенно такое состояние неприемлемо для развития малого и среднего бизнеса¹.

Следовательно, чтобы российское население стало своими средствами участвовать в развитии местной экономики, оно должно обрести достаточно развитую культуру (нормы поведения, критерии оценки, новые жизненные ценности, коммерческий опыт) управления, прежде всего личной (индивидуальной) собственностью². Это позволит получить опыт перевода индивидуальной собственности в разнообразные формы ее реализации как частной собственности, а наряду с этим осваивать и другие виды культур управления собственностью (КУС).

В этой связи чрезвычайно полезен опыт создания ТСЖ в качестве предпринимательских организаций особого рода. Особость объясняется еще неопределенным статусом этих самоорганизующихся предприятий самообслуживания населения в их организационно-экономических отношениях с контролирующими органами и органами местного самоуправления (МСУ).

По сути ТСЖ представляют собой новый объект отношений смешанной экономики, распространение практики самоорганиза-

¹ *Алексеевский В.С., Шавырин Н.В.* Культура отношений личной собственности как социокультурная проблема управления // Проблемы современной экономики : Евразийский междунар. науч.-аналит. журн. 2009. № 1. С.107—112.

² *Емельянов О.А.* Соотношение личной и частной форм собственности в экономике России // Вестн. КГУ им. Н. Некрасова. Т. 33. 2007. С. 98—101.

ции собственников в которых ведет к росту социальной эффективности муниципальной экономики. Однако существующие правила сдачи объектов заказчику заставляют застройщиков самостоятельно создавать ТСЖ в «заочной форме», чтобы передать ему объект в использование. Нередко заселение домов задерживается, поэтому застройщику приходится форсировать создание «искусственных» ТСЖ, что и придает им формальный характер. Это вынуждает владельцев жилья выбирать для управления своей, точнее, совместной собственностью таких посредников, как управляющие компании.

На деле проводимая реформа ЖКХ, как указывалось ранее, тормозится именно неразвитостью экономической культуры населения в качестве новых собственников. Чтобы реализовать свои права собственника, житель должен выйти в форму частного собственника как заказчик или покупатель услуг ЖКХ. Но при этом необходимо, чтобы *целью органов МСУ стало формирование смешанного характера КУС, пригодного для всех видов собственности*, чтобы произошел естественный выбор этих новых собственников в пользу наиболее эффективных форм хозяйствования. В результате появится дополнительный источник устойчивого развития в виде процессов самоорганизации собственников как ТСЖ в экономике жилищного хозяйства¹.

Поэтому формирование региональной (муниципальной) смешанной экономики возможно лишь с учетом множества противоречивых до определенной степени интересов, мнений, традиций разных, в том числе и местных, собственников ресурсов, имущества, капиталов. Разночтения мнений этих собственников тем не менее можно привести к компромиссу, к соглашению и выйти на процесс возникновения **взаимодополнения элементов культуры управления собственностью разных видов у крупного, среднего и малого бизнеса как основы смешанной национальной экономики**. Доказательством могут послужить процессы более высоких темпов формирования смешанной экономики по сравнению с изменениями в формировании других

¹ Алексеевский В.С., Сафаров С.М. ЖКХ: требуется самоорганизация собственников // Российское предпринимательство. 2008. № 11. С. 145—149.

видов собственности, которые мы изучали на примере Ивановской, Калужской и Владимирской областей. Графики в каждом случае демонстрируют преимущественный рост объектов смешанной собственности – их темпы роста выше иных форм.

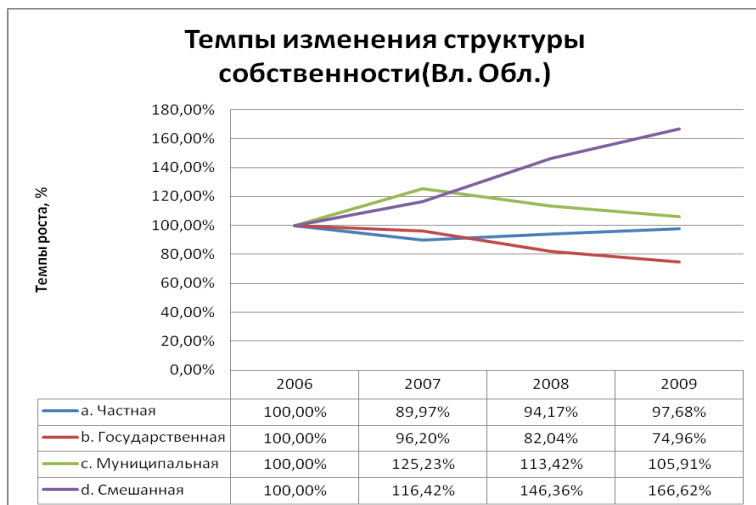


Рис. 1. Темпы развития смешанной собственности в регионах

Как отмечали участники московской конференции для участников Государственно-частного партнерства (ГЧП) в сфере инновационного инвестирования, в России катастрофически не хватает компетентных специалистов по управлению инновационной экономикой, особенно на этапе «посевной стадии» внедрения, когда требуются дополнительные инвестиции¹. Практика банковского кредитования говорит о многих проблемах, возникающих для предпринимателей. В то же время известен опыт развитых стран, экономическая культура которых уже содержит механизм привлечения сбережений населения в особые Фонды, контролируемые самими гражданами и органами МСУ и предназначенные для поддержания инвестиционных программ по развитию наиболее актуальных направлений национальной экономики.

¹ Инновационное предпринимательство : коллективная монография /под общ. ред. В.К. Крутикова. М. : Ноосфера, 2008. — 352 с.

Так, французский ученый С. Жекемет предлагает для увеличения инвестиций в малое и среднее предпринимательство (МСП) использовать прирост сбережений населения (если его убедить в этом) путем образования фондов ближнего инвестирования (ФБИ)¹. Это может приучить собственников к инвестициям непосредственно в инновационный бизнес, минуя банки. Например, в Китае применили форму Стройсберкасс (ССК) для накопления средств для жилищного строительства и ремонта жилья. Российские сельские кооператоры до сих пор используют форму финансово-потребительских кооперативов для самофинансирования². Тогда складывается иная система взаимодействия финансового потенциала населения и инновационного бизнеса:

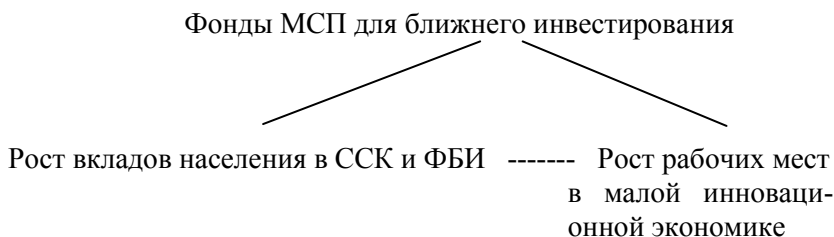


Рис. 2. Схема взаимодействия финансового потенциала населения и инновационного бизнеса

Тем самым будет применен до сих пор не используемый источник средств, которые осторожное население чрезмерно накапливает в наличности, не доверяя устойчивости экономической ситуации, банкам, паевым и другим фондам, правительству.

Низкая экономическая культура организаторов реформы, по нашему мнению, была следствием незнания того, что к этому времени уже в основном сложилась в развитых странах новая гу-

¹ Жекемет С. Финансирование малых и средних предприятий фондами ближнего инвестирования // Проблемы развития законодательства о малом и среднем предпринимательстве /под ред. Т.М. Гандилова, М.А. Супатаева. М. : Экзамен, 2007.

² Демченко В.В. Общественные банки — финансовый рычаг поселений : историко-экономические очерки // Серия «Деньги прошлых поколений» / под ред. А.А. Питюкова. Вып 1. Калуга : Севастополь : Изд-во «Полиграф-Информ», 2005.

манистическая позиция, которая применительно к отношениям собственности подразумевает человека как носителя всех высших ценностей. Имеются в виду ценности личной собственности, источниками которой являются все его потенциалы и результаты его прошлого труда, и которые являются основой самореализации личности, обладающей индивидуальной неповторимостью (табл. 2).

Таблица 2

Содержание личного потенциала человека

Неотчуждаемые		Отчуждаемые	
Трудовой потенциал личности	Интеллектуальный потенциал личности	Объекты личной собственности	Материальные объекты собственности
– сила – здоровье – время – профессиональные навыки – трудовые навыки	– знания, опыт – коммуникация – интуиция – творчество – духовность – нравственность	– патенты – дипломы – изобретения – книги – произведения своего творчества в сфере искусства и культуры	– жилье – земля – деньги – акции и др. ценные бумаги – вещи, машины – запасы материалов

Следовательно, богатая и разнообразная личная собственность способна придать человеку высокую социальную значимость, обеспечить ему достойное существование и определенный порядок или жизненный настрой, организацию жизни наперед. «Дело не в том, чтобы иметь чувство хозяина, – пишет А. Бурганов, – а в том, чтобы быть им. Для этого необходимо быть непосредственным собственником, ибо это и есть возврат к естеству человека, к осознанию своей личности, своей социальности. Развивается только собственник, кооператор, предприниматель, изучающий собственность на деле»¹.

¹ Бурганов А.Х. Философия и социология собственности: русские и татарские реалии. 4-е изд. М. : РГТУ, 2004. 287 с.

При проведении реформы экономики и ее отраслей, в частности ЖКХ, региональной экономики, не предполагалось использовать КУС смешанной экономики для повышения активности населения в качестве личных собственников жилья, оборудования, денег, интеллектуального капитала для формирования предпринимательских и инвестиционных основ муниципальной экономики как дополнительного источника бюджета муниципального образования (МО).

Тем самым обнаруживаются утерянные возможности муниципальной экономики в виде недополучения финансовых и других результатов от управления развитием МСП и, в частности, от создания населением самостоятельных ТСЖ и других предпринимательских структур в сфере ЖКХ.

Однако идущие в правительстве дискуссии показывают, что существующая практика распределения Госзаказа на строительные проекты, делегирования прав на управление фондами поддержки реформы ЖКХ лишь порождает рост коррупции, следовательно, она морально устарела как элемент прежней экономической культуры планового народного хозяйства, так же как элемент олигархической экономики. На смену ей должна придти культура корпоратизма, свойственная смешанной экономике.

По мнению ряда ученых, корпоратизм как современный способ организации хозяйственно-экономической жизни создает, наконец, условия для цивилизованного развития экономики, техники, всего хозяйственного уклада. При корпоративном устройстве предпринимательства результатами совместного труда станет распоряжаться, наконец, не государство, не коррумпированный чиновник, не «новый русский», а местное сообщество, а через него – и каждый человек как равный участник властных отношений. Граждане получают возможность свободно создавать корпоративные предприятия, ассоциации, в том числе и финансовые (муниципальные банки, страховые компании, пенсионные фонды, торговые дома). Однако для **управления личной и совместной собственностью не применимы способы и принципы управления общественной (ничьей – колхозной, например) собственностью, так же как и принципы частнособственнического хозяйствования, от них необходимо отказаться в случаях самоорганизации личной (индивидуальной) собственности и ее**

перехода в форму совместной, а также корпоративной собственности.

Поэтому мы полагаем, что муниципальное руководство обязано учитывать новые тенденции, в частности, развитие форм смешанного предпринимательства в управлении развитием своей экономической базы. Но для этого понадобятся новые технологии управления и предлагаемый нами процесс усиления динамики участия населения и его средств в развитии МСП, в частности путем создания ТСЖ и других форм организации услуг в жилищно-коммунальной сфере.

Склонность финансового капитала к аферам и спекуляциям, а также другие материалы анализа возникновения кризиса говорят о необходимости поддержки тенденции по увеличению вкладов населения в не банковские, а альтернативные финансовые структуры. Например, ССК, Потребительские кооперативы и ФБИ, которые могут не только аккумулировать накапливаемые средства населения, но и направлять их непосредственно либо через бизнес-инкубаторы в освоение инновационных производств создаваемыми МСП.

С этой целью специалисты муниципального управления должны выстроить свою договорную систему отношений между каждым гражданином-собственником и городом по поводу реализации взаимных интересов к использованию личной (индивидуальной) собственности горожанина. Предметом договора в общем виде является налаживание процесса производства жилищных и других – коммунальных, транспортных, строительных, ремонтных, образовательных, оздоровительных, развлекательных и других услуг людям, которое заключается:

а) в создании правовых и организационных условий для использования городом ресурсов индивидуальной собственности (ОЛСГ – объектов личной собственности горожан),

б) применении результатов от использования ОЛСГ экономически активных граждан и предпринимателей для нужд развития самой инфраструктуры муниципального образования;

в) передаче собственнику части результатов за счет полученных совместным предприятием доходов (дивидендов, арендной платы, прибыли).

Они могут быть использованы для расширенного восстановления источника ресурса, т. е. всех личных потенциалов гражданина: трудового, интеллектуального, имущественного. Мы предлагаем модель управления (рис.3) с использованием механизма привлечения населения в сферу инновационного предпринимательства для взаимовыгодного взаимодействия граждан с их личной (и иной) собственностью с муниципальной и иной прикреплённой собственностью МО.

Благодаря реализации указанных договорных отношений, гражданин участвует в предпринимательстве, созданном на базе совместной с городом собственности либо самостоятельно. За это он получает определенные компенсации от МО в виде дохода (дивидендов) от инвестиционных вложений денежных средств; либо реализует как капитал самостоятельно свои накопления в организованном при поддержке города малом предприятии. Муниципальные власти также реализуют свои интересы в виде расширения налоговой базы, а также в организации дополнительных рабочих мест в выбранном прогрессивном виде предпринимательства.



Рис. 3. Механизм реализации права собственности на объекты личной и иной собственности гражданина (ОЛСГ) в условиях муниципального договора

Важнейшими условиями работы данного механизма выступают описанные ранее *необходимые и достаточные условия*:

1. Взаимовыгодность соединения интересов гражданина по реализации объектов личной собственности и МО, когда каждая сторона получает доход от совместного использования объектов личной (как индивидуальной) и/или совместной собственностью МО и МСП.

2. Создание развитой системы договоров по ОЛСГ, а также применение прав и правил КУС личной и иных форм для применения или использования объектов личной (и иной) собственности граждан с их участием в управлении ею.

3. Обеспечение доверительной реализации прав собственности как у граждан, так и у муниципальных чиновников при распределении муниципальных заказов на создание разнообразных услуг населению в социальной или коммунальной сфере.

Таким образом, решение вопроса культуры управления собственностью смешанной региональной и муниципальной экономики позволяет одновременно решать экономические и социальные проблемы развития города.

2.2. Культура управления собственностью как фактор повышения эффективности управления многоквартирными жилыми домами

Современное сообщество в развитых странах формирует экономическую культуру взаимодействия на основе отношений смешанной экономики, где в процессах рыночного производства и обслуживания участвуют равноправно все виды собственников. Вхождение России в мировое сообщество связано с успешным проведением экономической реформы во всех отраслях экономики. Однако первоначальные шаги реформы привели к преобладанию в экономической культуре отношений частной собственности, что характерно для эпохи раннего (криминального) капитализма и, соответственно, отразилось на структуре форм собственности в экономике. Доля производственных объектов част-

ной собственности составляет подавляющее большинство – более 80 %, госсобственности – 5%, муниципальной – 12%, смешанной – 3%.

Организаторы реформы руководствовались идеями либеральной модели (практически нигде не рассматриваемой), где процессы рыночного регулирования якобы происходят самопроизвольно. В смешанной экономике развитых стран значительное влияние на процессы регулирования экономического развития оказывает государство, но не напрямую, а косвенно, создавая механизмы взаимодействия всех форм собственности, не исключая личной, кооперативной, совместной и частной, как корпоративной и индивидуальной. В результате создаются возможности для проявления инициативы каждому собственнику стать предпринимателем или получателем доходов как процентов от собственности – ренты. Богатеющие граждане вовлекаются в процессы развития муниципальной экономики и тем самым могут участвовать в повышении комфортности своей жизни: проживания, отдыха, воспитания детей, их образования, а также принимать участие в различных видах культурной деятельности своих муниципальных поселений.

Следовательно, российские организаторы реформы ЖКХ не смогли поставить задачу по вовлечению собственности населения в процессы развития муниципальной экономики настолько, чтобы его колоссальная масса могла повлиять на рост экономической базы местного самоуправления. Поэтому мы считаем, что именно по этой причине реформирование ЖКХ длится уже много лет, его результаты трудно назвать удовлетворительными. Принимаемые правительством меры по реформированию отрасли не носят системного характера, поскольку не затрагивают интересы граждан как собственников, что значительно усложняет проведение нужных изменений в поведении населения и руководства отрасли. Таким образом, опыт многолетнего реформирования ЖКХ свидетельствует о недостаточной научной обоснованности принимаемых мер. Поэтому они проводятся в привычном административном ключе, т. е. без привлечения инициативы населения, без опоры на самоорганизующихся собственников.

Позитивными шагами, предпринятыми в ходе реформирования ЖКХ за последние годы, стали принятие нового Жилищно-

го кодекса, а также создание Фонда содействия реформированию ЖКХ. В Жилищном кодексе был закреплён новый важнейший принцип *саморазвития жилищного хозяйства*. При этом одним из условий получения регионами средств из Фонда содействия реформированию ЖКХ стало создание на их территории определённого количества реально организованных в ТСЖ групп собственников жилья, т.е. владельцев квартир.

Однако изменения в этой отрасли происходят без опоры на силы самоорганизации и самодвижения граждан – владельцев жилья. Поэтому реальные правовые преобразования в этой сфере намного опережают процессы формирования экономической культуры собственника. Следовательно, в ходе проводимых изменений интересы гражданина как собственника жилья не могут быть учтены из-за его неумения управлять личной и общей собственностью многоквартирного жилого дома (МКД). Мы заметили, что во многих случаях передача жилищного фонда в управление собственникам жилья проводится без учёта того факта, что абсолютное большинство граждан не осознают себя собственниками принадлежащего им жилья, не обладают навыками совместного решения проблем по эксплуатации сетей и площадей МКД или их объединений. Из-за отсутствия многих организационных навыков и невнятности правовых норм у россиян не формируется мотивация на участие в ТСЖ как определённом способе повышения комфортности своих жилищных условий за счёт их технического обновления. В результате процесс саморазвития жилищного хозяйства затягивается, что требует всё больше финансовых и временных затрат, вызывает значительный рост недовольства среди населения.

Поэтому одним из направлений проводимой реформы ЖКХ является создание различных форм организованных собственников в жилищной сфере. В 2005 году граждане получили *право самостоятельного выбора способа управления собственным жильём*. Однако за последующие 5 лет значительных результатов по данному направлению реформирования отрасли ЖКХ добиться не удалось. Доля товариществ собственников жилья по сравнению с иными способами управления МЖД весьма незначительна. В 2008 году в стране начали проходить открытые курсы по выбору управляющих организаций по обслуживанию и

управлению жилищного фонда. Однако данный выбор был осуществлен собственниками жилья неосознанно – он практически был навязан им. Поэтому в настоящее время можно говорить о формальном подходе к активизации процессов самоорганизации граждан в жилищной сфере, что весьма затрудняет достижение целей реформы, заявляемых органами государственной власти и непосредственными исполнителями реформы – органами местного самоуправления.

Одним из важнейших условий успешности реформы ЖКХ по направлению «повышение инициативы собственников жилья» является активизация процессов самоорганизации собственников жилья в жилищной сфере, что предполагает учет потребностей и интересов собственника жилья в ходе проводимых преобразований.

Любые изменения в данной сфере непосредственно связаны с собственностью гражданина, которая создает ему определенные условия для собственного развития, поэтому необходимым представляется понимание исполнителями реформы (органы местного самоуправления) того, что и в какой степени обуславливает поведение собственника жилья, каков уровень развития «жилищной культуры» у граждан.

Культура управления – это применение всех известных руководителю способов привлечения участников к самоуправлению для достижения возможного уровня эффективности.

Культура правления собственностью – это эффективное управление объектами собственности, что на практике представляет собой комплекс взаимосвязанных экономических, организационных и нормотворческих действий органов власти, владельцев, которые нацелены на сбалансированное развитие всех форм и видов собственности для обеспечения устойчивого развития страны (региона, города, поселения).

Под культурой управления жилищной собственностью мы понимаем возможную степень реализации не только прав (это статус) собственника жилья на принадлежащее ему жилище, но и применение его знаний норм, законов, а также опыта, умений ею распорядиться с целью увеличения пользы от ее использования, улучшения порядка ее использования и повышения его социального статуса (например, переход от арендатора, нанимателя к

статусу владельца жилья), что в конечном счете обеспечивает комфортность и безопасность условий его проживания.

Целенаправленное развитие культуры управления жилищной собственностью предполагает формирование новых, отличающихся от советского, стереотипов поведения собственников жилья, целью которых является осознание себя собственником жилья и выработка поведения для самостоятельного решения вопросов по управлению своей и совместной жилой собственностью, как это предусматривалось концепцией реформирования ЖКХ.

В ходе проводимой реформы отрасли ЖКХ не был учтен тот факт, что процесс формирования (изменения) «жилищной культуры»¹ у собственников жилья занимает достаточно продолжительное время. Для формирования «жилищной культуры» у населения со стороны органов власти должна планомерно проводиться системная и комплексная работа, позволяющая гражданам в полной мере реализовать право собственности на принадлежащее им жилье.

Развитие в отрасли ЖКХ в настоящее время связывается с такими преобразованиями, как модификация отношений собственности, ценностных ориентиров субъектов проводимой реформы. Поэтому важнейшей задачей в данном случае становится привлечение населения к реальному управлению собственностью. ***Решение этой задачи становится возможным за счет терпеливого формирования у населения культуры управления жилищной собственностью, определяемой совокупностью составляющих*** (рис.4, с.34):

- экономическая форма – использование жилищной собственности, приносящее некоторую пользу ее обладателю;

- социальная форма – владение жилищной собственностью, придающее ее владельцу определенный статус в обществе;

- организационная форма – распоряжение жилищной собственностью, определяющее порядок ее использования².

¹ Блохин А. Итак, договор или приговор? // ЖКХ. 2009. № 1. С. 21–24.

² Алексеевский В.С. Социокультурный подход в отношении собственности как элементе культуры менеджмента, обеспечивающем повышение качество жизни // Социокультурная концепция менеджмента : сб. ст. КФ МГЭИ, 2004. С. 74–75.

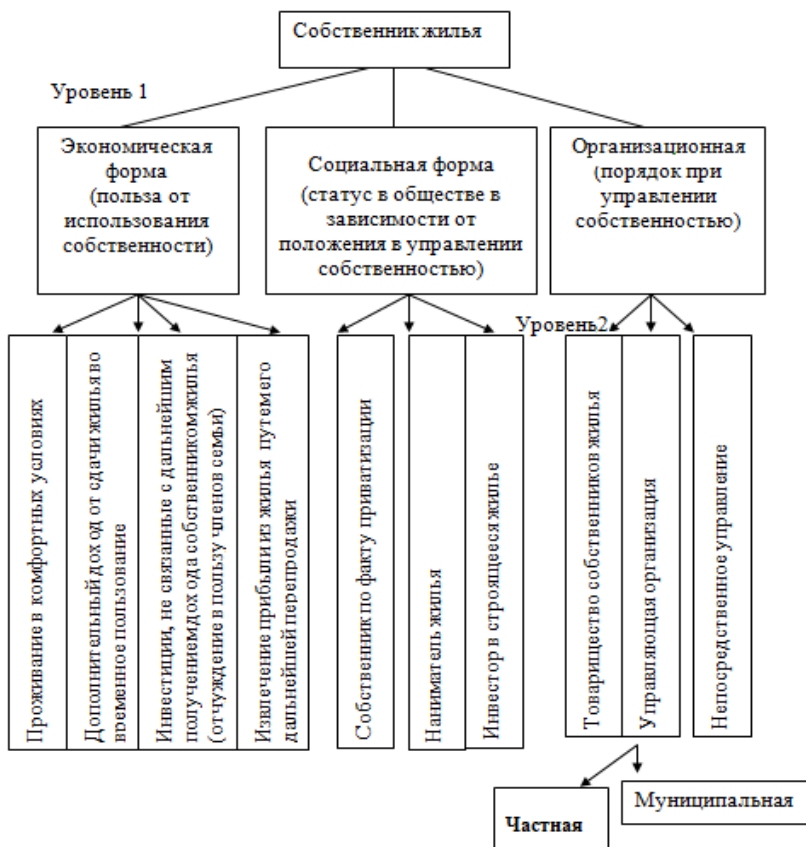


Рис. 4. Элементы культуры управления жилищной собственностью.

Примечание

Уровень 1 — форма проявления культуры управления жилищной собственностью.

Уровень 2 — форма проявления интереса собственником жилья.

Результатами более культурного управления жилищной собственностью следует понимать реализацию личных и коллективных интересов собственников жилья, которые выражаются в получении ими большей пользы от использования жилья и улучшении порядка его использования, в повышении статуса владельца жилья.

Культура управления жилищной собственностью предполагает эффективное использование собственниками жилья делегируемых функций собственности (управление, распоряжение, пользование). Возрастающая роль культуры управления жилищной собственностью определяется тем, что «личная собственность неотчуждаема и служит более побудительным мотивом, чем любой иной вид собственности»¹.

Повышение уровня культуры управления жилищной собственностью означает, что граждане реализуют свое право собственника на принадлежащее жилище, выражающееся в готовности выбирать наиболее оптимальный для себя способ управления жильем, осуществлять контроль использования выделяемых средств на обслуживание и ремонт своего жилья.

Иными словами, граждане используют возможности самореализации в рамках созданных на всех уровнях власти условий, участвуют в реформе и вносят свой вклад в достижение целей, проводимых в отрасли преобразований.

Следствием повышения культуры управления жилищной собственностью станет осознанный выбор собственниками жилья способа управления своим жилищем, исходя из собственных потребностей и интересов.

Активизация процессов самоорганизации собственников жилья станет одним из условий по повышению объема производства жилищно-коммунальных услуг, повышению качества предоставляемых услуг, развитию конкурентных отношений на рынке услуг ЖКХ, что обеспечит в конечном итоге повышение качества жизни в регионе.

Наибольшее влияние на процессы самоорганизации собственников жилья оказывает социальная форма проявления культуры управления жилищной собственностью, обуславливающая степень выраженности ее экономической и организационной форм. Степень приравнивания себя со статусом собственника жилья определяет дальнейшие шаги граждан в области управления принадлежащим им на праве собственности жильем.

¹ Круг Г., Венцин М. Роль менеджмента знаний в достижении устойчивых конкурентных преимуществ // Проблемы теории и практики управления. 1996. № 4. С. 78–82.

Вопрос: территории вокруг нашего дома требуется благоустройство. Однако мероприятия по благоустройству требуют финансовых вложений. Как можно получить финансирование на проведение работ по благоустройству нашей придомовой территории?

Ответ: существуют 2 варианта финансирования работ по благоустройству придомовой территории.

Вариант первый: если объем проводимых работ не требует значительных вложений, то жители дома могут сами собрать необходимую сумму и привлечь команду для выполнения необходимых работ.

Вариант второй: если на проведение работ по благоустройству придомовой территории требуется значительная сумма, то необходимо включить Ваш дом в городскую целевую программу. Такие программы есть во многих городах.

В Калуге, например, реализуется целевая программа «Город рядом». Для включения дома в данную программу необходимо провести общее собрание собственников жилья, в результате которого подготовить документ, в котором будет зафиксирован перечень необходимых работ. Данный документ необходимо зарегистрировать в уполномоченном органе (в Калуге это – Управление по работе с населением). После того как будет принято решение о включении Вашего дома в целевую программу и поступит необходимое финансирование, будут проведены необходимые работы по благоустройству придомовой территории.

Как можно понять, программы существуют, работы провести можно. Но для этого собственники жилья должны собраться и принять совместное решение. Ситуация осложняется тем, что решение должно быть принято не позже определенного срока. Поэтому наиболее активным жильцам в доме (старшие по дому, старшие по подъездам, председатели ТСЖ) необходимо в ходе беседы с собственниками жилья призывать к их чувству собственника. Если житель осознает себя реальным собственником жилья, он с радостью откликнется на Ваше предложение. И если он не станет Вашим помощником, то станет поддерживать Вашу позицию по всем вопросам, которые требуют совместного решения всех жильцов в доме, в том числе по вопросам благоустройства придомовой территории.

В результате воздействия прежней, социалистической, модели управления именно социальная сторона культуры собствен-

ности (статус: хозяин, арендатор, квартиросъемщик) оказалась наименее развитой по сравнению с такими составляющими культуры управления собственностью, как экономическая (рентабельность, регулярность дохода, издержки на поддержание жилья) и организационная (порядок использования, управления развитием)¹. Следовательно, именно она выступает сдерживающим фактором для самоорганизации населения по совместному управлению жилой собственностью наиболее оптимальными способами (рис. 5).

Социальная составляющая культуры управления жилищной собственностью в силу своей неразвитости у российских граждан мешает им выступить в качестве требовательного заказчика услуг ЖКХ, имеющего право выбора форм управления жилищной собственностью исходя из собственных потребностей, ценностей и интересов.

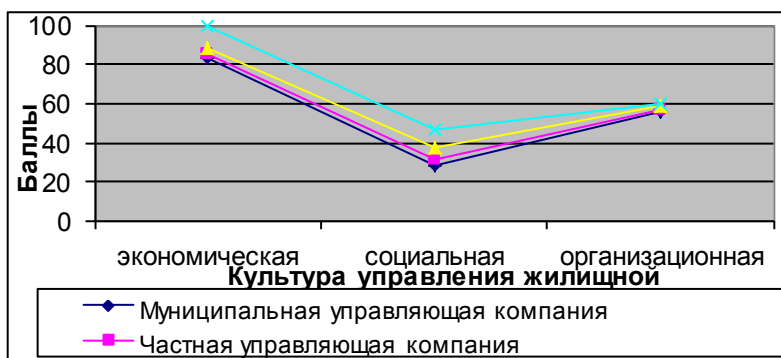


Рис. 5. Влияние уровня развития культуры управления жилищной собственностью на результаты самоорганизации собственников жилья²

¹ Алексеевский В.С., Сафаров С.М. ЖКХ: требуется самоорганизация собственников. Методы социокультурной концепции менеджмента для управления реформированием отрасли жилищно-коммунального хозяйства // Российское предпринимательство. 2008. № 11. С. 145–149.

² Сафаров С.М. Совершенствование управления развитием региональных подсистем жилищно-коммунального хозяйства: методический аспект : автореф. дис. ... канд. экон. наук. Иваново, 2009. 24 с.

Поэтому одной из задач органов местного самоуправления, осуществляющих реформирование отрасли на местах, должно стать развитие у собственников культуры управления жилищной собственностью во всех формах ее проявления.

Развитие самоуправления граждан в жилищной сфере связано с восприятием жилых комплексов как их собственности и появлением соответствующих навыков по управлению данной собственностью.

Результатом проведения мероприятий, организованных структурами, ответственными за реализацию реформы на местном уровне, в отношении неорганизованных групп собственников жилья, является более активное протекание процессов самоорганизации граждан в жилищной сфере, проявляемое в осознанном выборе способа управления своим жилищем и, в конечном счете, повышении комфортности условий проживания.

ГЛАВА 3. РЕФОРМА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА (ЖКХ)

3.1. Цели и задачи реформы. Концепция реформы ЖКХ. Направления реформирования ЖКХ

*Жилищно-коммунальное хозяйство представляет собой территориально-отраслевой комплекс, непосредственно обеспечивающий потребности населения и территории в услугах, работах, продукции, имеющих общественную значимость, а также создающих необходимые условия для деятельности других отраслей и муниципального образования в целом*¹. Роль ЖКХ как элемента социальной инфраструктуры региона состоит в системном обслуживании экономики и ее отраслей.

Под жилищной составляющей понимается управление жилищным фондом (ремонт подъездов, содержание лифтового оборудования, уборка подъездов и придомовой территории и т.п.). Под коммунальной – снабжение энергоресурсами (вода, газ, электричество, тепло, а также содержание и ремонт внутридомовых коммунальных сетей).

Целью местной политики в сфере жилищно-коммунального обслуживания является обеспечение потребностей населения в жилищно-коммунальных услугах согласно действующим норматива и правилам.

Согласно «Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации» от 1997 г.², основными це-

¹ Ульянова О.Ю. Инвестиционно-инновационное развитие жилищной системы в региональной социальной инфраструктуре : автореф. дис. д-ра экон. наук. Волгоград, 2008. С. 14.

² О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации (с Концепцией реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации) : Указ Президента Российской Федерации от 28 апреля 1997 г. № 425. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

лями реформирования жилищно-коммунального хозяйства являются:

- 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.

Основными способами достижения указанных целей являются:

- 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.

В соответствии со стратегией реформирования ЖКХ обозначены 5 направлений реформы¹:

1. Развитие инициативы собственников жилья.

¹ Проект стратегии ЖКХ в системе национальных проектов. URL: www.minregion.ru

2. Развитие конкурентных отношений в сфере управления и обслуживания многоквартирных и жилых домов (демонополизация предложения услуг).

3. Развитие коммунальной сферы на основе государственно-частного партнерства.

4. Совершенствование тарифного регулирования организаций коммунального комплекса.

5. Повышение эффективности государственной бюджетной политики.

Развитие инициативы собственников жилья

1. Упрощение процедур создания и регистрации товариществ собственников жилья.

2. Обеспечение передачи в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирных домах земельных участков.

3. Проведение органами местного самоуправления открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

4. Ограничение возможности выбора формы непосредственного управления многоквартирным домом только малоквартирными домами.

5. Разработка административных механизмов воздействия на собственников помещений.

6. Определение и реализация мер по государственной поддержке проведения капитального ремонта.

7. Обучение представителей товариществ собственников жилья.

Развитие конкурентных отношений в сфере управления и обслуживания многоквартирных и жилых домов (демонополизация предложения услуг)

1. Приватизация муниципальных и государственных унитарных предприятий и учреждений.

2. Организация контроля за соблюдением действующего законодательства в сфере управления многоквартирными домами.

3. Организация контроля за исполнением органами местного самоуправления обязанностей по содержанию муниципального жилищного фонда.

4. Развитие подомового и индивидуального приборного учета коммунальных ресурсов, внедрение ресурсосберегающих технологий.

Развитие коммунальной сферы на основе государственно-частного партнерства

1. Государственная регистрация прав на объекты инженерной коммунальной инфраструктуры.

2. Комплексное планирование развития коммунальных систем.

3. Введение ограничений на изменение назначения объектов коммунальной инженерной инфраструктуры в сфере ВКХ и теплоснабжения.

4. Совершенствование и реализация концессионного законодательства.

5. Финансовое оздоровление организаций коммунального комплекса.

6. Приватизация муниципальных и государственных унитарных предприятий в коммунальном секторе.

7. Государственный технический учет, техническая инвентаризация активов коммунального сектора.

Совершенствование тарифного регулирования организаций коммунального комплекса

1. Установление среднесрочных тарифов.

2. Переход к долгосрочным тарифным планам при регулировании тарифов организаций коммунального комплекса в случае заключения концессионных соглашений.

3. Введение системы мониторинга достижения установленных целей деятельности организаций коммунального комплекса.

4. Методическое и организационное обеспечение эффективного тарифного регулирования на муниципальном уровне.

Повышение эффективности государственной бюджетной политики

1. Переход от прямого дотирования организаций коммунального комплекса, расходования средств «на подготовку к зиме» к финансированию целевых программ.

2. Финансирование за счет бюджетных средств инвестиционной деятельности.

3. Привлечение средств Инвестиционного фонда Российской Федерации для финансирования проектов по модернизации коммунальной инфраструктуры.

4. Развитие механизмов бюджетного софинансирования частных инвестиций.

3.2. Проблемы реформирования ЖКХ

Жилищно-коммунальное хозяйство является одной из многих сфер, которым не уделялось достаточно внимания в качестве одной из составляющих устойчивого развития государства. В течение долгих лет вложения в ЖКХ рассматривались в качестве затрат, а не инвестиций в развитие человеческого капитала.

Долги ЖКХ имеют преимущественно бюджетную природу. Остаточный принцип финансирования отрасли ЖКХ привел к возникновению кредиторской задолженности в крупных объемах, погашение которой в бюджете не планировалось, а также отрицательно отразилось на фактическом финансировании обновления и капитального ремонта жилищного фонда и объектов социальной сферы.

В течение нескольких лет государство вообще не компенсировало предприятиям ЖКХ выпадающие доходы, которые возникали из-за предоставления льгот и жилищных субсидий.

Неудовлетворительное техническое состояние жилищного фонда России также является существенным препятствием осуществления успешного реформирования отрасли ЖКХ. В сред-

нем удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в жилищном фонде РФ составляет 3,1%¹.

Особое место в определении перспектив развития отрасли занял *новый Жилищный Кодекс РФ (ЖК)*², в котором изначально заложен принцип саморазвития жилищного хозяйства, предполагающий передачу жилья в управление собственникам жилья. В новом ЖК была зафиксирована ответственность собственника за состояние и эксплуатацию жилищного фонда, включая капремонт, а также коллективные системы пользования. 1 марта 2005 г. граждане получили право самостоятельно выбирать себе управляющую организацию. Согласно новому ЖК, до 1 марта 2006 г. жители каждого многоквартирного жилого дома должны были выбрать управляющую компанию по обслуживанию жилищного фонда. За счет передачи части жилищного фонда в управление собственникам жилья власти рассчитывали качественно повысить уровень оказываемых услуг ЖКХ.

Однако низкие результаты процессов передачи жилищного фонда в управление собственникам жилья (на две контрольные даты выбор способа управления осуществили 3% и 7% собственников жилья) привели к тому, что правительство было вынуждено два раза продлевать срок реализации мероприятий (до 31 декабря 2006 г. и до 1 июля 2008 г. соответственно).

В целях обеспечения содействия реформированию отрасли ЖКХ в июле 2007 г. была создана государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд)².

Срок функционирования Фонда определен до 1 января 2018 г. В соответствии с Федеральным законом Фонд обеспечивает совместное финансирование программ проведения капитального ремонта многоквартирных жилых домов (МЖД) и переселения граждан из аварийного жилищного фонда. Предусмотренный объем финансирования составляет 240 миллиардов рублей, из которых 140 миллиардов рублей предназначено на капитальный

¹URL: www.gks.ru

² О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства : федер. закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

ремонт жилищного фонда, 100 миллиардов рублей – на переселение граждан из аварийного жилищного фонда.

Одно из условий получения регионами дополнительного финансирования из Фонда напрямую связано с развитием самоуправления граждан на местах в виде достаточного количества организованных групп собственников жилья. Однако за следующие три года реализации мероприятий по передаче жилищного фонда в управление собственникам жилья значимых результатов добиться не удалось. Доля ТСЖ в общей массе домов, выбравших способ управления, была крайне незначительной.

В 2008 году в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75¹, в стране прошли открытые конкурсы по выбору управляющей организации по управлению и эксплуатации недвижимого имущества в многоквартирных домах, при этом большую часть домов получили в управление действующие муниципальные управляющие организации.

Результаты многолетнего реформирования отрасли ЖКХ свидетельствуют о том, что изменения в отрасли проходят недопустимо медленными темпами. Формирование рыночных отношений существенно тормозится нерешенностью вопросов капитального ремонта и модернизации коммунальной инфраструктуры. Тормозят развитие рынка также субъективные факторы: психологическая неготовность населения и отсутствие доверия к проводимым в данной отрасли преобразованиям.

Необходимость активной роли граждан для успешной реализации реформы ЖКХ не вызывает сомнения. Однако большинство из них мало информированы о новых правах и обязанностях, возложенных на них Жилищным кодексом, что препятствует проявлению их активности.

Существенным препятствием, негативно влияющим на проведение реформы в отрасли, является также нежелание сотрудников органов исполнительной власти муниципальных образований

¹ О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом : постановление Правительства от 6 февраля 2006 г. № 75. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

опираться на мнение собственников жилья в ходе реализации реформы отрасли.

Недостаточная эффективность предпринимаемых мер обусловлена тем, что в ходе проводимых изменений не учитываются интересы гражданина как собственника жилья.

В прежних методических материалах, определяющих процесс реформирования отрасли, нет самого главного – человека как личности, обладающего потребностями и интересами, желающего самому развиваться и самому реализовываться.

Будучи субъектом рыночных отношений, собственники жилья часто не обладают культурой и навыками совместного решения вопросов управления собственностью. Они не осознают себя владельцами общедомового имущества и считают себя собственниками только квартиры, что указано в свидетельстве на право собственности. Они имеют лишь поверхностные представления о жилищном законодательстве.

Результатом недостаточного учета фактора самоорганизации граждан по месту жительства стала чрезмерная затянутасть реализации задачи по формированию многообразия собственников в жилищной сфере, заложенной в Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства еще в 1997 г.

Для изменения текущей ситуации в отрасли ЖКХ необходима смена всей концепции управления развитием региональных подсистем ЖКХ, которую нужно развернуть в сторону человека. Собственник жилья, а также условия его развития должны стать целью реформы, а не средством.

Качественные изменения в отрасли жилищно-коммунального хозяйства возможны только в результате отказа от старых, неэффективных моделей хозяйствования, и перехода к новым моделям на основе использования энергии самоуправления, самоорганизации, самодвижения всеми субъектами проводимой реформы.

В целях выявления проблем, возникающих в ходе передачи жилищного фонда в управление собственникам жилья был проведен анализ процесса мероприятий по выбору способа управления многоквартирными жилыми домами. В исследовании принимали участие органы местного самоуправления, а также населе-

ние города Калуги. Анализ проводился на основе следующей модели:

Власть(Су)_____	организация собственни- ков (О)Су
а) не умеет управлять ситуацией в изменяющихся условиях внешней среды	а) желает, но не умеет управлять собственностью в условиях изменяющихся условиях внешней среды
б) не имеет необходимых ресурсов для управления	б) не умеет использовать все ресурсы для реализации возможностей самореализации
в) не учитывает интересы и ценности жителей	в) не умеет отстаивать ценности. Не имеет четкой системы ценностей, в том числе ценностей собственников жилья

Рис. 5. Действующая модель управления реформированием сферы ЖКХ на муниципальном уровне

В основе данной модели лежит анализ степени учета интересов субъектов проводимых изменений. Так, высокая степень учета противоположных интересов обуславливает и высокую эффективность проводимых мероприятий, и наоборот.

В результате проведенного нами исследования стало возможным выделить следующие ключевые моменты, препятствующие проведению мероприятий по передаче жилищного фонда в управление собственников жилья с должной степенью эффективности¹:

1. Следствием признания роли самоуправления как основы устойчивого развития государства и его подсистем стала передача федеральным центром регионам и органам местного самоуправления ответственности за реализацию реформы ЖКХ на местах. Однако недостаточная степень проработанности механизма реформирования

¹ Сафаров С.М. Совершенствование управления развитием региональных подсистем жилищно-коммунального хозяйства: методический аспект : автореф: дис. канд. экон. наук. Иваново, 2009. 24 с.

отрасли, недостаточный учет федеральным центром особенностей регионов приводят к значительным издержкам в ходе ее реализации.

2. В Жилищном кодексе изначально заложен принцип саморазвития жилищного хозяйства, подразумевающий использование новых подходов к управлению реформой. Однако реализация мероприятий по передаче жилищного фонда в управление собственников жилья происходит в настоящее время преимущественно с использованием прежних, административных подходов, не учитывающих интересы собственников жилья. Так, в разработанных Госстроем РФ методических материалах по проведению информационных собраний собственников жилья говорится о том, что собственники должны собраться вместе и выбрать способ управления своим домом. Однако ничего не говорится об организационных действиях органов местного самоуправления, направленных на формирование у граждан заинтересованности в совместной встрече и обсуждении проблем территории совместного проживания. Последствия применяемых способов проведения реформы проявляются в низких результатах проводимых мероприятий.

3. В рамках проводимой административной реформы в г. Калуге были ликвидированы окружные управления как структуры, отвечающие за вопросы социально-экономического развития территорий города. На их месте появилось Управление по работе с населением города. На специалистов по работе с населением (в дальнейшем – Представителей Городского Головы) были возложены функции по представлению интересов Городского Головы в каждом из микрорайонов города.

Целью работы Представителей Городского Головы является выявление и решение проблем микрорайонов города в кратчайшие сроки, привлечение населения к решению задач развития своего микрорайона, а также внесение Городскому Голове предложений по повышению уровня социально-экономической обеспеченности населения на подконтрольной территории. Часть задач данных специалистов связана с реализацией мероприятий по реформированию отрасли ЖКХ (организация и проведение информационных собраний по выбору способа управления многоквартирными жилыми домами).

Появление института представителей Городского Головы способствовало усилению обратной связи между органами мест-

ного самоуправления и населением территорий. Однако органом местного самоуправления не были созданы условия для более активного протекания процессов самоорганизации собственников жилья как субъекта проводимой реформы. Это не способствует активному включению населения в ход ее реализации.

4. Следствием многолетней практики остаточного финансирования подсистемы ЖКХ г. Калуги стала высокая степень изношенности жилищного фонда.

Практика несбалансированного бюджетного планирования на различных уровнях вертикали власти привела к тому, что абсолютное большинство регионов в настоящее время не имеют достаточного объема ресурсов для решения жизненно необходимых задач развития территории. В результате они вынуждены решать задачи реформирования отрасли, действуя в рамках своих, зачастую весьма ограниченных ресурсов.

В результате перехода на стопроцентную оплату услуг ЖКХ все бремя ответственности за состояние жилищного фонда легло на плечи собственников жилья. Сами собственники жилья не способны собрать средства на капитальный ремонт своих жилищ (в силу высокой степени изношенности жилищного фонда и существенной суммы финансовых вложений) и в ходе дискуссии с представителями органа местного самоуправления выдвигают данный тезис в качестве аргумента для отказа в принятии решения по выбору способа управления многоквартирными домами.

Высокая степень изношенности жилищного фонда и дефицит финансовых ресурсов являются одной из причин низкой результативности мероприятий по передаче жилищного фонда в управление собственникам жилья.

5. ЖКХ является одной из важнейших сфер, по состоянию которой население судит об эффективности деятельности органов местного самоуправления.

Высокая степень изношенности жилищного фонда, ограниченность финансовых ресурсов, низкая культура коммунального обслуживания – эти и другие косвенные показатели определяют в конечном итоге уровень недоверия граждан к органам местного самоуправления, который оказывает существенное влияние на результат проводимой реформы.

Согласно опросу, проведенному в 2007 г.¹, большинство населения не удовлетворено состоянием ЖКХ. Но при этом лишь несколько процентов поддерживают или скорее поддерживают реформу ЖКХ и участвуют в мероприятиях по передаче жилищного фонда в управление собственникам жилья.

Выявленные слабые стороны системы управления развитием региональных подсистем ЖКХ в условиях передачи жилищного фонда в управление собственникам жилья не позволяют максимально использовать даже имеющийся потенциал самоорганизации граждан в жилищной сфере и требуют пристального внимания со стороны органов власти на федеральном, региональном и местном уровнях в целях дальнейшего реформирования отрасли.

¹ Рабочие материалы к десятому заседанию общественного совета по теме: «Анализ практики правоприменения законодательства и особенности развития жилищного фонда. М., 2007. 9 апр. URL : <http://archive.minregion.ru/WorkItems/NewsItem.aspx?NewsID=569>

ГЛАВА 4. ОСНОВЫ ТЕОРИИ УПРАВЛЕНИЯ

4.1. Социокультурная концепция менеджмента применительно к управлению многоквартирными домами

Как известно, всякое управление представляет собой определенное воздействие руководителя, т.е. субъекта управления на организацию как на объект управления. Смысл управления заключается в достижении целей организации за счет максимального использования возможностей самоорганизации ее членов в использовании всех видов ресурсов производства. А самоорганизация возникает как самый оптимальный способ взаимодействия людей при изменении внутренних и внешних условий¹.

Поэтому предприятия или организации – это всеобщий феномен, возникающий в силу того, что люди, чтобы достичь цели, образуют организации и добровольно передают часть своих индивидуальных свобод группе, организации, фирме, руководителю (рис. 6). Организовавшись с помощью ряда правил, люди разрешают руководителю регулировать свое поведение, т.е. управлять собой. Несогласие отдельных членов организации с этими правилами выводит их из состава и упраздняет организацию. Поэтому организация является системой для координации поведения людей, т.е. первичной социальной ячейкой. Согласованное поведение людей является сутью организации, одновременно организация представлена как процесс регулирования: а) производства, б) дела, в) статуса.

¹ Бусыгин Ю.Е., Волковский В.И. Основы теории организации социального управления. М. : ЧеРО, 2000. С. 7.

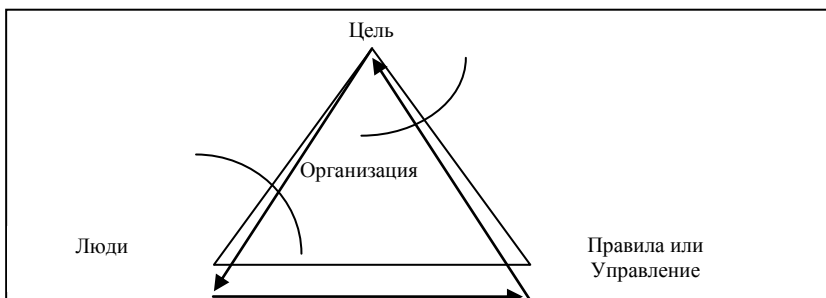


Рис. 6. Организация как социальная ячейка

Организация существует во внешней среде и вынуждена приспосабливаться к ее неожиданным изменениям, чтобы выживать и развиваться. Поддержание баланса между внутренними процессами и внешней средой, мобилизация усилий организации по осуществлению процессов является ведущей ролью менеджмента организации. Он обеспечивает:

- взаимодействие между организацией и внешней средой (стратегический менеджмент);
- оперативное регулирование хода производства (оперативный менеджмент – контроллинг);
- организацию обновления (инновационный менеджмент);
- расширенное воспроизводство трудового потенциала (кадровый менеджмент).

Итак, система управления предполагает наличие двух подсистем: управляющей (субъект управления) и управляемой (объект управления).

Субъект управления направляет объекту управления импульсы воздействия, которые содержат в себе информацию относительно того, как должен функционировать в дальнейшем объект управления. Данные импульсы будем называть управленческими командами.

Объект управления получает управленческие команды и функционирует в соответствии с содержанием данных команд.

Для того чтобы между субъектом и объектом управления существовала управленческая связь и, соответственно, осуществлялось управленческое взаимодействие, необходимо, чтобы меж-

ду ними существовали *отношения управления*. Они являются основой возможности осуществления управления, так как именно они задают возможность вырабатывать управленческие команды и готовность эти команды выполнять. Отношения управления не являются первичными отношениями, они базируются на более глубоких отношениях, таких как экономические (интерес) либо морально-этические отношения (дружба, верность).

Нам с вами важно понимать, какие мотивы побуждают субъекта управления к руководству, какие цели он при этом преследует. В том случае, когда его цели управления совпадают с целями объекта управления, т.е. жителя, последний ориентирован на наиболее эффективное управление. Для того чтобы это существовало, необходимо соблюдение двух необходимых и одного достаточного условий (рис. 7):

Очевидно, что основополагающими условиями успешного управления выступают условия, гармоничность состояния которых в виде отношения доверия между субъектом и объектом приводит к сотрудничеству между ними.

Су_____ (О)Су	
а) желает управлять, видит выгоду	а) готов выполнять решения, видит личную выгоду
б) имеет ресурсы для управления	б) умеет профессионально использовать ресурсы
в) нравственно настроен на сотрудничество, на учет ценностей объекта управления	в) расположен к интеграции ценностей менеджмента и организации

Рис. 7. Условия эффективного управления¹

Успех управления, таким образом, зависит не от величины издержек на управление, а от степени близости интересов и ценностных установок, т.е. от доверительности людей в роли субъекта и объекта².

В соответствии с данным подходом достаточные условия эффективности управления социально-экономическим развитием

¹ Алексеевский В.С. Условия эффективности отношений управления // Проблемы новой политической экономики. 2004. № 3. С. 73.

² Там же.

экономических объектов складываются, прежде всего, на первичном экономическом уровне в результате обеспечения соответствия ожиданий субъекта ожиданиям объекта, когда управление во многом переоплощается в самоуправление.

Исходя из общих условий эффективного управления, выстраивается следующая модель условий эффективного управления ТСЖ своим домом (рис.8):

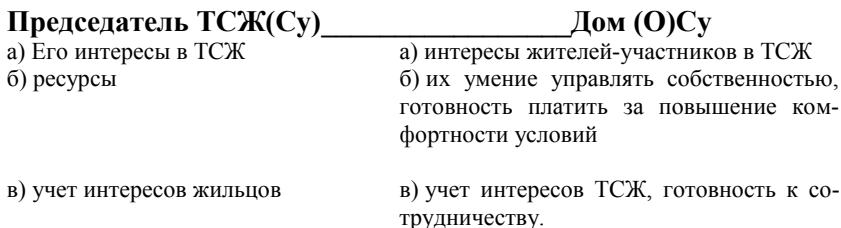


Рис. 8. Условия эффективного управления ТСЖ

Согласно рис. 8, эффективность управления многоквартирным домом в форме товарищества собственников жилья обусловлена степенью совпадения интересов руководителя ТСЖ и иных собственников жилья в доме, самостоятельно выбравших ТСЖ.

Во-первых, необходимым условием эффективного управления ТСЖ является близость интересов Председателя ТСЖ и других собственников жилья в этом доме. Ситуация осложняется тем, что в доме живут люди, преследующие свои собственные интересы. Так, в доме проживают люди разного социального статуса (пенсионеры, бизнесмены, домохозяйки, студенты), каждая из представленных социальных групп живет в соответствии со своими интересами и ценностями. Следовательно, одной из составляющих работы Председателя ТСЖ является выявление общих интересов жильцов и действия по их сближению с помощью навыков коммуникации (запомните это).

Во-вторых, руководство ТСЖ предполагает наличие профессиональных знаний во многих областях, о которых мы кратко расскажем (управление, экономика, право). Кроме того, необходимо разбираться в вопросах эксплуатации жилищного фонда. В частности, нужно узнать новейшие способы содержания «Умного

дома». Поэтому руководитель ТСЖ должен постоянно повышать свою квалификацию в указанных областях знаний (приобретение опыта на практике, посещение специализированных курсов, опыт деятельности других ТСЖ, чтение новейшей литературы по оснащению домов).

Наиболее важной составляющей эффективного управления ТСЖ является умение жильцов управлять как своей, так и общей жилищной собственностью, т. е. улучшать порядок ее использования, извлекать из нее максимальную экономическую пользу (повышенная стоимость сдачи в аренду квартиры, повышенная стоимость квартиры, если ее надо продать, снижение издержек на содержание за счет новых технических решений). Но для этого недостаточно вовремя оплачивать услуги ЖКХ (обеспечение минимальных стандартов обслуживания). Настоящий собственник готов вкладывать дополнительные средства в повышение комфортности условий собственного проживания, повышая тем самым рыночную стоимость своего жилья.

Также жильцы не должны оставлять решение всех вопросов управления своей собственностью на усмотрение членов правления ТСЖ, поэтому они должны осуществлять контроль деятельности Председателя. Немаловажным здесь является вопрос оплаты работы Председателя ТСЖ. Иными словами, работа Председателя будет более эффективной, если она будет, с одной стороны, хорошо оплачиваться, и, с другой стороны, строго контролироваться.

В-третьих, достаточным условием эффективного управления ТСЖ является достижение доверия между председателем ТСЖ и иными собственниками. Оно, например, проявляется как сплоченность интересов жителей дома и правления ТСЖ при решении вопросов использования территории совместного проживания: дома и придомовой территории. В своей деятельности Председатель ТСЖ должен учиться в максимальной степени учитывать различные, порой крайне противоречивые, интересы иных собственников жилья, проживающих в доме. В свою очередь, жильцы должны учитывать интересы и проблемы, мешающие работе самого ТСЖ, разделять их трудности и проявлять готовность к совместному решению задач по улучшению условий соб-

ственного проживания, т.е. активно участвовать в самоуправлении.

4.2. Методы и механизмы управления

Метод управления — это набор способов, приемов, средств воздействия на управляемый объект. По содержанию воздействия на объект управления методы обычно делятся на организационно-административные, экономические и социально-психологические.

Экономические методы управления¹

Это система приемов и способов воздействия на исполнителей с помощью конкретного соизмерения затрат и результатов (материальное стимулирование и санкции, финансирование и кредитование, тарифы, зарплата, себестоимость, прибыль, цена). При этом следует учесть, что кроме сугубо личных целей участник управления преследует групповые и общественные цели.

В качестве основных методов управления внутри ТСЖ выступает система заработной платы и премирования, которая должна быть максимально связана с результатами деятельности исполнителей. Оплату труда руководителя целесообразно связать с результатами его деятельности в сфере ответственности или с результатами деятельности всего товарищества. Отношения ТСЖ с исполнителями услуг ЖКХ строятся на финансовой дисциплине, обязательности платежей, правильности расчетов и тарифов.

Организационно-распорядительные методы управления

Это методы прямого воздействия, носящие директивный, обязательный характер. Они основаны на дисциплине, ответственности, власти, принуждении. К числу организационных методов относят:

- регламентирование в виде: правил поведения, порядка работы, обслуживания;

¹ Герчикова Г.Н. Менеджмент. М., 1995.

- нормирование как следование техническим, экономическим, санитарным и социальным нормам.

Социально-психологические методы управления

Поскольку участниками процесса управления являются люди, то социальные и психологические отношения отражаются в соответствующих методах управления. К ним относятся:

- моральное поощрение;
- убеждение;
- мотивация;
- внушение;
- личный пример;
- регулирование межличностных и межгрупповых отношений;
- создание и поддержание морального климата в коллективе.

Механизм управления – это схема, модель, способ разрешения интересов лиц, участвующих в принятии решений в управлении, направленном на достижение целей. В механизме управления организационно-административные, экономические и социально-психологические методы управления часто применяются совместно. С одной стороны, возможность использования экономических и социально-психологических методов опирается на существующую административную структуру предприятия, а с другой – управление нередко выполняется чисто административными (командными, т.е. применение власти) методами. Как показывает социально-экономический механизм, «схема включения работника в организацию» (рис. 6), без материального и морального стимулирования людей нельзя добиться существенного повышения эффективности работы организации.

4.3. Функции управления

Управление рассматривается как процесс, потому что работа по достижению целей с помощью других людей – это не еди-

новременное действие, а серия непрерывных взаимосвязанных действий (рис. 9).

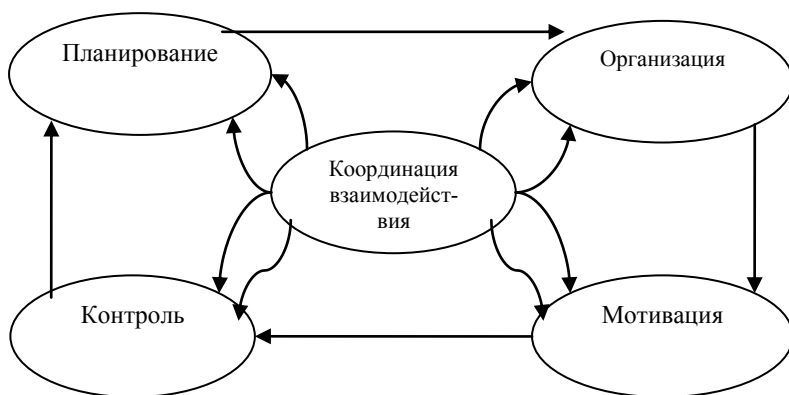


Рис. 9. Функции менеджмента

Эти работы или действия, каждое из которых само по себе является процессом, очень важны для успеха организации. Их называют *управленческими функциями*¹. Каждая управленческая функция тоже представляет собой процесс, потому что также состоит из серии взаимосвязанных действий. Процесс управления является общей суммой всех функций. Поэтому независимо от размеров организации все функции (работы по управлению) должны неукоснительно выполняться существующим в ТСЖ штатом работников.

Процесс управления (менеджмент) имеет пять взаимосвязанных функций: *планирование, организация, мотивация, контроль и координация взаимодействия*.

Планирование

Функция планирования предполагает решение о том, какими должны быть задачи организации и что должны делать члены организации, чтобы достичь ее целей. Это информационная модель будущей деятельности по пути к цели.

Цели организации. Первым и, может быть, самым существенным решением при планировании будет выбор целей организации.

¹ Мескон М. и др. Основы менеджмента. М., 1995.

Смыслом жизни организации является четко выраженная причина ее существования, она обозначается как ее миссия или предназначение организации в обществе. Цели вырабатываются для осуществления этой миссии. *Миссией ТСЖ как организации по управлению и обеспечению эксплуатации в многоквартирных домах является обеспечение комфортности, безопасности и выгодности условий проживания жильцов данного дома.*

Цели деятельности ТСЖ формулируются и устанавливаются на основе данной миссии. Достижение намеченных целей приходит по мере ежедневного выполнения всеми членами организации текущих задач.

Основными целями деятельности ТСЖ являются:

1. Улучшение условий проживания собственников помещений.
2. Сохранение и приращение общего имущества.
3. Обеспечение безопасности жизни и имущества жителей дома.

Для достижения этих целей персонал ТСЖ выполняет ряд задач:

- управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- обеспечение эксплуатации многоквартирного дома силами ТСЖ либо сторонних организаций;
- контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом;
- Обеспечение предоставления собственникам помещений коммунальных и прочих услуг силами привлеченных организаций;
- представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в договорных и иных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями;
- представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в судебных, государственных органах власти и органах местного самоуправления;

- организация проведения капитального ремонта (надстройки, реконструкции) при принятии такого решения общим собранием собственников помещений.

Чтобы внести истинный вклад в успех организации, цели и задачи должны обладать рядом характеристик.

1. Цели должны быть *конкретными и измеримыми*.

2. *Конкретный горизонт прогнозирования* представляет собой другую характеристику эффективных целей. Обычно в ТСЖ формируется план работы на ближайший год.

3. Цель должна быть *достижимой*, т.е. иметь способ и ресурсы для решения.

4. Чтобы быть эффективными, все цели организации должны быть *взаимно поддерживающими*, т. е. действия и решения, необходимые для достижения одной цели, не должны мешать достижению других целей.

Организация

Организовать – значит создать некую структуру, подразделение. Организовывание – это процесс создания подразделений предприятия, которые позволяют отдельным специалистам эффективно работать вместе для достижения его целей.

Если же в доме выбрано ТСЖ, то формируется его организационная структура. Возглавляет структуру Председатель правления ТСЖ, выбираемый из числа членов Правления (заместители председателя). При этом обязательно для контроля деятельности организуется ревизионная комиссия, принимаются на работу бухгалтер и обслуживающий персонал (дворник, уборщица, паспортист, техник, электрик).

Структура управления в простейшем случае выглядит так (рис.10):

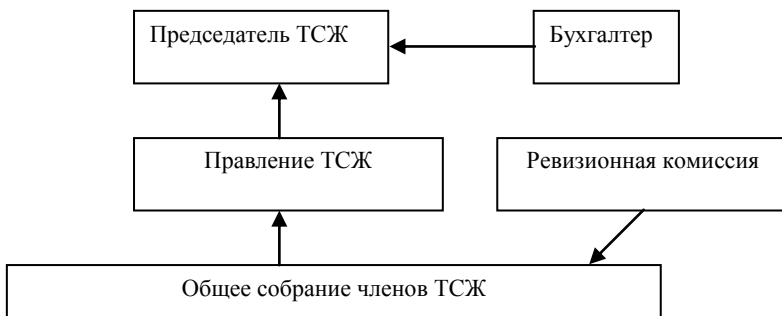


Рис. 10. Структура управления ТСЖ

Если в доме не создано ТСЖ, то общие интересы дома представляет старший по дому (который может стать Председателем ТСЖ). У него имеются помощники в каждом подъезде (старшие по подъезду).

Ограничение нормы управляемости. Число работников, подчиняющихся непосредственно руководителю, должно соответствовать норме управляемости. Если психологическая норма управляемости не будет соблюдаться, возникнут путаница и перегрузка руководителя. Оптимальной нормой управляемости считается наличие у руководителя 5+2 подчиненных. Потенциальная возможность путаницы в полномочиях может быть уменьшена при помощи принципа единоначалия. При этом работник должен получать непосредственные распоряжения только от одного начальника и отвечать только перед ним. Делегирование задач редко бывает эффективным, если руководство не придерживается принципа соответствия, согласно которому объем полномочий (ресурсов, возможностей, прав) должен соответствовать делегированной работнику ответственности.

Мотивация

При планировании и организации работы руководитель определяет, что конкретно должна выполнить данная организация, когда, как и кто, по его мнению, должен это сделать. Если выбор этих решений сделан эффективно, руководитель получает возможность воплотить свои решения в дела, применяя на практике основные принципы мотивации.

Мотивация - это процесс внутреннего побуждения себя и других к деятельности для достижения личных целей или целей организации. Люди действуют в направлении своих интересов для удовлетворения наиболее актуальных на данный момент потребностей. Потребности – это осознанное отсутствие у человека чего-либо, вызывающее дискомфорт и побуждение к действию. Первичные потребности заложены природой – генетически (питание, размножение, безопасность), а вторичные вырабатываются в ходе познания и обретения социального и жизненного опыта.

Потребности невозможно непосредственно наблюдать или измерять. Об их существовании можно судить лишь по поведению людей. Потребности и служат мотивом к действию. Потребности можно удовлетворить вознаграждениями. Вознаграждение – это то, что человек считает для себя ценным. Менеджеры используют внешние вознаграждения (денежные выплаты, продвижение по службе) и внутренние вознаграждения (чувство успеха при достижении цели), получаемые посредством самой работы.

Согласно теории Маслоу (рис. 11), пять основных типов потребностей (физиологические, безопасности, социальные, успеха, самовыражения) образуют иерархическую структуру, которая как доминанта или движущая сила определяет поведение человека. Потребности высших уровней не мотивируют человека, пока не удовлетворены, по крайней мере, частично потребности нижнего уровня. Однако эта иерархическая структура не является абсолютно жесткой и строгой. Она зависит от культуры личности.

Полагая, что классификация потребностей, предложенная Маслоу, неполная, МакКлелланд дополнил ее, введя понятие потребностей власти, успеха и принадлежности. Потребность власти выражается как желание воздействовать на других людей. В рамках иерархической структуры по Маслоу потребность власти попадает куда-то между потребностями в уважении и самовыражении. Управление очень часто привлекает людей с развитой потребностью власти, поскольку оно дает много возможностей проявить и реализовать ее.

Потребность успеха также находится где-то посередине между потребностью в уважении и потребностью в самовыражении.

Эта потребность удовлетворяется не провозглашением успеха этого человека, что лишь подтверждает его статус, а процессом доведения работы до успешного завершения.



Рис. 11. Иерархия потребностей по А. Маслоу

Во второй половине 50-х годов XX века Фредерик Герцберг с сотрудниками разработал еще одну модель мотивации, основанную на потребностях. Герцберг пришел к заключению, что факторы, действующие в процессе работы, по-разному влияют на удовлетворение потребностей. Гигиенические факторы (размер оплаты, условия труда, межличностные отношения и характер контроля со стороны непосредственного начальника) всего лишь не дают развиваться чувству неудовлетворенности работой. Для достижения более полной мотивации необходимо обеспечить воздействие мотивирующих факторов – таких, как ощущение успеха, продвижение по службе, признание со стороны окружающих, ответственность, рост возможностей. Именно поэтому стимулирование материальное не дает такого эффекта, как может дать признание успешности, роли работника в достижении успеха и т.п.

Контроль

Контроль – это процесс, обеспечивающий достижение целей организации. Он необходим для обнаружения и разрешения возникающих проблем раньше, чем они станут слишком серьезными, и может также использоваться для стимулирования успешной деятельности.

Процесс контроля состоит из установки стандартов, изменения фактически достигнутых результатов и проведения корректировок в том случае, если достигнутые результаты существенно отличаются от установленных стандартов. Контроль – это критически важная и сложная функция управления. Одна из важнейших особенностей контроля, которую следует учитывать в первую очередь, состоит в том, что контроль должен быть всеобъемлющим. Каждый руководитель, независимо от своего ранга, должен осуществлять контроль как неотъемлемую часть своих должностных обязанностей, даже если никто ему специально этого не поручал.

Контроль есть фундаментальный элемент процесса управления. Ни планирование, ни создание организационных структур, ни мотивацию нельзя рассматривать полностью в отрыве от контроля. Действительно, фактически все они являются неотъемлемыми частями общей системы контроля в данной организации.

Процесс контроля

В процессе контроля есть три четко различимых этапа: выработка стандартов и критериев, сопоставление с ними реальных результатов и принятие необходимых корректирующих действий. На каждом этапе реализуется комплекс различных мер.

Первый этап процесса контроля – это установка стандартов, т. е. конкретных, поддающихся измерению целей, имеющих временные границы. Для управления необходимы стандарты в форме показателей результативности объекта управления для всех его ключевых областей, которые определяются при планировании.

На втором этапе сравнения показателей функционирования с заданными стандартами определяется масштаб допустимых отклонений. В соответствии с принципом исключения только суще-

ственные отклонения от заданных стандартов должны вызывать срабатывание системы контроля, иначе она станет неэкономичной и неустойчивой.

Следующий этап – измерение результатов – является обычно самым хлопотным и дорогостоящим. Сравнивая измеренные результаты с заданными стандартами, менеджер получает возможность определить, какие действия необходимо предпринимать. Такими действиями могут быть необходимые изменения некоторых внутренних переменных системы, изменение стандартов или невмешательство в работу системы.

Характеристики эффективного контроля

Поведение людей, естественно, не единственный фактор, определяющий эффективность контроля. Для того чтобы контроль мог выполнить свою истинную задачу, т.е. обеспечить достижение целей организации, он должен обладать несколькими важными свойствами. Прежде всего он обеспечивает два вида обратной связи (+–). Так, если допущена и замечены ошибка, сбой в работе, то это отрицательный тип обратной связи. Он ведет к дополнительной трате ресурсов для исправления ошибки сбоев в работе отдельных исполнителей. Если же правильно организован (предупредительный) контроль не позволил произойти ошибке, и это зафиксировано, то возникает положительный тип связи. Он не позволяет лишних расходов и тем самым формирует дополнительную эффективность в работе организации.

Итак, контроль является эффективным, если он имеет стратегический характер, нацелен на достижение конкретных результатов, своевременен, гибок, прост, понятен и экономичен.

Таким образом, четыре функции управления – планирование, организация, мотивация и контроль – имеют две общие характеристики: все они требуют принятия решений, и для всех необходима коммуникация, обмен информацией, чтобы получить информацию для принятия правильного решения и сделать это решение понятным для других членов организации. Из-за этого, а также вследствие того, что эти две характеристики связывают все четыре управленческие функции, обеспечивая их взаимозависи-

мость, коммуникации и принятие решений часто называют связующими процессами.

Принятие решений – это выбор того, как и что планировать, организовывать, мотивировать и контролировать. В самых общих чертах именно это составляет основное содержание деятельности руководителя.

Основным требованием для принятия эффективного объективного решения или даже для понимания истинных масштабов проблемы является наличие адекватной и точной информации. Единственным способом получения такой информации является хорошо построенная коммуникация, приводящая к положительной обратной связи с объектом. С ее помощью руководитель добивается гармоничности и субординации в действиях функциональных подразделений, когда налаживает их взаимодействия.

Координация

Координация (создание интегративного эффекта) – это центральная функция управления, что обеспечивает бесперебойность и непрерывность системы работ. Главная задача здесь – достижение согласованности в работе всех звеньев организации путем установления рациональных связей (коммуникаций между ними: отчеты, компьютерная связь, радио, телефон, документы). Установление взаимодействия с помощью этих форм между подсистемами предприятия позволяет осуществить маневрирование ресурсами, обеспечив единство и согласование всех стадий процесса управления (планирование, организация, мотивация, контроль).

4.4. Критерии эффективного управления организацией

Эффективность управления (менеджмента) – сложное и многообразное понятие, смысл которого заключается в том, что весь процесс управления, начиная с постановки цели и заканчивая конечным результатом деятельности, должен производиться с наименьшими издержками или с наибольшей результативностью (производительностью). Материальные, трудовые и финансовые ресурсы должны преобразовываться в товары, услуги и т. д. Для этого существует организация, которая должна обеспечить это преобразование не только с выгодой для потребителя, но и для самой себя.

Иными словами, *затраты на преобразование должны быть меньше, чем стоимость результата. В этом и заключается сущность понятия эффекта и эффективной деятельности.* Хороший менеджер видит организацию как систему зависящих друг от друга элементов, результативность функционирования которых зависит от непрерывного развития и движения этой системы.

Основными критериями эффективного управления являются показатели, характеризующие результативность работающих организационных систем и подсистем. *Конечный результат управления часто называют эффектом управления.* Эффект представляет собой результат осуществления мероприятий, направленных на совершенствование производства, бизнеса и организации в целом. *Эффект управления* складывается из трех составляющих:

- экономический эффект – вид эффекта, имеющий непосредственную стоимостную форму, т. е. измеряющийся в денежных или натуральных измерителях;
- социально-экономический эффект имеет комплексную природу сочетания экономической выгоды и социальной стабильности и спокойствия, например, улучшение условий работы, снижение уровня профессиональных заболеваний (при определенных условиях может быть переведен в обычный экономический эффект);
- социальный эффект – принципиально не может быть пересчитан в экономический, например, предотвращение социального конфликта на предприятии, повышение доверия между людьми.

Помимо понятия эффекта используют понятие эффективности. Эффективность – это отнесенный к сумме затрат полученный результат, выраженный стоимостными показателями, часто является экономическим эффектом, характеризующимся приростом дохода, увеличением прибыли. Таким образом, эффективность представляет собой соотношение эффекта или достигнутого результата и затрат на его получение.

ГЛАВА 5. ОСНОВЫ ТЕХНОЛОГИИ КОММУНИКАЦИИ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К УПРАВЛЕНИЮ ТСЖ

5.1. Коммуникационный менеджмент в системе управления ТСЖ

Впервые менеджмент организации как систему управления сформулировали в виде двух согласованно действующих систем (рис.12).

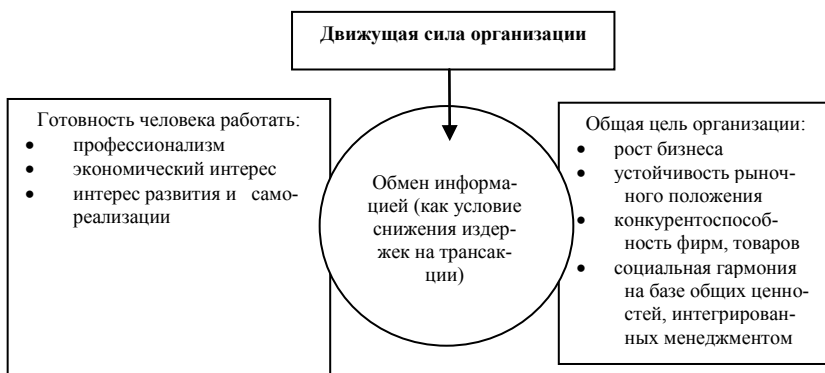


Рис. 12. Место управления коммуникациями в менеджменте организации¹

В этой структуре силы коммуникации играют роль **движущей силы** организации. Они обеспечивают налаживание связи между миром Человека и миром Организации. Мир Человека представлен трудовым и личностным потенциалом, а также его готовностью применить элементы этого потенциала к предстоящей работе. А мир Организации представлен различными интересами (прибыль, конкурентоспособность, сотрудничество), которые предстоит соединить в нечто целое, чтобы они смогли обеспечить ей успех, например прибыль или экономию. Поэтому необходимо наладить связь между организацией и профессиональными группами ее персонала. При этом важна **дву-**

¹ *Алексеевский В.С.* История теории менеджмента. Калуга, 2005.

сторонняя взаимосвязь в налаживаемых коммуникациях между подсистемами.

Поэтому информирование осуществляется с **целью налаживания взаимодействия** за счет использования прямой и обратной связи между людьми, работающими в подразделениях организации, и ее руководством.

Но могут ли взаимосвязи выступить движущей силой? Для упрочения этого понимания следует увидеть на рисунке, что роль коммуникационного менеджмента (КМ) проявляется в *налаживании активной взаимосвязи между структурами и работниками для формирования достаточной информированности обо всех видах деятельности средствами коммуникационного взаимодействия, которое способно вызвать у работников положительный настрой* (рис. 13).

В каждом управленческом акте действие руководителя осуществляется исходя из следующей элементарной схемы разрешения проблемной ситуации с помощью коммуникации:

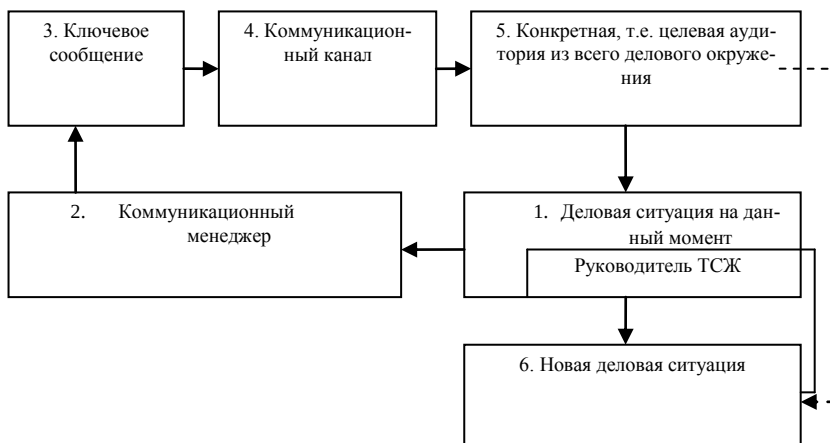


Рис. 13. Принципиальная модель деятельности коммуникационного менеджмента: управленческая функция включается последовательно:

1 – 2 – 3 – 4 – 5, а затем: 6 – 2 – 3 – 4 – 5 – 7 и т. д.

Это обусловлено тем, что менеджер как субъект имеет дело со многими явлениями как объектами управления. Применительно к нашей теме руководством ТСЖ организуется взаимосвязь:

а) с жителями – владельцами всего комплекса собственности МЖД (здания, подсобные и технические помещения, площадки возле дома, подвалы, индивидуальные квартиры, технические системы);

б) с организациями, предоставляющими услуги разного рода (обслуживание санитарно-технических, электрических, газовых сетей, лифтов, очистку мусоропроводов, уборку дворов и лестничных площадок, ремонт здания и помещений);

в) с организациями, представляющими органы контроля (налоговая, пожарная, газовая, санитарная инспекции), органы местного самоуправления (управление городским хозяйством), надзорные органы: Роспотребнадзор, прокуратура, судебные органы.

Правлению ТСЖ, как представителю субъекта-собственника, осуществляющего непосредственное самоуправление, необходимо построить указанные взаимоотношения, которые позволят реализовать интересы собственника (т. е. тех же жильцов) за счет тех средств, которые будут получены:

- как оплата коммунальных услуг квартировладельцами;
- как арендная плата за свободные помещения и площади;
- как дополнительные вложения жильцов в повышение комфортности своих квартир и дома в целом.

Два аспекта использования коммуникаций в менеджменте

При организации управленческих коммуникаций необходимо грамотно использовать двойственную природу коммуникаций:

а) информационную, которая характеризует процесс движения информации от субъекта к объекту (и обратно при необходимости);

б) организационную, как взаимодействие личностей в процессе коммуникационной связи.

Поэтому коммуникация соединяет в себе ряд аспектов совместной деятельности:

- направленное движение информации;
- процесс управления объектом;

- формирование установки как ценностное (+–) отношение объекта к цели управления и управленцам.

Половина ролей, выполняемых менеджером организации по управлению ею, относятся к коммуникационно-информационным. Поэтому компетенция руководителя ТСЖ обязательно содержит соответствующие навыки, поскольку они определяют эффективность управления за счет искусно осуществляемой коммуникации. При управлении следует исходить из того, что **природа коммуникаций не кибернетическая (безлюдное управление через приборы, механизмы), а социокультурная, поскольку зависит от личного и профессионального качества проведения коммуникаций руководителем и исполнителем.** При этом менеджеры тщательно определяют состав, форму, качество и порядок движения информации от одного подразделения к другому. Это объясняется, во-первых, вмешательством человеческого фактора. Так, не все люди одинаково хорошо образованы, умеют выслушать, а затем и понять сказанное или написанное решение. Не все люди дисциплинированы настолько, чтобы выполнять решение так, как сказано или написано в решении руководителя. Во-вторых, сказывается несовершенство техники передачи сообщения, например плохая телефонная связь. Так проявляется внешняя сторона коммуникации как информирование, поэтому **информация не тождественна коммуникации**, не заменяет ее, она – ее содержательная, фактическая или деловая часть. Тогда как коммуникация – это обращение к личности партнера или подчиненного с целью обратить внимание на содержание интересов и ценностей в тексте сообщения и принять его добровольно как руководство к действию, т. е. для исполнения в срок.

Итак, коммуникация – это более содержательное социокультурное явление, в основе которого лежат интересы и ценности, а не только информационное отношение. Важно применять в управлении такое более глубокое понимание коммуникации.

Согласно концепции профессора М. Маклюэна (знать о которой должен всякий культурный человек), технология коммуникации предопределяет восприятие мира людьми. Так, в доцивилизационную эпоху первобытный человек жил в тотальном аку-

стическом мире «единой деревни» (там-тамы, барабаны или другие громкие сигналы оповещали о событиях у соседей по племени или поселению). Звук был главным носителем информации, и мир жил слухом, как большая деревня. Когда изобрели обозначение звуков буквами, т. е. изобрели алфавит, произошла замена слуха изображением, видимое глазом. Мир с этих пор стал больше общаться письменно. Логика письма перешла и в логику мышления. Книга сделала человека индивидом, способным жить, мыслить отдельно от других, обособленно, развиваться научно: появились техника, архитектура, города, торговля, армии и т. п. Сейчас, когда произошла электронная революция, появились телевидение и Интернет, что завершило цикл развития органов чувств, ибо сформировалось и получило техническое воплощение виртуальное видение и общение, а мир снова стал всеобщим и цельным, как глобальная деревня в древности. Оттого начались процессы усиленной глобализации рынка и интеграции культур, еще не воспринимаемые политиками как объективная необходимость. Поэтому стали противопоставляться явления толерантности и ксенофобии в качестве видимых причин обострения отношений между народами. А на деле – это плохая коммуникация между национальными культурами, порожденная плохими политиками. Нужно налаживать непосредственное общение представителей культур для обмена ценностями.

Следовательно, коммуникация – это фактор социокультурный, порождающий взаимосвязь индивидов; это *фактор их интеграции: обмен идеями, интересами, целями, способами их постижения, чувствами и нормами поведения.*

Обмен информацией без налаживания общения невозможен, как без коммуникации невозможна никакая организация. Следовательно, коммуникация здесь выступает как условие существования организации, а также управления и самоуправления в ней.

Мы установили, что коммуникация в качестве социокультурного феномена проявляется:

- как сущность человеческих отношений: связь человека с другими людьми;
- функционирование сознания людей: ценности, установки,

представления;

- осуществление деятельности: влияние, связи, интересы, мотивы, действия;
- общение в деятельности: вербальное, невербальное, тактильное.

Информация при этом выступает как следствие коммуникаций: ибо это *связи, в основе которых лежат интересы, а не информация. Поэтому связи – движущая сила!*

Людей соединяет коммуникация, а не информация. Но информация срабатывает тогда, когда она воспринимается согласно определенным внутренним установкам человека, т. е. с определенными интересами, когда принимается и понимается им.

Поэтому управленческий импульс как акт коммуникации между субъектом и объектом содержит практически весь комплекс социокультурных и энергоинформационных средств: вербальных (словесных, письменных), невербальных (жестов, возможно, тактильных воздействий). В зависимости от квалификации и напряженности проблемной ситуации менеджеры в разной степени наполняют управленческий импульс энергией воздействия на объект с учетом его напряженности чувств, нервной системы и сложившейся установки на восприятие информации (рис. 14).

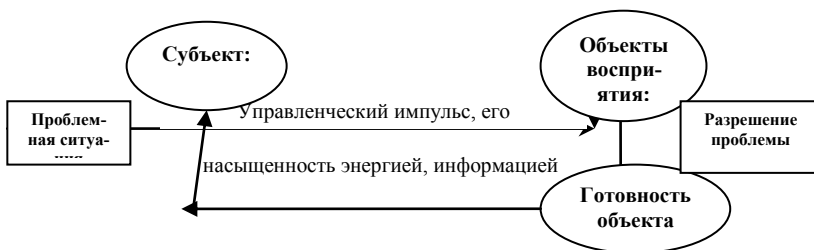


Рис. 14. Энергоинформационные взаимосвязи в управлении¹

¹ Алексеевский В.С. Коммуникационный менеджмент (социокультурная концепция) : учебное пособие. Калуга : КФ МГЭИ, 2007.

Для достижения своих целей дирекция ТСЖ организует процесс управления, который реализуется в коммуникации или информационном импульсе, направленном от субъекта (руководство ТСЖ) к различным целевым аудиториям. Но в управленческом взаимодействии с этими социальными объектами приходится одновременно учитывать разный характер объектов коммуникации, состояние их эмоциональной настроенности на общение. Именно сложностью характера взаимосвязей коммуникации следует объяснять не менее сложную структуру управленческого импульса, формируемого руководителем ТСЖ при налаживании управленческих отношений как с внутренней целевой аудиторией (объединяемые в ТСЖ жители одного или нескольких домов), так и с представителями внешней аудиторией.

Таким образом, коммуникация в управлении проявляется: 1) как движущая сила, 2) как сила, мобилизующая к действию.

3. Коммуникационные источники эффективного менеджмента ТСЖ

Источником эффективного менеджмента, прежде всего, выступают правильные цели и правильно выбранные средства их достижения.

В качестве ведущих *общественно значимых целей* могут быть приняты общечеловеческие ценности и ориентиры: развитие общества как условие самореализации личности; сохранение природы и здоровья людей, работников; чистые продукты, воздух, вода, комфортные условия жизни; доступные ресурсы развития: энергия, знание, выбор стратегии жизни, не ухудшающей природу и жизнь других людей.

Но каждый живет ради *личных целей*. Поэтому другая группа целей связана с реализацией прав граждан на личную собственность (табл. 2), закрепленных в Конституции, но не указанных в других законодательных актах, например в Гражданском кодексе.

Другим источником эффективности менеджмента выступает умение использовать человеческий фактор производства, умение построить управление так, чтобы трудовой и творческий потенциал персонала помогал в деятельности и

развитии организации. Нужно четко видеть каждую предстоящую акцию управления и выстраивать в ней отношения между субъектом и объектом управления согласно принципам доверительности и делового сотрудничества, когда нравственные и деловые установки тождественны у субъекта и объекта (рис.15). В противном случае коммуникация будет невозможна, а взаимодействие распадается:

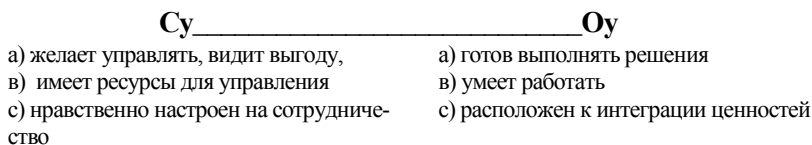


Рис. 15. Условия реализации отношений управления

Третьим фактором эффективного управления организацией следует назвать профессионализм руководителя ТСЖ, его умение построить коммуникационную сеть как условие движения информации по нужным каналам. Его умение создать информационный продукт. Его умение самому общаться с персоналом и жителями так, чтобы не возникали искажения информации.

Он должен знать источники «шумов», т. е. любого вмешательства в процесс коммуникации, искажающего послание:

1. Не известен сторонам точный язык для кодировки – раскодировки информации. Например, руководитель использует язык технических терминов, а подчиненный их не знает.

2. Использование умышленно искаженной информации в канале лицами, не заинтересованными в налаживании положительной взаимосвязи.

3. Одновременно передана другая информация от муниципального руководства.

Итак, управление коммуникацией представляет собой организационную деятельность по планированию, созданию, проведению информационных потоков по коммуникационным каналам с целью формирования у клиентов и партнеров положительных установок по отношению к ТСЖ (ее членам, их собственности, деятельности персонала). Ведущим понятием является коммуни-

кация – обмен социально и психологически насыщенной информацией, но это процесс, организуемый по определенной технологии (рис. 16):



Рис. 16. Общая схема коммуникационного процесса¹

Рисунок раскрывает наиболее типичную схему работы коммуникационного канала с любым техническим исполнением: радио, телефон, устное или письменное сообщение и т. п. Вы можете проверить на себе эту схему, если попытаетесь шепотом через десять человек передать непростую восточку последнему человеку в цепочке. Можете не сомневаться: ему передадут совсем не то, что говорилось первому. На качество коммуникации, следовательно, влияют все элементы коммуникационного канала и его технологии: и цель (зачем), и способы кодирования (на каком языке Вы скажете) и раскодирования (Вы сказали на английском, а получатель его не изучал).

¹ Крылов А.Н. Теория и практика менеджмента коммуникации. М., 2002.

Все эти искажения называются шумами, которые практически всегда сопровождают информацию. Наиболее сильно влияет на силу шума количество передаточных звеньев (количество людей в цепочке), следовательно, повышая надежность информирования, нужно стремиться к непосредственным контактам с теми объектами, положительную реакцию которого вы стараетесь получить за счет коммуникации. Но это не всегда возможно, поэтому Вы, зная особенности технологии коммуникации, должны обеспечить надежность всех остальных элементов канала информации.

Вопрос: как организовать систему взаимодействия людей в доме для организации (и обеспечения эффективной деятельности) ТСЖ в доме?

Ответ: в целях обеспечения эффективного взаимодействия людей и быстрого принятия решения по различным вопросам, касающимся управления и эксплуатации многоквартирного дома, целесообразно в каждом подъезде найти человека, которому доверяют большинство жителей (старший по подъезду). Из числа старших по подъезду выбирается старший по дому, который представляет интересы дома при контактах с внешней средой (управляющие организации, поставщики услуг, органы местного самоуправления).

В случае необходимости старшие по подъезду проводят работу в собственных подъездах. После этого информация поступает к старшему по дому и он (она) принимает решение, которое учитывает интересы большинства жителей дома.

Аналогичная схема используется и в случае выбора ТСЖ. Только старшие по подъезду могут получить статус членов правления ТСЖ.

5.2. Содержание коммуникационной политики ТСЖ

Организация взаимодействия ТСЖ с телевидением, радио, газетами, т. е. со СМИ и службами PR (паблик рилейшнз, или связи с общественностью) общественных организаций приобретает такие известные формы, как:

лоббизм – механизм воздействия частных и общественных организаций на принятие решений органами местной власти и местным парламентом. Жители нередко обращаются с вопросами

к депутатам местных выборных органов власти в их приемные. Помните, ваши настойчивые, а еще лучше — коллективные посещения приемных ваших районных и областных депутатов, поручение им решить жилищные вопросы вашего дома порождают у них обязанности выступить в качестве проводника (лоббиста) ваших интересов. При обнаружении принципиальных нарушений договорных отношений с поставщиками коммунальных услуг вы можете предложить им сделать депутатский запрос, который равносителен проталкиванию (лоббированию) ваших интересов в органах власти;

спонсорство (гарант, поручительство) — выделение влиятельными собственниками, фондами средств на исследование, проведение мероприятий, реализацию программ. Такие программы обновления жилища, его технического переоснащения мы все вынуждены делать под напором новинок бытовой техники (стиральные машины, кухонные комбайны, душевые кабины, домашние кинотеатры, установки «караоке», компьютеры) — все это призвано повысить комфортность проживания, т. е. жить в ногу со временем. Но не все граждане могут себе позволить самостоятельно приобрести весь названный ряд предметов. Поэтому нет ничего зазорного в том, чтобы помочь пенсионерам или малоимущим людям приобрести эти вещи, пусть даже «не первой молодости». Нужно формировать в себе это чувство взаимопомощи, поддержки других, если у вас для этого немного средств;

меценатство — покровительство наук, искусства, культуры, образования со стороны богатых предпринимателей. Все читали или слышали истории про наших российских меценатов: Савву Морозова, братьев Третьяковых и других купцов, предпринимателей, которые поддерживали развитие театров, картинной галереи, строили больницы, содержали дома престарелых. В наше время некоторые меценаты помогают восстанавливать исторические памятники, церкви, содержат гимназии, детские дома, поддерживают больных. К сожалению, наш жестокий переход в иную экономическую форму значительно усложнил такие возможности для меценатства. Но это не значит, что нужно отказываться искать таких граждан у вас в доме или микрорайоне. Не забывайте о возможностях новых средств связи и коммуникации:

телевидении, Интернете. Там можно поместить свои обращения к состоятельным гражданам о помощи вашим соседям.

Но если не ограничиваться сферой многоквартирных жилых домов, то указанные средства коммуникации можно рассматривать как вполне привычные уже способы налаживания взаимодействия между населением и местными властями, между руководством организаций по оказанию услуг и населением, между ТСЖ и властями.

В крупных организациях сферы ЖКХ роль КМ и PR можно обозначить следующими задачами:

- прогнозирование проблем в социально-экономической ситуации, определение их причин, факторов, на них влияющих, способов выхода средствами КМ и PR;
- выработка стратегии по реализации программ развития коммунальных объектов, в частности МКД, качества жизни владельцев квартир в этих домах и кварталах;
- создание социально-экономических программ и графиков их реализации;
- использование технологий КМ работы со СМИ и PR в целях формирования общественного мнения по принятым решениям;
- подготовка предложений для местной власти по совершенствованию местных решений, регулирующих взаимодействия ТСЖ с поставщиками коммунальных услуг.

В целом коммуникационный менеджмент в ТСЖ предназначен наладить коммуникационные связи со всеми уровнями власти, а также с внешней средой – это может быть объединительная сила взаимодействия власти и населения.

Задачи информационного обеспечения деятельности ТСЖ

КМ, его внешняя ориентация: создание репутационных, имиджевых процессов для формирования положительного образа ТСЖ у муниципальной власти для изучения при этом и гражданского самочувствия населения объединяемых домов и ближайшего микрорайона.

КМ, его внутренняя ориентация:

- выявление информационных итогов прошедших акций, собраний, совещаний для повышения качества решений, документов;
- усиление контроля исполнения за счет информационной поддержки руководителя ТСЖ (обеспечение обратной связи с жильцами, с органами власти и т. п.);
- усиление контроля состояния организационной культуры и возникновения конфликтных ситуаций в среде жильцов МКД;
- создание экономичных, технологичных и ответственных информационных потоков технологий информирования, налаживание информационных контактов в структуре ТСЖ;
- обеспечение изучения, наблюдения состояния внутренней среды, соблюдения информационных стандартов коммуникаций в электронных СМИ.

Примером внутренней политики проведения коммуникаций, направленных на сплочение жильцов в единый жилой консорциум, с единой культурой, целями и способами их достижения служит следующий пример.

Руководитель ТСЖ, организуя сообщение (вывешивает объявление) об организации совместной деятельности с жильцами нередко встречает сопротивление, отказ сотрудничать, нежелание платить вовремя или за дополнительные услуги. Следовательно, его коммуникации не стали эффективными. Силы потрачены зря, и возникает напряженность в отношениях. Чтобы коммуникация стала более эффективной и приводила к положительным установкам сотрудничества, соучастия с ТСЖ, необходимо использовать в связях с ними их потенциал «собственника этого жилья», их интерес к развитию потенциала его личной собственности, к контролю развития и состояния этой собственности.

Необходимо задействовать элементы культуры управления жилищной собственностью. Она имеет три составляющие: организационная (наведение порядка в доме); экономическая (поиск наиболее экономичных вариантов обеспечения комфорта); социальная, когда подчеркивается статус *владельца* квартиры (а не арендатора), самостоятельно определяющего средства развития жилья. Именно поэтому необходимо к ним обращаться, используя социальную составляющую культуры управления жилищной

собственностью, которая подчеркивает статус жильца как собственника: квартиры, участка, помещений, инженерной инфраструктуры в доме. Однако собственником может считаться только тот, кто лично контролирует доходность и целостность, полезность элементов своего потенциала. Поэтому в составе ключевого сообщения должна звучать информация о возможности увеличения собственности и ее пользы, о росте статуса собственника за счет приращения собственности (рост комфортности), о реальном контроле над действиями всех собственников жилья в доме.

Подведем итоги.

Обмен информацией без налаживания общения невозможен, как без коммуникации невозможна никакая организация. Следовательно, коммуникация здесь выступает как условие существования организации, а также управления и самоуправления в ней.

Итак, коммуникация – это более содержательное социокультурное явление, в основе которого лежат интересы и ценности, а не только информационное отношение. Важно применять такое более глубокое понимание коммуникации.

Материалы для усвоения темы. Выводы.

Итак, для обеспечения эффективного управления ТСЖ, для организации делового поведения коммуникационными средствами необходимо:

1. Знать и уметь распознать источник проблемы для ТСЖ (в системе рыночных отношений – с исполнителями заказов и услуг, в системе административных отношений – с чиновниками всех ведомств, в системе внутренних отношений – с жителями – владельцами и не владельцами квартир);

2. Знать объект (целевую аудиторию) – его ценностные ориентиры, цели, ресурсы, возможности и другие факторы, влияющие на деловое поведение;

3. Уметь найти нужную и своевременную коммуникацию (построить ключевое сообщение) и надежно ее отправить через информационный канал для взаимосвязи с клиентом, партнером, средствами массовой информации;

4. Построить в организации гибкую и надежную коммуникационную сеть для взаимодействия со всеми необходимыми партнерами (СМИ, властными структурами, поставщиками услуг, общественностью) и технологически владеть коммуникационными методами управления.

ГЛАВА 6. СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

6.1. Управление управляющей организацией

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе избрать такой способ управления многоквартирным домом, как приглашение управляющей организации. Для этого общее собрание собственников помещений должно принять решения:

- об избрании способа управления МКД управляющей организацией;
- избрании конкретной управляющей организации;
- условиях договора управления с управляющей организацией.

Управляющая организация – коммерческая организация, оказывающая профессиональные услуги по управлению многоквартирными домами. Свои функции управляющая организация осуществляет на основании заключенного договора. Договор управления домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. К исполнению своих обязательств управляющая организация обязана приступить не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом.

В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома.
2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация.
3. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.

4. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

5. Срок действия договора.

6. Права и обязанности сторон.

7. Порядок продления договора.

8. Порядок расторжения или изменения договора.

9. Сроки и порядок передачи технической документации на многоквартирный дом вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ либо в случае непосредственного управления домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников.

10. Сроки и порядок предоставления отчета о выполнении договора управления за предыдущий год.

11. Иные положения.

Договоры с организациями – поставщиками жилищно-коммунальных услуг заключаются управляющей организацией от имени собственников помещений в доме.

Управляющая организация должна составить годовой план управления многоквартирным домом, в котором отражается весь перечень оказываемых услуг и работ на текущий год, выполняемых собственными силами и силами подрядных организаций, и обязана ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет. Собственники помещений вправе расторгнуть договор управления многоквартирным домом. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления МКД по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Управляющая организация заключает договора управления с каждым собственником помещения в доме на условиях, указанных в решении данного общего собрания, и с организациями,

предоставляющими коммунальные услуги и оказывающими услуги по содержанию и ремонту жилых домов.

Основным преимуществом данного способа управления является профессиональное управление.

Недостатки данного способа управления:

1. Расчет за коммунальные услуги идет с управляющей организацией, если есть задолженность, то отключат все дома, которыми управляет эта организация.

2. Необходимость установки общедомовых узлов учета, в противном случае оплата будет производиться по нормативам.

3. Дополнительные затраты на управление.

4. Отсутствие в достаточном количестве надежных управляющих компаний, велика вероятность мошенничества на первом этапе становления.

5. Невозможность влиять на решения, принятые управляющей организацией после заключения договора.

6.2. Непосредственное управление собственников жилья

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

Договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников по-

мещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

Преимущества и недостатки непосредственного управления многоквартирным домом

Основным преимуществом непосредственного управления многоквартирным домом является отсутствие расходов на содержание штата ТСЖ или расходов, связанных с привлечением к управлению управляющей компании, так как управление в этом случае осуществляется непосредственно инициативными собственниками многоквартирного дома. Однако это является и главным недостатком такого вида управления в том случае, если в доме проживает достаточно большое количество жильцов и площадь общего пользования является значительной. Ведь чем больше дом, тем больше может возникнуть проблем с его управлением и разногласий между жильцами. А найти такого управляющего, который по своей инициативе решал бы массу вопросов, достаточно сложно.

Кроме того, не решен вопрос о накоплении денежных средств на содержание и ремонт жилого помещения, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества. Также отсутствует постоянная юридическая защита.

Таким образом, выбор непосредственного управления оптимален в небольших многоквартирных домах, где объем работы по управлению домом минимален.

6.3. Товарищество собственников жилья

По определению, установленному в статье 135 ЖК РФ, Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим

имуществом в многоквартирном доме. Некоммерческой организацией является организация, не имеющая извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяющая полученную прибыль между участниками.

Товарищества собственников жилья – это объединение жителей дома – собственников жилых и нежилых помещений, для городских квартир членом товарищества должен выступать город (Департамент муниципального жилья и жилищной политики в отношении жилых помещений). Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит также и общее имущество дома (лестничные клетки, чердаки, подвалы, крыши, вестибюли, холлы и др.), которое они обязаны содержать. Товарищества создаются на добровольной основе на общих собраниях жителей дома (нескольких домов).

Товарищества собственников жилья – это некоммерческие организации. Они могут заниматься предпринимательской деятельностью, а всю полученную прибыль тратить на содержание и обслуживание дома и придомовой территории.

Основные преимущества ТСЖ

Во-первых, собственники помещений самостоятельно решают, каким способом управлять своим домом: собственными силами или с привлечением специалистов-профессионалов (управляющего, управляющей компании). Если качество предоставляемых услуг не будет соответствовать требованиям жильцов (некачественная или несвоевременная уборка территории, лестниц; несвоевременный вывоз ТБО, невыполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования дома и др.), ТСЖ имеет право расторгнуть договор и пригласить для выполнения работ другие организации.

Во-вторых, ТСЖ само планирует ремонтные работы в своем доме, определяет их очередность. План работ и смета расходов на год утверждаются на общем собрании членов ТСЖ. Не надо никого ни о чем просить, обивая пороги различных инстанций.

Любой член ТСЖ имеет возможность осуществлять контроль за расходованием средств товарищества, получаемых как за счет платежей населения, так и за счет поддержки государства (льготы, субсидии, компенсации и др.). В ТСЖ действует ревизи-

онная комиссия. Прозрачность бюджета – это привилегия, которой лишены жители домов, в которых не созданы ТСЖ.

В-третьих, у ТСЖ появляется возможность иметь дополнительные доходы от сдачи в аренду нежилых помещений, находящихся в общедолевой собственности (технический этаж, подвал, колясочная и т. п.), рационального использования земельного участка, предоставления рекламных площадей и др.

В-четвертых, в ТСЖ создаются условия к экономному расходованию воды, тепла, электрической энергии за счет установки узлов учета и применения энергосберегающих технологий. В ТСЖ создаются условия для более бережного отношения к местам общего пользования, так как жильцы знают, что в случае поломки общего имущества придется платить самим. После наведения порядка в доме самими жильцами никто не будет разрисовывать стены, разбивать окна и т. д. (хозяин всегда знает цену своему труду). Как следствие, повышается рыночная стоимость квартир, находящихся в ТСЖ, появляется возможность снижения затрат на содержание и текущий ремонт дома, высвобождаются дополнительные средства для проведения ремонтных и профилактических работ.

В-пятых, участвуя в управлении собственным домом, жильцы сами определяют, какое именно соотношение в цене и качестве услуг для них является оптимальным.

Недостатки данного способа управления:

1. Расчет за коммунальные услуги идет со всего дома, если часть жильцов задолжала, от электроэнергии, воды и отопления отключают весь дом.

2. Необходимость установки общедомовых узлов учета, в противном случае оплата будет производиться по нормативам.

3. Дополнительные затраты на управление.

Сравнительные данные различных способов управления многоквартирными домами приведены в Приложении 1

ГЛАВА 7. ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ ПРИ СОЗДАНИИ ТСЖ

Порядок создания ТСЖ следующий:

1. Проведение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
2. Государственная регистрация ТСЖ в качестве юридического лица.

Решение о создании ТСЖ принимается на общем собрании собственников помещений в МКД. Решение о создании ТСЖ считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в МКД, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений (Календарный план мероприятий при создании ТСЖ указан в Приложении 2).

Важно: на общем собрании собственников нужно проголосовать за способ управления МКД – ТСЖ, утвердить устав ТСЖ, выбрать членов правления ТСЖ.

Проведение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома

Организация предварительного собрания

Для выявления инициативных граждан, которые впоследствии и составят основу инициативной группы, целесообразно первоначально созвать предварительное общее собрание, вывесив соответствующие объявления на входных дверях подъездов или в кабинах лифтов. Объявления целесообразно развесить не менее чем за 10 дней до даты проведения собрания и в течение всего периода подготовки собрания следить за их сохранностью.

В уведомлении о проведении общего собрания указываются: по чьей инициативе созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня собрания.

Решения принимаются большинством голосов присутствующих на общем собрании граждан, проживающих в доме, и оформляются протоколом.

Лист регистрации участников общего собрания должен быть подшит к протоколу собрания. Общее собрание ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих на собрании граждан, проживающих в доме. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

Инициативная группа – это группа собственников жилых и (или) нежилых помещений дома, которая готова принять участие в организации подготовки и проведения общего собрания. Желательно, чтобы в инициативную группу вошли представители всех подъездов дома.

Мероприятия по подготовке инициативной группы к общему собранию собственников помещений многоквартирного дома

До проведения общего собрания собственников инициативной группе рекомендуется решить следующие организационные вопросы:

- 1) Изучить положения Жилищного кодекса РФ.
- 2) Разработать повестку дня собрания и подготовить формы документов для его проведения.
- 3) Подготовить предложения в соответствии с вопросами повестки дня.

4) Составить список собственников помещений в многоквартирном доме с определением долей в праве собственности на общее имущество. Произвести расчет количества голосов, которыми обладает каждый собственник в многоквартирном доме.

Доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме рассчитывается по следующей формуле:

$D = S (\text{помещения собственника}) / S (\text{всех помещений в многоквартирном доме}),$

где D – доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

S (помещения собственника) – общая площадь жилого или нежилого помещения, принадлежащего конкретному собственнику;

S (всех помещений в многоквартирном доме) – общая площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме, рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{\text{гол}} = D \times K_{\text{общ}},$$

где $K_{\text{гол}}$ – количество голосов, которым обладает собственник помещения;

D – доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

$K_{\text{общ}}$ – общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме (устанавливается в размере 100, 1000 или 10000).

Получить сведения о муниципальных жилых (нежилых) помещениях и сведения об остальных собственниках можно путем обхода жилых (нежилых) помещений многоквартирного дома либо посредством обращения в управляющую компанию или Администрацию города.

5) Определить форму проведения собрания (очная, заочная).

6) Предварительно определить кандидатуры председателя общего собрания, секретаря, счетной комиссии.

7) Выбрать место проведения собрания (при проведении собрания в очной форме);

8) Уведомить собственников помещений о проведении общего собрания.

Порядок проведения собрания собственников помещений многоквартирного дома в форме заочного голосования¹

В соответствии со статьей 47 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено в форме заочного голосования.

¹ Проведение собраний также возможно и в очной форме. Однако ввиду сложностей со сбором жильцов дома в одно место в одно время целесообразно использовать заочную форму голосования.

На общее собрание, проводимое в форме заочного голосования, в равной степени распространяются все положения главы 6 ЖК РФ в части, касающейся проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме с учетом отдельных особенностей, связанных с порядком признания собственников принявшими участие в собрании лицами и оформления решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Уведомление о проведении общего собрания в форме заочного голосования отличается от уведомления о проведении общего собрания в очной форме только одним. Вместо сообщения о месте и времени проведения собрания указывается место, дата и время окончательного приема решений собственников по поставленным на голосование вопросам. Порядок уведомления о проведении собрания в форме заочного голосования не отличается от порядка уведомления о собрании в очной форме.

Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование. Собственники помещений должны заполнить решение для голосования и передать его в срок и место или по адресу, указанному в уведомлении о проведении общего собрания либо лично инициатору общего собрания. По итогам заочного голосования составляется протокол.

Информирование собственников помещений о решениях, принятых на общем собрании

Инициатор общего собрания не позднее, чем через 10 дней со дня принятия решений общим собранием (с даты окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование), должен довести до сведения собственников поме-

щений итоги голосования и решения, принятые на общем собрании. Такая информация доводится до сведения собственников помещений путем размещения уведомления об итогах голосования в помещении, определенном решением общего собрания, и доступном для всех собственников помещений в данном доме. Инициатор общего собрания может вместо уведомления предоставить собственникам копию протокола общего собрания.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном законом порядке, является обязательным для всех собственников помещений, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Государственная регистрация ТСЖ в качестве юридического лица

Итак, общее собрание проведено, решение о создании ТСЖ принято, протокол оформлен. Устав ТСЖ утвержден, члены правления выбраны. Теперь, для того чтобы ТСЖ стало юридическим лицом, необходимо его зарегистрировать в установленном законом порядке в Инспекции Федеральной налоговой службы.

Для государственной регистрации создаваемого юридического лица в регистрирующий орган необходимо представить:

- заявление о государственной регистрации по форме Приложения № 1 к Постановлению Правительства Российской Федерации от 19.06.2002 г. № 439. Подлинность подписи заявителя заверяется нотариусом. В форму «Сведения об учредителях – физических лицах» заносятся данные о членах правления товарищества;

- решение о создании товарищества собственников жилья и об утверждении его устава в виде протокола общего собрания (подлинник или нотариально заверенная копия). Протокол, а также приложения к нему должны быть пронумерованы, сшиты и в месте сшивки заверены подписью заявителя;

- два прошитых и пронумерованных экземпляра устава товарищества собственников жилья;

- протокол заседания правления товарищества об избрании председателя правления;
- квитанцию об уплате госпошлины за регистрацию товарищества (должна быть оплачена от лица заявителя);
- сведения об адресе (квартире), по которому осуществляется связь с постоянно действующим исполнительным органом, которые включают в себя гарантийное письмо, копии правоустанавливающих документов на указанную выше квартиру;
- паспорт заявителя или паспорт и нотариально заверенная доверенность доверенного лица.

Государственная регистрация товарищества в качестве юридического лица осуществляется в течение 5 рабочих дней с даты подачи документов на регистрацию.

Заявления, уведомления или сообщения, а также приложения к ним заполняются от руки печатными буквами чернилами или шариковой ручкой синего или черного цвета либо машинописным текстом.

В случае если какой-либо раздел или пункт раздела заявления не заполняются, в соответствующих графах проставляется прочерк.

Заявления, уведомления или сообщения представляются непосредственно заявителем либо направляются почтовым отправлением с объявленной ценностью при их пересылке и описью вложения. На конверте рекомендуется сделать пометку «Регистрация».

Каждый документ, содержащий более одного листа, представляется в регистрирующий орган в прошитом, пронумерованном виде. Количество листов подтверждается подписью заявителя или нотариуса на обороте последнего листа на месте прошивки.

После регистрации товарищества в качестве юридического лица необходимо:

- осуществить постановку товарищества на налоговый учет;
- заказать печать ТСЖ в организациях, имеющих соответствующую лицензию;
- открыть счет ТСЖ в банке и нотариально заверить подписи руководителя и главного бухгалтера на банковской карточке;

- осуществить процедуру приема-передачи технической документации на многоквартирный дом.

Как вступить в ТСЖ

Членами ТСЖ становятся граждане и организации, которым на праве собственности принадлежат жилые и (или) нежилые помещения в МКД и которые на общем собрании собственников проголосовали за создание ТСЖ. Членство ТСЖ возникает с момента регистрации юридического лица.

А если в доме уже существует ТСЖ, то вам необходимо подать в правление товарищества письменное заявление о вступлении в члены ТСЖ и уплатить вступительный взнос, если таковой установлен общим собранием.

Выйти из ТСЖ тоже не сложно. Достаточно подать заявление о выходе из ТСЖ в правление. В случае прекращения прав собственности на квартиру (помещение) в доме членство ТСЖ прекращается автоматически. Кроме того, устав ТСЖ может предусматривать случаи принудительного прекращения членства в ТСЖ (исключения за нарушение обязанностей по внесению платежей и взносов и т. п.).

ГЛАВА 8. ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

8.1. Цель и виды деятельности ТСЖ

В соответствии с Уставом основными целями ТСЖ являются:

- управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- обеспечение эксплуатации многоквартирного дома силами ТСЖ либо договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг;
- обеспечение предоставления собственникам помещений коммунальных и прочих услуг;
- владение, пользование и в установленных законодательством РФ пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме;
- представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в договорных и иных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями, индивидуальными предпринимателями;
- представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в судебных, государственных органах власти и органах местного самоуправления;
- улучшение условий проживания собственников помещений;
- сохранение и приращение общего имущества;
- модернизация общего имущества;

- организация проведения капитального ремонта (надстройки, реконструкции) при принятии такого решения общим собранием собственников помещений.

Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

Товарищество может осуществлять управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме штатными сотрудниками Товарищества.

8.2. Органы управления Товарищества собственников жилья

Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества.

Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, за законностью действий правления и председателя Товарищества, ответственных за эту деятельность, соблюдением ими действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общих собраний осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

Общее собрание членов Товарищества

Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества.

Общее собрание членов Товарищества созывается в порядке, установленном Уставом. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в очной форме (совместное присутствие членов Товарищества) или в форме заочного голосования.

Общее собрание ведет председатель правления Товарищества, а в случае его отсутствия – один из членов правления Товарищества. В случае отсутствия вышеуказанных лиц или их отказа собрание ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их уполномоченных представителей.

Решение общего собрания членов Товарищества принимается большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества и их представители.

Решение общего собрания является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины, а также для собственников помещений, не являющихся членами Товарищества.

На общем собрании членов Товарищества вправе присутствовать собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, без права голоса.

Правление ТСЖ

Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на два года и осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества. Численный состав членов правления Товарищества устанавливается общим собранием членов Товарищества и не может быть менее трех членов.

В состав правления Товарищества не могут входить родственники членов правления Товарищества.

Выборы членов правления Товарищества могут быть проведены открытым или тайным голосованием.

Первое заседание правления Товарищества проводится сразу после проведения общего собрания членов Товарищества, на котором были избраны члены правления. Правление Товарище-

ства на своем первом заседании обязано избрать из своего состава председателя правления Товарищества.

В обязанности правления Товарищества входят:

- соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава;
- составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, отчетов о финансовой деятельности, представление их на утверждение общему собранию членов Товарищества;
- управление многоквартирным домом или заключение договора на управление им;
- заключение договоров на обслуживание и ремонт общего имущества;
- наем и увольнение работников для обслуживания многоквартирного дома;
- заключение от имени собственников и за их счет договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных и прочих услуг;
- выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- ведение бухгалтерской, статистической и иной отчетности;
- рассмотрение заявлений и жалоб собственников помещений;
- разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества: перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества; перечней дополнительных работ; расчета стоимости работ;
- другие обязанности, предусмотренные Уставом.

Заседание правления Товарищества созывается его председателем. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.

Решение правления признается правомочным, если оно принято простым большинством голосов присутствующих на заседании членов правления Товарищества. Решение правления оформляется протоколом.

Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной в установленном настоящим Уставом порядке сметой расходов Товарищества.

Члены правления и председатель правления Товарищества несут перед Товариществом ответственность за причиненные своими действиями или бездействием Товариществу убытки. При этом не несут ответственности члены правления, голосовавшие против решения правления, которое повлекло за собой причинение убытков Товариществу, или не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу.

Председатель правления Товарищества

Председатель правления Товарищества избирается из числа членов правления Товарищества на срок два года. Председатель правления обеспечивает выполнение решений общего собрания членов Товарищества, правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, одобренные правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего трудового распорядка работников Товарищества, положения об оплате их труда.

Председатель правления Товарищества обязан обеспечить ревизионной комиссии (ревизору), аудитору свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

По истечении установленного срока полномочия председателя правления прекращаются.

Председатель правления может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей общим собранием членов Товарищества или правлением в случае, если при осуществлении прав и исполнении обязанностей он будет действовать в ущерб Товариществу.

Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов Товарищества на срок не более чем два года. По истечении установленного срока полномочия ревизионной комиссии прекращаются.

В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества, а также их родственники.

Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

Ревизионная комиссия (ревизор):

- контролирует деятельность правления Товарищества и его председателя, а также проводит не реже одного раза в год плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;
- представляет общему собранию членов Товарищества заключения по смете расходов Товарищества, годовому отчету и размерам обязательных платежей и членских взносов;
- проверяет соблюдение финансовой дисциплины, правильность ведения бухгалтерского учета и составления отчетности;
- проверяет использование средств Товарищества по назначению;
- проверяет обоснованность операций с денежными средствами, расчетных и кредитных операций;
- проверяет полноту и своевременность уплаты Товариществом налогов;
- проверяет обоснованность произведенных затрат, связанных с текущей деятельностью, и затрат капитального характера;
- проверяет расчеты по оплате труда и прочие расчеты с физическими лицами;
- проверяет использование дополнительных доходов от хозяйственной деятельности Товарищества средств специальных фондов;
- отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия регулируются Положением о ревизионной комиссии (ре-

визоре), утвержденным общим собранием членов Товарищества. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только общему собранию членов Товарищества.

Члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством РФ.

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества обязана:

- проверять выполнение правлением Товарищества и председателем правления решений общих собраний членов Товарищества, правления, законность совершенных правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества;

- осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению общего собрания членов Товарищества либо по требованию членов правления Товарищества;

- представлять отчет о результатах ревизии на утверждение общего собрания членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений. Отчет представляется на общее собрание членов Товарищества только после направления его для ознакомления правлению Товарищества;

- информировать правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на общем собрании членов Товарищества;

- по результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное общее собрание членов Товарищества либо направить материалы проверки в правоохранительные органы или в суд;

- по решению общего собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, кроме ревизионной комиссии (ревизора), может быть приглашен сторонний аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности.

8.3. Заключение трудовых отношений с работниками ТСЖ

Лицами, с которыми возникают отношения по труду в связи с деятельностью некоммерческой организации ТСЖ (управление, обслуживание, ремонт и т. д.), являются: председатель правления ТСЖ; члены правления ТСЖ; работники, в обязанности которых входит обслуживание ТСЖ; работники, привлекаемые для осуществления ремонта общего имущества многоквартирного дома (осуществления текущего ремонта, при подготовке к зимним условиям эксплуатации и т. д.).

Как показывает складывающаяся практика, к работникам, в обязанности которых входит обслуживание ТСЖ, можно отнести: бухгалтера, кассира, паспортиста, сантехника, электрика, дворника и технического работника (в некоторых ТСЖ к этому списку добавляются: лифтер, консьерж и др.).

Заключение трудовых отношений с Председателем ТСЖ

Из положений ТК РФ¹ следует, что трудовой договор с председателем ТСЖ должен заключаться в случае, если управление многоквартирным домом осуществляется непосредственно ТСЖ, а не управляющей организацией по договору управления многоквартирным домом. В случае управления многоквартирным домом по договору управления с другой организацией отношения ТСЖ с председателем правления должны регулироваться на основании устава, при этом трудового правоотношения в данном случае возникать не может.

Для возникновения трудового правоотношения председателя правления и ТСЖ необходимо наличие ряда юридических фактов: выбор способа управления (ТСЖ) общим собранием собственников многоквартирного дома; избрание правления ТСЖ; избрание на должность председателя правления членами правления ТСЖ, а также отсутствие договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией.

¹ Трудовой кодекс Российской Федерации.

Трудовые отношения возникают на основании трудового договора в результате избрания на должность. При этом избрание на должность должно предполагать выполнение работником определенной трудовой функции.

Председатель правления ТСЖ в первую очередь является участником коллегиального исполнительного органа ТСЖ (правления) и избирается на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года.

При составлении соответствующего пункта трудового договора за основу можно взять положения ст. 149 ЖК РФ¹, характеризующие полномочия председателя правления ТСЖ.

Работодателем для председателя правления ТСЖ как руководителя коллегиального органа ТСЖ будет являться само товарищество, а решение о заключении трудового договора, согласовании его условий должно приниматься высшим органом управления ТСЖ – общим собранием членов ТСЖ.

Трудовой и Жилищный кодексы устанавливают следующие особенности регулирования трудовых отношений с председателем правления ТСЖ как с руководителем организации:

1. Трудовой договор, заключаемый с председателем правления ТСЖ, носит срочный характер и должен заключаться на срок, установленный уставом ТСЖ, но не более чем на два года.

2. Совместительство у другого работодателя допускается только с разрешения правления ТСЖ или общего собрания членов ТСЖ.

3. Председатель правления ТСЖ несет полную материальную ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный ТСЖ. Под прямым действительным ущербом понимается реальное уменьшение наличного имущества работодателя или ухудшение состояния указанного имущества (в том числе имущества третьих лиц, находящегося у работодателя, если он несет ответственность за сохранность этого имущества), а также необходимость для работодателя произвести затраты ли-

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации.

бо излишние выплаты на приобретение, восстановление имущества либо на возмещение ущерба, причиненного работником третьим лицам.

4. В случае прекращения трудового договора с председателем правления ТСЖ в связи с принятием уполномоченным органом юридического лица (правление ТСЖ или общее собрание членов ТСЖ) решения о прекращении трудового договора при отсутствии виновных действий (бездействия) председателя ему выплачивается компенсация в размере, определяемом трудовым договором, но не ниже трехкратного среднего месячного заработка.

5. Досрочное расторжение трудового договора по инициативе председателя правления ТСЖ допускается с предупреждением товарищества (правления и общего собрания) в письменной форме не позднее чем за один месяц. Следовательно, если новый кандидат не выбран, а председатель желает расторгнуть трудовой договор, то установленного месячного срока будет достаточно для избрания нового председателя правления ТСЖ. Помимо указанных особенностей к регулированию труда председателя правления ТСЖ применяются общие положения трудового законодательства с учетом норм Жилищного кодекса.

Фактически исполнение председателем своей трудовой функции начинается с момента его избрания, т. е. принятия решения общим собранием членов ТСЖ или правлением ТСЖ. В кратчайшие сроки в Единый государственный реестр юридических лиц необходимо внести изменения, касающиеся лица, которое имеет право действовать от имени ТСЖ без доверенности.

Полномочия председателя правления ТСЖ прекращаются с момента истечения двухлетнего периода, на который избираются правление и председатель. Кроме того, ЖК РФ не содержит запрета на досрочное прекращение полномочий как правления, так и председателя правления ТСЖ. Решение о досрочном прекращении полномочий председателя может быть принято общим собранием членов ТСЖ или правлением (в зависимости от порядка, предусмотренного уставом ТСЖ, или порядка избрания председателя).

Вознаграждение председателя правления

Вознаграждение председателя правления помимо выплаты, установленной трудовым договором заработной платы, может предусматривать премирование как одну из мер поощрения работника. Не установлен запрет и на материальное стимулирование председателя правления, осуществляющего свои функции на безвозмездных началах.

Заключение трудовых отношений с иными работниками ТСЖ

Речь идет о лицах наемного труда (работники), в обязанности которых входит обслуживание ТСЖ. Сюда входит уборка мест общего пользования, уборка мест придомовой территории, уход за зелеными насаждениями, техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное, подготовка к сезонной эксплуатации, текущий и капитальный ремонт, обеспечение бесперебойного функционирования электросетей, канализационных и очистительных сооружений, лифтов, систем и коммуникаций водообеспечения, отопления, средств телевизионного и радиовещания, системы вывоза мусора и других элементов коммунального хозяйства.

Трудовой договор может заключаться с работниками, обслуживающими ТСЖ, на неопределенный срок или же на определенный срок не более пяти лет (срочный трудовой договор).

Срочный трудовой договор необходимо заключать в случаях, когда трудовые отношения не могут быть установлены на неопределенный срок, с учетом характера предстоящей работы или условий ее выполнения, если иное не предусмотрено Трудовым кодексом и федеральными законами.

По истечении определенного договором срока трудовой договор расторгается в соответствии с Трудовым кодексом РФ. Но истечение срока трудового договора не может само по себе прекратить действие этого договора, потому что законодатель установил правило, согласно которому работодатель, желающий прекратить трудовые отношения, должен издать приказ об увольнении работника в связи с истечением срока трудового договора, предварительно предупредив работника в письменной форме не менее чем за три дня до увольнения. Данное обстоятельство под-

тверждается письменными доказательствами, в частности распиской работника о получении уведомления.

Если срок договора истек и ни одна из сторон не потребовала расторжения срочного трудового договора в связи с истечением его срока, а работник продолжает работу, то трудовой договор считается заключенным на неопределенный срок. Расторжение трудового договора в связи с истечением срока уже невозможно, а увольнение такого работника может происходить лишь по общим основаниям, предусмотренным трудовым законодательством.

ГЛАВА 9. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ТСЖ: ДОХОДЫ И РАСХОДЫ ТСЖ

9.1. Доходы и расходы ТСЖ

Основным документом, на основании которого некоммерческие организации осуществляют свою деятельность и, следовательно, организуют бухгалтерский учет, является смета доходов и расходов.

Данный документ составляется ежегодно исходя из сумм предполагаемых поступлений и направлений расходования имеющихся и поступивших денежных средств. Смета доходов и расходов утверждается общим собранием членов ТСЖ.

Смета доходов и расходов может иметь следующую структуру:

1. Доходы:

1.1. Целевые поступления:

- членские взносы;
- бюджетные поступления;
- прочие целевые поступления.

1.2. Прибыль от предпринимательской деятельности.

Обязательные платежи членов Товарищества

Члены Товарищества обязаны нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества (далее – членские взносы), установленные решениями общих собраний членов Товарищества.

В случае принятия собственниками решения о проведении капитального ремонта общего имущества и установления перечня работ по капитальному ремонту, сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника и порядка ее внесения собственники обязаны оплачивать капитальный ремонт.

Члены Товарищества обязаны оплачивать коммунальные услуги.

Члены Товарищества обязаны вносить членские взносы, плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за про-

шедшим месяцем, на основании выставляемого им счета-квитанции в порядке, установленном правлением Товарищества.

Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений вносят обязательные платежи и взносы в порядке, установленном правлением Товарищества.

Наниматели по договору социального найма или договору найма государственного жилищного фонда вносят обязательные платежи в порядке, установленном правлением Товарищества.

Неиспользование собственником принадлежащего ему помещения или отказ от пользования общим имуществом либо отказ от вступления в члены Товарищества не являются основанием для освобождения собственника полностью или частично от внесения обязательных платежей и взносов.

В случае принятия собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом они обязаны возместить расходы Товариществу по ранее заключенным договорам.

Товарищество вправе оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по актам вандализма, штрафным санкциям, а также направлять их в специальные фонды.

В случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

Товарищество вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

2. Расходы:

2.1. Содержание и обслуживание общего имущества ТСЖ:

1) заработная плата обслуживающего персонала, выплачиваемая по трудовым и гражданско-правовым договорам. К обслуживающему персоналу относятся лица, осуществляющие техническое, административное и хозяйственное обслуживание многоквартирного дома;

2) расходы по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и управлению эксплуатацией многоквартирного дома, осуществляемым сторонней организацией;

3) расходы на инвентарь и хозяйственные принадлежности;

4) расходы на материалы;

5) содержание правления ТСЖ (отопление, водоснабжение, освещение, оплата телефона);

6) коммунальные услуги по содержанию общего имущества;

7) канцелярские и почтовые расходы;

8) обучение обслуживающего персонала (повышение квалификации, приобретение нормативно-правовых документов и специальной литературы);

9) приобретение основных средств (хозяйственное оборудование, оргтехника, компьютеры, конторская мебель и пр.);

10) содержание и ремонт основных средств;

11) отчисления в резерв на восстановление и замену основных средств;

12) оплата консультационных услуг;

13) оплата услуг банка;

14) служебные разъезды;

15) земельный налог или арендная плата за землю;

16) расходы по страхованию имущества;

17) членские взносы коллективного участника союза, ассоциации, клуба.

2.2. Ремонт жилищного фонда:

1) текущий и капитальный ремонт строительных конструкций здания;

2) текущий и капитальный ремонт инженерного оборудования;

3) отчисления в резерв на ремонт жилищного фонда.

2.3. Прочие расходы:

- 1) премии персоналу;
- 2) материальная помощь;
- 3) представительские расходы;
- 4) непредвиденные расходы.

По решению общего собрания членов Товарищества Товарищество может образовывать специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные Уставом.

Специальные фонды могут образовываться с целью:

- восстановления и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- капитального ремонта многоквартирного дома, в том числе инженерного оборудования, лифтов;
- оборудования и содержания детских, спортивных площадок, площадок отдыха;
- обустройства и содержания стоянок автотранспорта;
- благоустройства и озеленения придомовой территории;
- строительства объектов общего имущества;
- оплаты юридических, аудиторских и иных услуг привлеченных лиц;
- другие цели.

Специальные фонды могут состоять из взносов членов Товарищества, собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, средств, полученных в результате хозяйственной деятельности Товарищества, и других источников.

Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

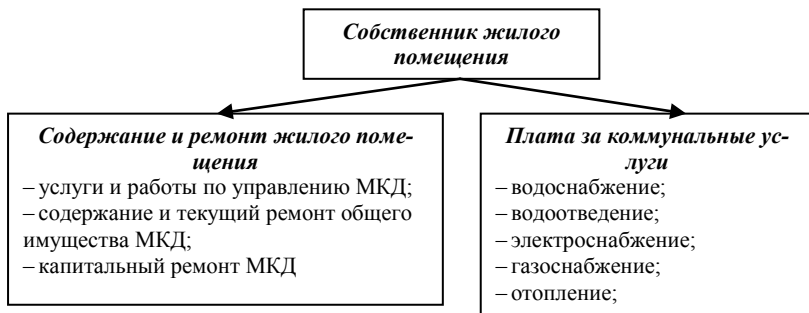
9.2. Стоимость содержания и обслуживания многоквартирного дома

В соответствии с требованием ст. 154 ЖК РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника.

Структура обязательных платежей членов ТСЖ и платы за жилье и коммунальные услуги, которую обязаны вносить

собственники, не являющиеся членами ТСЖ, примерно одинакова. Все они несут расходы на содержание и ремонт жилого помещения, текущий и капитальный ремонт общего имущества и управления домом. Кроме того, они обязаны оплачивать коммунальные услуги.

Размер обязательных платежей и порядок их внесения устанавливается решением общего собрания членов ТСЖ. Но это решение распространяется только на членов ТСЖ.



Размер и порядок оплаты устанавливается общим собранием собственников помещений (членов ТСЖ)

Тарифы устанавливает регулирующий орган

Рис. 17. Структура обязательных платежей членов ТСЖ

Отношения с собственниками – не членами ТСЖ должны регулироваться договорами. В договоре должен быть отражен порядок оплаты жилья и коммунальных услуг и определения их стоимости.

Заключение договора с ТСЖ – это не право, а обязанность собственника. Если собственник уклоняется от заключения договора, отказывается вносить платежи за жилищно-коммунальные услуги, ТСЖ вправе взыскать с него свои убытки, связанные с расходованием собственных средств ТСЖ на содержание его доли в общем имуществе и предоставление коммунальных услуг. Это расходы на оплату жилищно-коммунальных услуг по договорам ТСЖ с обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями.

Все льготы и субсидии на оплату жилья в ТСЖ сохраняются.

Вступительные взносы, как и обязательные платежи, устанавливаются решением общего собрания ТСЖ. Вступительные взносы – плата, взимаемая при вступлении в ТСЖ новых членов. Расходование вступительных взносов производится в соответствии с уставом ТСЖ. Кроме вступительных, общим собранием ТСЖ могут устанавливаться и иные взносы (регулярные членские взносы, целевые взносы и т. д.) в соответствии с уставом. Общим собранием может быть принято решение и не устанавливать вступительные и иные взносы.

Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, предусмотрен следующий порядок решения вопросов содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Собственники помещений на общем собрании утверждают перечень работ и услуг, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. Основой для формирования данного перечня должны являться результаты осмотров общего имущества, которые могут осуществляться как собственниками помещений, так и привлекаемыми ими на основании договора лицами или ответственными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива или управляющей организацией. Собственники самостоятельно принимают решения о текущем и капитальном ремонте многоквартирного дома. При этом решения о ремонте принимаются не тогда, когда вышел установленный срок, а в зависимости от технического состояния многоквартирного дома. Эти параметры будут устанавливаться на федеральном уровне законодательством о техническом регулировании. Если в доме есть управляющая организация, то собственники принимают указанные решения с учетом предложений управляющей организации.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, вносимой собственниками помещений, устанавливается на общем собрании собственников помещений соразмерно утвержденному перечню, объемам и качеству работ и услуг. В случае если собственники помещений не договорились

между собой, такое решение принимается органом местного самоуправления

ГЛАВА 10. СОДЕРЖАНИЕ И ОБСЛУЖИВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Под понятием «содержание и обслуживание жилищного фонда» понимается комплекс взаимоотношений, связанных с вопросами осуществления эксплуатации жилища с наполнением его коммунальными услугами. Другими словами, что, сколько и в какой момент времени получит тот или иной человек, проживающий в том или ином жилом помещении.

Вопрос: Что входит в понятие «содержание и обслуживание жилищного фонда»?

Ответ: Выражение «обслуживать многоквартирный дом» характеризует деятельность эксплуатирующей организации по выполнению определенных работ, а «содержать многоквартирный дом» – указывает на обязанность собственников помещений по несению расходов.

Содержание и обслуживание жилого дома регулируются Жилищным кодексом РФ и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

В соответствии с п. 11 указанных Правил содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

- осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений, а также лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы или ответственными лицами органов управления ТСЖ или кооператива, или управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом – лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы;
- освещение помещений общего пользования;
- обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;

- уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;
- меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- текущий и капитальный ремонт, подготовка к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества.

Жилищные услуги

Жилищные услуги – это услуги, которые оказывает предприятие (исполнитель) по поддержанию и восстановлению надлежащего технического и санитарно-гигиенического состояния зданий, сооружений, оборудования, коммуникаций и объектов коммунального назначения. В многоквартирных домах жилищно-коммунальные услуги предоставляются Товариществами собственников жилья (жилищно-строительными кооперативами) или управляющими компаниями, при непосредственном управлении возможен вариант предоставления ЖКУ самими жильцами. Следует учесть, что под объектами жилищно-коммунального назначения следуют понимать объекты внешнего благоустройства территории городов и населенных пунктов в виде зеленых насаждений, городские дороги и элементы их благоустройства, пешеходные и велосипедные дорожки, объекты инженерной защиты территории, уличное освещение, объекты санитарной уборки, а также обустроенные площадки, стоянки, участки, устройства и конструкции, размещенные на придомовой территории.

В процессе поддержания и восстановления надлежащего технического и санитарно-гигиенического состояния зданий, сооружений, оборудования, коммуникаций и объектов коммунального назначения фактически исполнитель занимается их эксплуатацией. В настоящее время различают зимний (осенне-зимний) и летний (весенне-летний) периоды эксплуатации. В соответствии с данными периодами эксплуатации эксплуатирующие организации и проводят регламентные работы в части обследования зданий и их эксплуатационного контроля в области элементов зданий и сооружений. В результате проведенного обследования формируются дефектные ведомости и производится ремонт зданий.

Ремонт здания представляет собой комплекс операций по восстановлению исправности или работоспособности здания и восстановлению его ресурса или ресурса его составных частей. Различают текущий ремонт и капитальный ремонт здания.

К текущему ремонту здания (коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) относится ремонт, выполняемый для восстановления исправности или работоспособности здания (коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения), частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением составных частей ограниченной номенклатуры в объеме, установленном нормативной и технической документацией.

Капитальный ремонт здания (коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) – ремонт, выполняемый для восстановления ресурса здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) с заменой или восстановлением любых составных частей, включая базовые. Капитальный ремонт заключается в замене и восстановлении отдельных частей или целых конструкций и инженерно-технического оборудования зданий в связи с их физическим износом и разрушением. В состав капитального ремонта включаются также работы, по характеру относящиеся к текущему ремонту, но выполняемые в связи с производством капитального ремонта.

Необходимо здесь отметить, что существует охранно-поддерживающий ремонт – производится в ветхих домах, которые в ближайшее время не могут быть снесены. В соответствии с изложен-

ным выше предприятия, занимающиеся эксплуатацией, фактически осуществляют содержание здания, а это комплекс услуг по техническому обслуживанию, уборке, диагностике, испытаниям и обследованию здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) и техническому надзору за его состоянием. В то же самое время данные предприятия в рамках содержания здания осуществляют техническое обслуживание жилого здания – комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов здания и заданных параметров, а также режимов работы его технических устройств.

Коммунальные услуги

Коммунальные услуги – это предоставление услуг холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения и отопления. Данные виды услуг обеспечивают комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях. В настоящее время действующее законодательство не относит к коммунальным услугам вывоз мусора.

Состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется степенью благоустройства многоквартирного дома или жилого дома, под которой понимается наличие в многоквартирном доме или жилом доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять потребителю следующие коммунальные услуги:

- холодное водоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение либо до водоразборной колонки;
- горячее водоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;
- водоотведение – отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети;
- электроснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;

- газоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя газом надлежащего качества, подаваемым в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение, а также продажа бытового газа в баллонах;
- отопление – поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, комфортных условий.

Таким образом, в соответствии с представленными нами понятиями все, что было нами изложено выше, представляет собой именно комплекс жилищных и коммунальных услуг. В данном случае эти два вида различных услуг не могут сосуществовать в раздельности и обеспечивают соответствующие условия проживания в том либо ином жилом помещении. В соответствии с этим исполнители жилищно-коммунальных услуг, как правило, выступают и их производителем либо посредником. Соответственно, в данном случае исполнитель всех видов услуг и осуществляет их начисление в соответствии с объемами предоставления данных видов услуг. Как правило, при начислении используются развитые аппаратные программные комплексы с применением информационно-вычислительных машин.

ГЛАВА 11. СТРАХОВАНИЕ ТСЖ

Жилищным кодексом предусмотрена возможность страхования жилых помещений. Согласно Жилищному кодексу РФ, оно осуществляется в соответствии с законодательством. Специальных требований в законодательстве относительно страхования жилых помещений, а также запрета на страхование нежилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме не содержится. Следовательно, необходимо руководствоваться общими положениями гражданского законодательства и Закона РФ от 27.11.1992 № 4015–1 «Об организации страхового дела в Российской Федерации».

Страхование объектов общего имущества в многоквартирном доме относится к добровольному имущественному страхованию (ст. 927, 929, 930 ГК РФ).

По договору страхования общего имущества одна сторона (страховщик) обязуется за обусловленную договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в договоре события (страхового случая) возместить другой стороне (страхователю) или иному лицу, в пользу которого заключен договор (выгодоприобретателю), причиненные вследствие этого события убытки в застрахованном имуществе (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной договором суммы (страховой суммы).

Рассмотрим основные принципы страхования общего имущества на примере Приложения к Постановлению Правительства Москвы от 13.06.2006 № 391-ПП «О мерах по развитию страхования общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах» (далее — Приложение).

Объекты страхования

Пункт 2.1 Приложения включает в объекты страхования все общее имущество в соответствии со ст. 36 ЖК РФ и Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, кроме земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства.

Не может являться объектом страхования общее имущество в многоквартирных домах:

- признанных в установленном порядке аварийными;
- подлежащих в установленном порядке освобождению в связи со сносом, реконструкцией, переоборудованием в нежилые, с изъятием земельного участка и по другим основаниям;
- расположенных в зоне, которой угрожают стихийные бедствия, с момента объявления в установленном порядке о такой угрозе или составления компетентными органами соответствующего документа, подтверждающего факт угрозы (п. 2.3 Приложения).

Участники отношений по страхованию общего имущества

Сторонами договора страхования являются:

- страховщик (страховая компания) – юридическое лицо, имеющее лицензию на осуществление имущественного страхования;
- страхователь – собственники помещений в многоквартирном доме, ТСЖ (иной кооператив) или управляющая организация.

Кроме того, в рассматриваемых отношениях участвует выгодоприобретатель – лицо, которому выплачивается страховое возмещение. Страхователь и выгодоприобретатель могут совпадать в одном лице.

Страхователь несет обязанность по оплате страховой премии. Таким образом, если договор со страховщиком заключает ТСЖ (управляющая организация), именно оно является страхователем и несет ответственность за несвоевременную оплату премии. Для страховой компании не имеет значения, что товарищество (организация) действует в интересах собственников помещений в доме, за счет которых страховая премия и выплачивается.

Именно такой вариант, при котором стороной в договоре выступает ТСЖ (управляющая организация), является наиболее приемлемым. В соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 137 ЖК РФ товарищество вправе заключать договоры в интересах его членов. Как быть, если не все собственники в доме являются членами ТСЖ? Общее собрание всех собственников вправе уполномочить ТСЖ своим решением заключить договор страхования от имени и в интересах всех собственников. То же самое справедливо, если домом управляет профессиональная коммерческая организация.

Выгодоприобретателями в конечном счете всегда являются собственники помещений в доме. Однако в рамках гражданского законодательства данный статус присваивается тому лицу, на счет которого поступает страховое возмещение. Опять же наиболее рационально назначить в качестве выгодоприобретателя товарищество или управляющую организацию. Деньги в таком случае поступят на расчетный счет, которого нет у всех собственников. Кроме того, ТСЖ (управляющей организации) не нужно будет решать проблему возврата денежных средств, поступивших непосредственно собственникам от страховой компании.

Страховые случаи

Согласно п. 4 Приложения страховыми случаями признаются повреждение или уничтожение объектов застрахованного общего имущества в результате следующих событий:

- пожара, в том числе возникшего в жилых и (или) нежилых помещениях многоквартирного дома, а также проведения правомерных действий по его ликвидации;
- взрыва газа, применяемого в системе газоснабжения многоквартирного дома для бытовых надобностей, в том числе произошедшего в жилых и (или) нежилых помещениях данного дома;
- аварий (повреждение или выход из строя) систем отопления, водопровода, канализации, а также внутренних водостоков (включая места сопряжения водоприемных воронок с кровлей), в том числе произошедших в жилых и (или) нежилых помещениях многоквартирного дома;

- сильного ветра (свыше 20 м/с), смерча, шквала, а также сопровождающих их атмосферных осадков;
- противоправных действий третьих лиц.

К противоправным действиям относятся умышленное повреждение (уничтожение) застрахованного имущества (за исключением террористического акта), повреждение (уничтожение) застрахованного имущества по неосторожности, хулиганство, акты вандализма, хищение отдельных конструктивных элементов застрахованного имущества и (или) оборудования.

В соответствии с п. 4.2 Приложения к страховым случаям не относятся повреждение или уничтожение застрахованного общего имущества из-за указанных событий, если они произошли в результате:

- умышленных действий страхователя;
- несоблюдения страхователем правил пожарной безопасности, установленных правил и норм содержания и ремонта жилых домов;
- невыполнения страхователем в установленный срок требований (предписаний) в отношении состояния застрахованного общего имущества, выданных соответствующим органом надзора;
- проникновения в помещения и другие объекты общей собственности атмосферных осадков через незакрытые окна, дверные проемы или иные отверстия, если эти отверстия не возникли вследствие сильного ветра (свыше 20 м/с), смерча, шквала;
- гниения, старения и естественного изменения свойств материалов отдельных элементов застрахованного общего имущества, изнашивания оборудования;
- террористического акта;
- военных действий, иных военных мероприятий;
- гражданской войны, народных волнений или забастовок.

Выплаты по договору страхования общего имущества

Заключая договор страхования, страхователь уплачивает страховщику страховую премию, которая рассчитывается исходя

из страховой суммы и страхового тарифа. Страховая сумма – денежная сумма, в пределах которой устанавливаются обязательства страховой компании по возмещению ущерба (п. 3.4 Приложения). Она может быть равна страховой стоимости. Страховой тариф утверждается страховой компанией применительно к виду имущества. Например, при тарифе 0,1% от страховой стоимости конструктивных элементов здания страховая премия при страховании стен дома (страховая стоимость — 100 000 руб.) равна 100 руб. (100 000 руб. $\times$ 0,1%). Страховая премия выплачивается единовременно или в рассрочку в соответствии с условиями договора.

Страховое возмещение – денежная сумма, выплачиваемая страхователю при наступлении страхового случая. Размер страхового возмещения по каждому очередному страховому случаю для каждой категории общего имущества не может превышать разницу между установленной в договоре страховой суммой по этой категории и ранее произведенными выплатами по страховым случаям, произошедшим с имуществом этой категории за период действия договора (п. 3.7 Приложения).

Заключение договора страхования

Договор страхования заключается в письменной форме, к которой приравнивается выдача страхового полиса (свидетельства, сертификата).

При заключении договора необходимо представить в страховую компанию:

- заявление;
- документы технического учета (технический паспорт дома);
- перечень объектов общего имущества с указанием их стоимости.

Страховая компания может потребовать представить протокол общего собрания собственников по вопросу страхования общего имущества в многоквартирном доме. Например, в п. 3.1 Приложения указано, что оформленное протоколом решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном

доме является основанием для заключения договора страхования общего имущества. Отсутствие протокола общего собрания может привести к оспариванию в судебном порядке заключенного договора несогласными собственниками (п. 6 ст. 46 ЖК РФ).

Необходимость проведения общего собрания по вопросу страхования объектов общего имущества в многоквартирном доме обусловлена следующими обстоятельствами. По договору страхования страхователь должен внести страховщику страховую премию. При любом способе управления эта сумма уплачивается собственниками помещений в доме. По смыслу жилищного законодательства расходы на содержание и ремонт общего имущества в доме должны быть согласованы собственниками. Таким образом, для легитимности сбора с жильцов сумм на уплату страховой премии расходы, связанные с заключением и исполнением договора страхования общего имущества, должны быть утверждены на общем собрании.

При этом выше принципа добровольности имущественного страхования встает «коллективный разум». В соответствии с п. 5 ст. 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным для всех собственников, в том числе для тех, кто не принимал участие в голосовании. Добавим: или голосовал против. Таким образом, собственники, не желающие страховать общее имущество, все равно вынуждены будут уплатить денежные средства в счет страховой премии, если подобные расходы утвердит общее собрание собственников в доме.

При заключении договора страховщик вправе произвести осмотр страхуемого имущества, а при необходимости назначить экспертизу в целях установления его действительной стоимости (ст. 945 ГК РФ).

Возмещение убытков

После того как ТСЖ (управляющей организации) стало известно о наступлении страхового случая, оно обязано незамедлительно уведомить об этом страховщика или его представителя. Если договором предусмотрен срок и (или) способ уведомления, их нужно обязательно соблюсти (ст. 961 ГК РФ).

В случае уничтожения объекта застрахованного общего имущества размер возмещаемых убытков определяется в размере страховой стоимости данного объекта общего имущества (п. 6.1 Приложения). В случае повреждения объектов застрахованного общего имущества или хищения его отдельных элементов размер возмещаемых убытков определяется исходя из суммарного размера сметной стоимости затрат на восстановительный ремонт объектов общего имущества, поврежденных в результате страхового случая (п. 6.2 Приложения).

Для оформления возмещения убытков товарищество (организация) представляет в страховую компанию:

- заявление с указанием страхового события и повреждений объектов общего имущества;
- документ, подтверждающий факт уплаты страховой премии (ее части при оплате страховой премии в рассрочку);
- страховой полис (свидетельство, сертификат).

Как указано в п. 6.8 Приложения, выплата страхового возмещения может быть осуществлена как на счет страхователя, так и на счет указанной им подрядной организации, производящей восстановительный ремонт объектов общего имущества на основании договора со страхователем.

Поскольку управляющие организации, и особенно ТСЖ, не располагают свободными денежными средствами, имеет смысл подождать выплаты страхового возмещения и не начинать ремонт до поступления денежных средств. Однако все зависит от страхового случая. Необходимо учитывать ст. 962 ГК РФ, в соответствии с которой при наступлении страхового случая, предусмотренного договором имущественного страхования, страхователь обязан принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры, чтобы уменьшить возможные убытки. Страховщик освобождается от возмещения убытков, возникших вследствие того, что страхователь умышленно не принял разумных и доступных ему мер, чтобы уменьшить возможные убытки. Таким образом, если речь идет об аварии на внутридомовых инженерных сетях, необходимо как можно скорее провести ремонт, в том числе и с целью уменьшения убытков. Если же страховой случай не требует при-

нятия срочных мер, ТСЖ (управляющая организация) вправе выбирать любой вариант действий — ждать страхового возмещения или получать потом компенсацию своих затрат.

По условиям рассматриваемого Приложения убытки при наступлении страхового случая возмещаются в размере действительной стоимости или исходя из размера сметной стоимости восстановительного ремонта. Таким образом, практически исключается ситуация, при которой страховой выплаты не хватит для устранения последствий страхового случая. Однако если все-таки так случится (например, действительная стоимость объектов общего имущества изменится), выход видится один — собирать дополнительные средства с собственников помещений в многоквартирном доме. Ответ за расходование полученного страхового возмещения ТСЖ и управляющая организация будут держать на ежегодном общем собрании собственников помещений в доме.

Необходимо подчеркнуть, что страхование общего имущества в многоквартирном доме способно существенно уменьшить убытки собственников помещений, которые могут возникнуть в случае повреждения или утраты объектов общего имущества. Вскоре оно станет востребованным наряду со страхованием жилых помещений. К сожалению, федеральное законодательство специально не регулирует вопрос страхования общего имущества в доме. Поэтому ТСЖ и управляющим организациям следует руководствоваться общими нормами гражданского законодательства и положительным опытом регулирования рассматриваемого вопроса в Постановлении Правительства Москвы.

ГЛАВА 12. ОСНОВЫ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА. КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ЗЕМЛИ. ПРОЦЕДУРА ОФОРМЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Государственный кадастровый учет земельных участков — описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки¹. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера. Кадастровому учету подлежат земли, расположенные на территории Российской Федерации, независимо от форм собственности, целевого назначения и разрешенного использования.

В Российской Федерации правила ведения земельного кадастра закреплены в Земельном кодексе².

Государственный земельный кадастр создается и ведется в целях информационного обеспечения:

- государственного и муниципального управления земельными ресурсами;
- государственного контроля за использованием и охраной земель;
- мероприятий, направленных на сохранение и повышение плодородия земель;
- государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- землеустройства;
- экономической оценки земель и учета стоимости земли в составе природных ресурсов;
- установления обоснованной платы за землю;

¹ Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2009. № 3 (март). URL: <http://gkh.avbn.ru/>

² Земельный кодекс Российской Федерации.

- иной связанной с владением, использованием и распоряжением земельными участками деятельности.

Кадастровое дело – совокупность документов, которые подтверждают факт возникновения или прекращения существования земельного участка как объекта кадастрового учета. Данные документы являются основанием для внесения сведений в Единый реестр земель.

Кадастровая карта представляет собой план, на котором в графической и текстовой формах воспроизводятся сведения, содержащиеся в земельном кадастре.

Единый государственный реестр земель и кадастровые дела подлежат вечному хранению, их изъятие и уничтожение не допускаются. Основные документы государственного земельного кадастра подлежат страхованию.

Теперь поговорим о порядке проведения кадастрового учета¹. Он проходит по месту нахождения участка. Для этого заинтересованные правообладатели земельных участков или уполномоченные правообладателями лица подают в органы земельного кадастра заявки, правоустанавливающие документы на земельные участки и документы о межевании земельных участков.

Межевание представляет собой работы по установлению границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат. Работы по межеванию достаточно сложны, поэтому государство доверяет выполнение этих работ только обученным и специально подготовленным (получившим особый документ) специалистам и организациям – органам межевания. По договору о проведении межевания орган межевания в соответствии с действующим законодательством обязан:

1. Организовать работы по определению местоположения границ на местности. Вам вместе со специалистом органа межевания предстоит встретиться со всеми соседями и определить, где проходит граница между вашими участками, оформить надлежа-

¹ ТСЖ: проблемы оформления прав на земельный участок. URL: http://www.bonus-group.ru/legal_firm/grazhd/art009.php

щим образом согласование границ на местности, составив об этом акт, который должен быть подписан вами и всеми соседями.

2. Закрепить на местности границы участка, установив на поворотных и узловых точках межевые знаки, и провести геодезические измерения, позволяющие определить координаты этих знаков.

3. Составить межевое дело и подготовить документ о межевании (выписку из межевого дела) для представления в кадастровую палату.

Государственный кадастровый учет земельных участков проводится в течение месяца со дня подачи заявки. После выполнения кадастровых работ вам обязаны подготовить (или прислать по почте) выписку из земельного кадастра, которая называется кадастровым планом земельного участка.

В выписках должны быть обязательно заполнены следующие строки.

Кадастровый номер земельного участка. В строке проставляется уникальное обозначение, которое присвоено только вашему участку.

Наименование земельного участка. Обычно записывают «землепользование». Если вам предоставили часть земельного участка при доме, а остальную часть — за пределами застройки, то будет записано «единое землепользование».

Местоположение. Как правило, указывается положение земельного участка в пределах кадастрового квартала или приводится иное общепринятое описание.

Категория земель. Разрешенное использование. В отдельных случаях в строках может быть записано «не установлено».

Площадь. В строке запишут площадь, вычисленную при межевании и указанную в постановлении о внесении уточнений.

Но если в представленных документах отсутствуют сведения, необходимые для проведения кадастрового учета, или если такие сведения противоречивы, заявители немедленно в письменной форме извещаются о приостановке государственного учета. Такая приостановка может быть не более чем на месяц. Если в течение указанного срока заявитель не устранит причины приостановки, то ему направляют письменный отказ в проведении государственного кадастрового учета.

Кроме этого, в проведении учета должно быть отказано, если:

- с заявкой обратилось ненадлежащее лицо;
- представленные документы по форме или содержанию не соответствуют требованиям законодательства;
- при межевании земельных участков, в отношении которых должен проводиться кадастровый учет, были нарушены права смежных землепользователей;
- площадь земельного участка, в отношении которого должен проводиться кадастровый учет, меньше минимального размера, установленного в соответствии с нормативными правовыми актами.

Решение об отказе в пятидневный срок направляется заявителем с причинами такого отказа. Отказ может быть обжалован в суде.

Сведения государственного земельного кадастра носят открытый характер за исключением информации ограниченного доступа.

Юридическое закрепление прав на земельный участок собственников помещений в многоквартирном доме и ТСЖ, созданным для управления этим домом, заслуживает особого внимания.

Первоначально необходимо уточнить, на какой земельный участок ТСЖ вправе зарегистрировать права. Здесь мы можем выделить земельный участок, расположенный под многоквартирным домом, и земельный участок, прилегающий к территории многоквартирного дома. Рассмотрим процедуру оформления прав на каждый из этих земельных участков.

Статья 36 ЖК РФ устанавливает, что собственники помещений (жилых и нежилых помещений) многоквартирного дома имеют право на долю в общем имуществе многоквартирного дома, в которое включается и земельный участок, расположенный под многоквартирным домом, с элементами озеленения и благоустройства. Этот земельный участок принадлежит собственникам помещений на праве общей долевой собственности,

т. е. в отношении этого земельного участка определены доли каждого собственника.

Статья 131 ГК РФ устанавливает, что право собственности на земельный участок подлежит государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Таким образом, моментом возникновения права собственности на земельный участок, расположенный под многоквартирным домом, является государственная регистрация этого права. При этом необходимо уточнить, что право собственности на земельный участок возникает именно у собственников помещений, а не у самого ТСЖ или его отдельных членов, сам факт владения помещением в многоквартирном доме является юридическим основанием для возникновения права собственности на земельный участок этого дома. ТСЖ в данной ситуации играет роль посредника в отношении между собственниками помещений и органами власти, с которыми придется столкнуться собственникам в той или иной ситуации.

Процедуру оформления права собственности на земельный участок условно можно разбить на этапы, а именно:

1. Принятие на общем собрании собственников помещений решения о формировании земельного участка под многоквартирным домом и регистрации права общей долевой собственности на него.
2. Проведение процедуры формирования земельного участка, расположенного под многоквартирным домом.
3. Осуществление государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок многоквартирного дома.

Рекомендуется общее собрание собственников помещений, посвященное принятию решения о формировании земельного участка и регистрации права собственности на него, проводить в форме заочного голосования. Решение общего собрания собственников о формировании земельного участка и регистрации права общей долевой собственности должно быть принято квалифицированным большинством голосов собственников помещений ($\frac{3}{4}$). На общем собрании собственники могут также определить уполномоченных лиц, которые будут заниматься оформлением документов на земельный участок. Практичнее всего

уполномочить на совершение всех необходимых действий Председателя ТСЖ многоквартирного дома.

Процедура формирования земельного участка, расположенного под многоквартирным домом, включает в себя проведение межевания земельного участка, определение его границ и прохождение государственного кадастрового учета земельного участка.

Регистрация права собственности на объекты недвижимого имущества осуществляется в соответствии с Федеральным законом № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". На государственную регистрацию предоставляется определенный пакет документов, в том числе и документы, индивидуализирующие земельный участок, полученные в результате формирования земельного участка.

Вопрос: Какие документы необходимы для оформления земельного участка под многоквартирным домом?

Ответ: для государственной регистрации прав собственников помещений в многоквартирном доме на общее имущество этого дома необходимы:

заявление о государственной регистрации права общей долевой собственности (на каждый объект общего долевого имущества). Заявление может быть подано уполномоченным общим собранием собственников или представителем ТСЖ;

документ, подтверждающий полномочия представителя собственников;

документ об оплате государственной пошлины;

сведения о собственниках и принадлежащих им помещениях;

правоустанавливающие документы на общее недвижимое имущество.

В отношении земельных участков, прилегающих к территории многоквартирного дома, следует отметить, что данные земельные участки могут быть приобретены в собственность или в аренду как непосредственно собственниками помещений многоквартирного дома (общую долевую собственность), так и самим ТСЖ как юридическим лицом. Причем при оформлении прав ТСЖ на прилегающий земельный участок только члены ТСЖ приобретают соответствующую долю в общей долевой собствен-

ности на земельный участок либо право пользования долей земельного участка.

Поэтому в случае оформлении ТСЖ прав на земельный участок оно приобретает дополнительные рычаги воздействия на собственников помещений в многоквартирном доме: если ты не член ТСЖ, значит, ты не вправе пользоваться прилегающим земельным участком в своих целях. Единственный минус оформления ТСЖ прав на прилегающий земельный участок – это затраты, которые необходимо будет произвести при выкупе земли (уплатить соответствующую цену земельного участка) или при получении земельного участка в аренду (ежемесячные арендные платежи).

В целом процедура оформления прав на земельный участок собственниками помещений в ТСЖ является трудоемкой, и поэтому рациональным решением многих проблем явилось бы обращение к юристам, специализирующимся на этих вопросах.

СПРАВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Приложение 1

**Преимущества различных способов управления
многоквартирными жилыми домами**

Непосредственное управление соб- ственниками по- мещений в многоквартир- ном доме	Управление товариществом собственников жилья	Управление управляющей организацией
1. Самостоятель- ное решение всех вопросов	1. Выбор организаций, предоставляющих коммунальные услуги, осуществляющих ре- монт и содержание дома	1. Профессио- нальное управле- ние
2. Нет коллектив- ной ответственно- сти, каждый сам отвечает за свои платежи	2. Возможность управ- ления денежными средствами и контро- ля за их движением	
3. Отсутствуют издержки по под- держанию дея- тельности самого юридического ли- ца, созданного для управления	3. Возможность сни- жения затрат, связан- ных с коммунальными платежами, содержа- нием и ремонтом дома	
	4. Контроль выполне- ния организациями обязанностей по со- держанию и ремонту дома	
	5. Деятельность ТСЖ довольно подробно регламентирована, что способствует сведе-	

	нию к минимуму конфликтов между собственниками	
	6. Реализация прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в органах государственной власти, судах, коммерческих и некоммерческих организациях, общественных объединениях и политических партиях	

**Недостатки различных способов управления
многоквартирными жилыми домами**

Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме	Управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом	Управление управляющей организацией
1. Не решен вопрос о накоплении денежных средств на содержание и ремонт жилого помещения, содержание, текущий и капитальный ремонт обще-	1. Расчет за коммунальные услуги идет со всего дома, если часть жильцов задолжала, от электроэнергии и горячего водоснабжения отключают весь дом	1. Расчет за коммунальные услуги идет с управляющей организацией, если есть задолженность, то отключают все дома, которыми управляет эта организа-

го имущества		ция (горячее водоснабжение)
2. Отсутствие постоянной юридической защиты	2. Необходимость установки общедомовых узлов учета, в противном случае оплата будет производиться по нормативам	2. Необходимость установки общедомовых узлов учета, в противном случае оплата будет производиться по нормативам
3. Целесообразно использовать в малоквартирных домах (до 20 квартир)	3. Дополнительные затраты на управление	3. Дополнительные затраты на управление
		4. Рынок данного вида услуг (профессиональное управление МКД) не развит. Отсутствие конкуренции, достаточного количества надежных управляющих компаний не способствуют должному обеспечению интересов собственников. Высока вероятность мошенничества и нецелевого использования средств на первом этапе становления

		5. Собственники не защищены от недобросовестных управляющих организаций – отсутствуют гарантии (обеспечение) надлежащего исполнения обязательств управляющей организацией и контроль над финансовой состоятельностью таких организаций
		6. Невозможность влиять на решения, принятые управляющей организацией после заключения договора

Приложение 2

Календарный период проведения работ по регистрации ТСЖ

	Наименование работы	Срок проведения работ
1	Выявление и создание инициативной группы собственников домовладения	От 1 недели
2	Подготовка устава, схемы определения и распределения долей участия всех домовладельцев	3 недели
3	Направление уведомления собственникам домовладения о повестке дня собрания, месте и времени его проведения	За 10 дней до начала собрания
4	Проведение общего собрания собственников, выбор способа управления кондоминиумом, утверждение устава, схемы определения и распределения долей, ревизор (ревизионной комиссии)	1 день (возможно 2 или 3 собрания, тогда каждое следующее – через несколько дней)
5	Выборы правления ТСЖ	1 день
6	Подготовка документов для регистрации товарищества: заявление по установленной форме; выписка из протокола общего собрания собственников; список собственников, принявших решение о создании ТСЖ; устав ТСЖ в 2-х экземплярах; квитанция об оплате регистрационного сбора; другие документы	4 недели
7	Получение ТСЖ постоянного свидетельства о регистрации	1 месяц
8	Собрание правления ТСЖ, выборы председателя правления ТСЖ	1 день

Нормативно-правовое обеспечение деятельности по управлению многоквартирными жилыми домами

Нормативную базу деятельности ТСЖ составляют следующие положения российского законодательства: императивные нормы ЖК: ч. 2 ст. 137; ч. 1 ст. 145; ч. 3 ст. 146; ч. 5 ст. 147; ч. 1 ст. 149; ч. 3 ст. 151; ч. 3 ст. 152; ч. 8 ст. 156. Диспозитивные нормы ЖК: ч. 4 ст. 135; ч. 3 ст. 145; ч. 6 ст. 146; ч. 5 ст. 147; ч. 2 ст. 147; п. 9 ст. 148.

Регистрация создания ТСЖ осуществляется в том же порядке, что и регистрация создания коммерческих организаций.

Создание ТСЖ осуществляется на общем собрании собственников. На таком собрании должны присутствовать представители, обладающие большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Это одно из условий создания ТСЖ, определенное требованиями ст. 136 ЖК.

Товарищество собственников жилья создают собственники квартир многоквартирного дома для совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения его эксплуатации, пользования и распоряжения квартирами и общим имуществом. Целью деятельности ТСЖ как некоммерческой организации не может являться получение прибыли от пользования имуществом, выполнения работ или оказания услуг.

Создание ТСЖ не означает, что его членами автоматически становятся все собственники в данном доме, так как членство в ТСЖ возникает только на основании заявления собственника о вступлении в ТСЖ. В любой момент член ТСЖ может выйти из ТСЖ, и собственник, не являющийся членом ТСЖ, может в любой момент вступить в ТСЖ. Если в ТСЖ присутствуют менее 50 % собственников, то закон требует ликвидации такого Товарищества.

В одном доме может быть создано одно ТСЖ, хотя одно ТСЖ может объединять несколько домов, имеющих общий земельный участок и (или) общую инженерную инфраструктуру.

Высшим органом в ТСЖ является Общее собрание членов, оно избирает Правление — постоянно действующий исполнительный орган, из числа которого избирается Председатель правления ТСЖ — лицо, действующее от имени Товарищества без доверенности, обладающее правом подписи всех документов Товарищества. Председатель правления ТСЖ не является органом управления ТСЖ, так как ст. 144 ЖК РФ не относит его к числу таковых. Также избирается Ревизионная комиссия (ревизор) для контроля финансово-хозяйственной деятельности Правления и Председателя. Правление и Председатель правления избираются на срок до двух лет. При этом нет ограничений на повторное избрание одних и тех же лиц.

Правоспособность ТСЖ возникает с момента его государственной регистрации. Государственная регистрация ТСЖ осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц, а именно, Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» от 08.08.2001 № 129-ФЗ (далее — №129-ФЗ). Главами 3 и 4 Закона № 129-ФЗ определяется порядок государственной регистрации при создании юридических лиц.

Статья 135 ЖК устанавливает статус (правовое положение) ТСЖ как некоммерческого объединения лиц — собственников помещений в многоквартирном доме.

Правообразующую роль в деятельности ТСЖ играет его устав, являющийся единственным для данной разновидности некоммерческих организаций учредительным документом. В пункте 4 статьи 135 ЖК содержится диспозитивная норма, согласно которой ТСЖ создается на неопределенный срок, если иное не предусмотрено его уставом.

Устав ТСЖ должен содержать следующие положения:

- наименование, содержащее указание на характер его деятельности и организационно-правовую форму;
- место нахождения;
- порядок управления деятельностью Товарищества;
- предмет и цели деятельности;
- сведения о филиалах и представительствах;
- права и обязанности членов товарищества собственников жилья;

- условия и порядок приема в члены Товарищества и выхода из него;
- источники формирования имущества;
- порядок внесения изменений в учредительные документы;
- порядок использования имущества в случае ликвидации;
- иные не противоречащие законодательству положения.

Статья 135 ЖК РФ предусматривает, что устав ТСЖ принимается на общем собрании. Положениями ст. 145 ЖК РФ установлено, что внесение изменений в устав товарищества относится к компетенции общего собрания, при этом ст. 146 ЖК РФ определено, что принятие решения по этому вопросу осуществляется большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

Если организация юридического лица предусматривает членство в ней, то в уставе такой организации должен быть определен порядок приема в члены организации и выхода из нее. Статья 143 ЖК РФ предусматривает:

- членство в ТСЖ возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в ТСЖ;
- членство в ТСЖ прекращается:
 - с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества;
 - с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.

Этой же статьей установлено, что лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества только после возникновения у них права собственности на приобретенные помещения.

Помимо специальной правоспособности, ТСЖ как юридическое лицо обладает также и другими гражданскими правами, присущими юридическим лицам.

После государственной регистрации ТСЖ осуществляется процедура передачи дома в управление ТСЖ. Порядок передачи дома в ЖК РФ подробно не регламентирован, но в различных

субъектах и регионах Российской Федерации принимаются местные нормативные акты по вопросам передачи домов в управление ТСЖ.

Основанием для передачи дома в управление ТСЖ выступает свидетельство о государственной регистрации ТСЖ.

Передача дома в управление ТСЖ осуществляется специально созданной комиссией с участием представителей жилищных органов и органов управления ТСЖ.

Для организации деятельности ТСЖ после проведения его государственной регистрации требуется оформить документы на земельный участок и прилегающую к дому территорию (например, заключить договор аренды с администрацией города).

Порядок оформления документов на землю регулируется на общем уровне нормами Земельного кодекса Российской Федерации и Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ, а на местном – нормативными актами, принятыми в субъектах РФ.

Жилищным кодексом РФ определены основные права и обязанности товарищества.

Товарищество вправе:

- 1) заключать договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества, об оказании коммунальных услуг и другие в интересах своих членов;
- 2) определять смету доходов и расходов на год;
- 3) устанавливать на основе принятой сметы размеры платежей и взносов для каждого собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме; продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее ТСЖ.

Кроме того, если это не нарушает права и интересы собственников, ТСЖ для достижения целей, предусмотренных его уставом, вправе заниматься хозяйственной деятельностью, а именно:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

- в соответствии с требованиями законодательства надстраивать, перестраивать часть общего имущества;
- получать в пользование или приобретать в общую долевую собственность собственников земельные участки для осуществления жилищного строительства, постройки хозяйственных сооружений и их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.

Так как ТСЖ является некоммерческой организацией и обладает специальной правоспособностью, которая определяется целями и задачами, указанными в учредительных документах, то и деятельность товарищества может осуществляться только в рамках, оговоренных в уставе товарищества. При этом необходимо учитывать, что сделки, совершенные юридическим лицом с выходом за пределы его специальной правоспособности, могут быть признаны недействительными.

В пункте 3 статьи 152 ЖК РФ определяются основания и направления использования доходов, полученных в результате хозяйственной деятельности ТСЖ.

Доходы, полученные от указанной деятельности, на основании решения общего собрания членов товарищества, принятого не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов его членов, должны быть использованы целевым образом, в частности:

- на оплату общих расходов товарищества;
- пополнение специальных фондов, образованных товариществом.

Члены товарищества (а именно собственники помещений в многоквартирном доме) обязаны участвовать в общих расходах на содержание общего имущества ТСЖ пропорционально своей доле в праве общей собственности на общее имущество. Это обусловлено необходимостью обеспечения возмещения издержек на обслуживание, текущий и профилактический ремонт, капитальный ремонт общего имущества, а также необходимостью под-

держания общего имущества в безопасном и пригодном для эксплуатации состоянии. Обязательные платежи и взносы выступают в качестве одной из форм участия в общих расходах.

В случае неисполнения указанных обязанностей ТСЖ вправе обратиться в суд с целью понуждения собственников помещений к участию в общих расходах на содержание общего имущества (п. 2 ст. 39 ЖК РФ).

Согласно статье 138 ЖК РФ Товарищество собственников жилья обязано:

1) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;

2) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

3) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

4) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

5) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

6) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

7) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Реорганизация ТСЖ может быть осуществлена в форме слияния, присоединения, разделения, выделения или преобразования. Решение о реорганизации может принять только высший орган управления – общее собрание ТСЖ, если за него проголо-

совало не менее $\frac{2}{3}$ голосов от общего числа голосов членов товарищества. Статьей 140 ЖК РФ установлены организационно-правовые формы преобразования ТСЖ в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

В настоящий момент порядок реорганизации юридического лица определен статьями 57–60 Гражданского кодекса Российской Федерации и нормами главы V Федерального закона «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ.

Ликвидация юридического лица регулируется статьями 61–65 Гражданского кодекса Российской Федерации.

ТСЖ может быть ликвидировано:

1) добровольно по решению учредителей (участников) товарищества, в том числе в связи с истечением срока, на который создано юридическое лицо, а также по достижении цели, ради которой оно было создано;

2) на основании судебного решения, в случае допущенных при его создании грубых нарушений закона, если эти нарушения носят неустранимый характер, либо осуществления деятельности без надлежащего разрешения (лицензии), либо деятельности, запрещенной законом, либо с иными неоднократными или грубыми нарушениями закона;

3) на основании ч. 2 ст. 141 ЖК РФ, которой устанавливается, что Товарищество собственников жилья подлежит ликвидации в случае, если члены Товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

4) на основании ст. 21.1 Федерального закона от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" по решению регистрирующего органа.

Вопрос: каков порядок ликвидации ТСЖ?

Ответ: ликвидация ТСЖ проходит в несколько этапов:

1. Принятие решения о ликвидации ТСЖ (на основании протокола общего собрания собственников помещений). Назначение состава ликвидационной комиссии и сроков ликвидации.
2. Уведомление налогового органа по месту нахождения ТСЖ в трехдневный срок с момента принятия решения о ликвидации ТСЖ.
3. Помещение в органах печати объявления о ликвидации ТСЖ (не менее чем за 2 месяца до ликвидации).
4. Работа ликвидационной комиссии по взаиморасчетам с кредиторами.
5. Составление промежуточного ликвидационного баланса.
6. Составление ликвидационного баланса и утверждение его на общем собрании собственников помещений.
7. Направление документов в налоговый орган:
 - Форма Р16001 (заверяется нотариально);
 - Протокол о ликвидации;
 - Ликвидационный баланс (с отметкой налогового органа о принятии);
 - Документ об оплате госпошлины;
 - Документ, подтверждающий предоставление в территориальный орган Пенсионного фонда РФ сведений о работающих застрахованных лицах ТСЖ (если такие есть).

Ликвидация ТСЖ влечет за собой прекращение его деятельности без перехода прав и обязанностей товарищества в порядке правопреемства к другим лицам. Имущество Товарищества, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между членами Товарищества пропорционально их долям в общем имуществе.

Нормативно-правовая база по определению тарифов и качества жилищно-коммунальных услуг

Основными нормативно-правовыми документами, регулирующими вопросы определения тарифов и качества жилищно-коммунальных услуг, являются:

- Постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам";
- Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

Постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «Правила **предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов**»⁴¹

I. Общие положения

1. Настоящие Правила регулируют отношения по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, собственникам и пользователям жилых домов, в том числе отношения между исполните-

⁴¹ Выдержка из Постановления

лями и потребителями коммунальных услуг, устанавливают их права и обязанности, порядок заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, а также порядок контроля качества предоставления коммунальных услуг, порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяют основания и порядок приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также регламентируют вопросы, связанные с наступлением ответственности исполнителей и потребителей коммунальных услуг.

2. Понятия, используемые в настоящих Правилах, означают следующее:

«внутридомовые инженерные системы» – являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенное для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения).

В жилых домах внутридомовые инженерные системы включают расположенные в пределах земельного участка, на котором расположен жилой дом, а также находящиеся в жилом доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг;

«внутриквартирное оборудование» – находящиеся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электри-

ческое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг;

«домовладение» – жилой дом (часть жилого дома) и примыкающие к нему и (или) отдельно стоящие на общем с жилым домом (частью жилого дома) земельном участке надворные постройки (гараж, баня (сауна, бассейн), теплица (зимний сад), помещения для содержания домашнего скота и птицы, иные объекты);

«индивидуальный прибор учета» – средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире), в жилом доме (части жилого дома) или домовладении;

«исполнитель» – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги;

«коллективный (общедомовой) прибор учета» – средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом;

«коммунальные услуги» – осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или двух и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений);

«коммунальные ресурсы» – холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, природный газ, тепловая энергия, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

«комнатный прибор учета электрической энергии» – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления электрической энергии в одном жилом помещении потребителя в коммунальной квартире или в нескольких жилых помещениях, занимаемых потребителем в коммунальной квартире, при условии, что такой прибор учета позволяет определить объем (количество) потребления электрической энергии суммарно по нескольким жилым помещениям, занимаемым потребителем;

«нежилое помещение в многоквартирном доме» – помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

«норматив потребления коммунальной услуги» – количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, утверждаемый в установленном порядке органами государственной власти субъектов Российской Федерации и применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учета;

«общий (квартирный) прибор учета» – средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в коммунальной квартире;

«потребитель» – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги;

«распределитель» – устройство, используемое в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, и позволяющее определить долю объема потребления коммунальной услуги по отоплению, приходящуюся на отдельное жилое или нежилое помещение, в котором установлены такие устройства, в общем объеме потребления коммунальной услуги по отоплению во всех жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в которых установлены распределители;

«ресурсоснабжающая организация» – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивиду-

альный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод);

«централизованные сети инженерно-технического обеспечения» – совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам (отвода бытовых стоков из внутридомовых инженерных систем);

«степень благоустройства многоквартирного дома или жилого дома» – качественная характеристика многоквартирного дома или жилого дома, определяемая наличием и составом внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем.

Понятия «жилое помещение» и «управляющая организация» употребляются в настоящих Правилах в значениях, определенных ЖК РФ.

Если иное не оговорено в настоящих Правилах, под понятием «газ» понимается природный газ, подаваемый по централизованным сетям газоснабжения и по внутридомовым инженерным системам газоснабжения.

Постановление Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» определяет Правила предоставления коммунальных услуг гражданам⁴²

I. Общие положения

1. Настоящие Правила регулируют отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, устанавливают их права и обязанности, ответственность, а также порядок контроля качества предоставления коммунальных услуг, порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период

⁴² Выдержка из Постановления.

временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2. Действие настоящих Правил распространяется на отношения, касающиеся предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим на законных основаниях в жилых помещениях частного, государственного и муниципального жилищных фондов.

3. В настоящих Правилах используются следующие определения: «коммунальные услуги» – деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях;

«исполнитель» – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги. Исполнителем могут быть управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений – иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы;

«потребитель» – гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

«управляющая организация» – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом;

«ресурсоснабжающая организация» – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуаль-

ный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов;

«уполномоченные органы» – органы местного самоуправления, органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга;

«коммунальные ресурсы» – холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, тепловая энергия, твердое топливо, используемые для предоставления коммунальных услуг;

«норматив потребления коммунальных услуг» – месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов потребителем, используемый при определении размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, а также в иных случаях, указанных в настоящих Правилах;

«жилое помещение» – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). К жилым помещениям относятся жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната;

«внутридомовые инженерные системы» – инженерные коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг и расположенные в помещениях многоквартирного дома или в жилом доме;

«коллективный (общедомовой) прибор учета» – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом;

«общий (квартирный) прибор учета» – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов в коммунальной квартире;

«индивидуальный прибор учета» – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении многоквартирного дома или в жилом доме;

«распределитель» – средство измерения, используемое для определения приходящейся на жилое или нежилое помещение, в котором установлен распределитель, относительной доли в об-

щедомовой плате за тепловую энергию, количество которой определено с использованием показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии;

«коммунальные услуги надлежащего качества» – коммунальные услуги, отвечающие требованиям настоящих Правил, санитарным и техническим требованиям к режиму, объему и качеству предоставления коммунальных услуг, иным требованиям законодательства Российской Федерации, а также договора, заключаемого исполнителем в соответствии с законодательством Российской Федерации и содержащего условия предоставления коммунальных услуг.

4. Коммунальные услуги предоставляются потребителю в порядке, предусмотренном федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и настоящими Правилами, на основании договора, содержащего условия предоставления коммунальных услуг и заключаемого исполнителем с собственником жилого помещения в соответствии с законодательством Российской Федерации (далее – договор).

Условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, приводятся в приложении № 1.

Расчет размера платы за коммунальные услуги приводится в приложении № 2.

5. Обязательства по предоставлению коммунальных услуг надлежащего качества возникают у исполнителя перед всеми потребителями.

6. Состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется степенью благоустройства многоквартирного дома или жилого дома, под которой понимается наличие в многоквартирном доме или жилом доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять потребителю следующие коммунальные услуги:

- холодное водоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение либо до водоразборной колонки;

- горячее водоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;

- водоотведение – отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети;

- электроснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;

- газоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя газом надлежащего качества, подаваемым в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение, а также продажа бытового газа в баллонах;

- отопление – поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, температуры воздуха, указанной в пункте 15 приложения № 1 к настоящим Правилам, а также продажа твердого топлива при наличии печного отопления.

7. При отсутствии у собственников помещений в многоквартирном доме (в случае непосредственного управления таким домом) или собственников жилых домов договора, заключенного с исполнителем, указанные собственники заключают договор о приобретении холодной воды, горячей воды, электрической энергии, газа и тепловой энергии, а также о водоотведении непосредственно с соответствующей ресурсоснабжающей организацией. В этом случае ресурсоснабжающая организация несет ответственность за режим и качество подачи холодной воды, горячей воды, электрической энергии, газа и тепловой энергии, а также водоотведения на границе сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме или принадлежащих собственникам жилых домов, с системами коммунальной инфраструктуры. При этом обслуживание внутридомовых инженерных систем осуществляется лицами, привлекаемыми по договору собственниками помещений в многоквартирном доме либо собственниками жилых домов, или указанными собственниками самостоятельно, если договором с ресурсоснабжающей организацией не предусмотрено иное.

Собственники помещений в многоквартирном доме и собственники жилых домов вносят плату за приобретенные у ресурсоснабжающей организации объемы (количество) холодной воды, горячей воды, электрической энергии, газа и тепловой энергии, а также за оказанные услуги водоотведения исходя из показаний приборов учета, установленных на границе сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме или принадлежащих собственникам жилых домов, с системами коммунальной инфраструктуры, если иное не установлено законодательством Российской Федерации. Общий объем (количество) потребленных холодной воды, горячей воды, электрической энергии, газа и тепловой энергии, а также отведенных сточных вод, определенный исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, распределяется между указанными собственниками в порядке, установленном пунктом 21 настоящих Правил, а при наличии во всех помещениях многоквартирного дома индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета – пропорционально их показаниям. В случае отсутствия указанных приборов учета расчет размера платы производится в порядке, установленном пунктом 19 настоящих Правил.

8. Условия договора о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приеме (сбросе) сточных вод), заключаемого с ресурсоснабжающими организациями с целью обеспечения потребителя коммунальными услугами, не должны противоречить настоящим Правилам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации.

Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»⁴³.

⁴³ Выдержка из Постановления.

1. Настоящие Правила устанавливают основания и порядок изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее соответственно – услуги, работы, общее имущество) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее – изменение размера платы).

2. Настоящие Правила не распространяются на отношения, возникающие в связи с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме (далее – собственники помещений), являющимися членами Товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

3. Для целей настоящих Правил услуги и работы считаются оказанными или выполненными с ненадлежащим качеством в случае их несоответствия требованиям Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, иным требованиям законодательства Российской Федерации и условиям договоров, указанных в пункте 5 настоящих Правил.

4. Для целей настоящих Правил установленной продолжительностью перерывов в оказании услуг и выполнении работ является предельная длительность перерывов в оказании услуг и выполнении работ, определенная в соответствии с требованиями Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, иными требованиями законодательства Российской Федерации и условиями договоров, указанных в пункте 5 настоящих Правил.

5. В договоре управления многоквартирным домом, договоре о содержании и ремонте общего имущества, заключаемом с товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, договоре с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества при непосредственном управлении многоквартирным домом, может быть установлена меньшая продолжи-

тельность перерывов в оказании услуг и выполнении работ по сравнению с требованиями, указанными в пункте 4 настоящих Правил, если это не приводит к снижению качества содержания и ремонта общего имущества.

6. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, органы управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющая организация, а при непосредственном управлении многоквартирным домом лица, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы (далее – ответственные лица), обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном настоящими Правилами.

7. Собственники помещений вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к ответственному лицу, а наниматели жилых помещений, занимаемых по договору социального найма или договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (далее – наниматель), – к наймодателю. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией наниматели вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к соответствующей управляющей организации.

8. Заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме или сделано устно в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации лицом, которому оно направлено.

9. Лицо, которому в соответствии с пунктом 7 настоящих Правил направлено в письменной форме или сделано устно заявление, обязано в течение двух рабочих дней с даты его получения направить соответственно собственнику помещения или нанимателю извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа.

При личном обращении на экземпляре заявления собственника помещения или нанимателя жилого помещения делается отметка о дате его приема и регистрационном номере.

10. В случаях, указанных в пункте 6 настоящих Правил, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения. Размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется по формуле:

$$\Delta P = \frac{P_y}{n_m} \times n_d$$

где

n_m – количество календарных дней в месяце;

n_d – количество полных календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

11. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией стоимость отдельных услуг или работ (P_y), входящих в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, включаемых в плату за содержание и ремонт жилого помещения, установленную для нанимателей уполномоченным органом местного самоуправления, отражается в смете, направляемой управляющей организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, в котором находятся жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда, в течение 10 рабочих дней после установления для нанимателей размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

12. Для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленной для нанимателей, управляющая организация использует сведения о стоимости отдельных услуг или работ (P_y), содержащиеся в смете, направленной уполномоченным органом местного самоуправления в соответствии с пунктом 11 настоящих Правил.

13. При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо при непосредственном его управлении собственниками помещений изменение размера платы нанимателей

осуществляется наймодателем в соответствии с настоящими Правилами.

14. Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

15. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

16. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

Новые технологии содержания многоквартирного дома

Экономия средств и энергоресурсов

Необходимость экономить энергетические ресурсы и минимизировать расходы на содержание зданий формирует однозначную перспективу: есть надежда – прогрессивные строительные технологии в России в преддверии бума.

Со вступлением в действие нового Жилищного Кодекса все расходы по эксплуатации и содержанию жилья полностью легли на плечи собственников. Скорее всего, в ближайшем будущем придется оплачивать значительно увеличившиеся суммы счетов за эксплуатацию не только квартиры, но и объектов общедолевой собственности – лестниц, холлов, лифтов, прилегающей территории. Вопрос культуры использования природных и энергетических ресурсов, как и во всех цивилизованных странах, очень скоро будет стоять на первом месте. Решить настоящую проблему максимально эффективно в состоянии только интегрированные интеллектуальные системы.

Отдельные элементы интеллектуального здания уже сейчас пользуются большим спросом и присутствуют практически во всех зданиях: есть видеокамеры, контроль доступа, управление вентиляцией и кондиционированием, информационные системы, локальные вычислительные сети, охранная и пожарная сигнализации, просто все они спроектированы независимо друг от друга. В основе же интеллектуального здания лежит интегрированный подход, плюсы которого не только в удобстве централизованного управления, взаимосвязи систем, исключающего сбой в работе, но и существенная экономия средств. Интеллектуальные технологии уже нашли масштабное применение в единых системах диспетчеризации, автоматизации и безопасности крупных объектов: рентабельность и удобство эксплуатации зданий неоднократно были отмечены эксплуатирующими организациями.

Зарубежная статистика, где интеллектуальное здание – уже давно повседневная реальность, говорит о выгоде инвестиций и их быстрого возвращения. Потребитель получает:

- снижение эксплуатационных расходов – 30%;
- снижение платежей за электроэнергию – 30%;
- снижение платежей за воду – 41%;
- снижение платежей за тепло – 50%;
- улучшение экологической обстановки, уменьшение выбросов CO₂ – 30%.

Теперь что касается жилищно-коммунального хозяйства. Для внедрения энергосберегающих технологий тоже достаточно интересный сегмент рынка. Но в нем не обойтись без инвестиций. Всем известно, что коммуникации, как и сам жилой фонд, имеет значительный процент износа, требует капитального ремонта и модернизации. В данном случае следует полагаться только на достаточно серьезные и долгосрочные капиталовложения, предусмотренные Федеральной программой «Модернизация жилищно-коммунального комплекса». Но и в этом случае, используя статьи расходов органов местного самоуправления и целевые инвестиции федерального центра, можно добиться неплохих результатов.

От Умного дома к Умному городу

Внедрение основных элементов Умного дома уже на этапе строительства жилого или офисного здания дает возможность впоследствии эти Умные здания соединять между собой. Хотелось бы верить, что в ближайшем будущем это явление, безусловно, будет набирать обороты уже на уровне районов и городов, т. е. строительство Умных домов в перспективе превратится в создание одного большого Умного города. Неоспоримые преимущества внедрения систем диспетчеризации, автоматизации и безопасности на городских объектах жизнеобеспечения заключаются в следующем:

- сбор и учет статистической информации, формирование отчетов для различных административных служб района и города;

- постоянный контроль работы оборудования и инженерных систем, формирование графика проведения профилактических и ремонтных работ;
- увеличение срока службы оборудования;
- учет и контроль количества потребляемых городских ресурсов (газ, вода, электроэнергия);
- увеличение эффективности использования ресурсов;
- снижение трудозатрат на эксплуатацию городских объектов жизнеобеспечения; минимизация возникновения «человеческого фактора».

Любой здравомыслящий человек поймет, а не будут ли затронуты интересы энергетических компаний с их грандиозными планами развития своей отрасли, с их баснословными бюджетами и влиянием в государстве? Ответ: однозначно затронет.

Партнерство государства и бизнеса в интеллектуальном строительстве – залог успешной экономики

Неосведомленность общества об этом новом для нас продукте, отсутствие стимулирования прогрессивных строительных технологий со стороны государства, разрозненность интересов и неслаженная работа различных административных служб города, безусловно, тормозят масштабное внедрение интегрированных систем управления и интеллектуальных систем. Сегодня все имеющиеся принципы проектирования, правила и нормы, сложившиеся на рынке, противоречат идее интеллектуального здания. В России отсутствует грамотная государственная приемка, которая требовала бы наличие диспетчерских комнат, систем автоматизации управления, ресурсосбережения и т. д. Не проводятся испытания объекта недвижимости по всем предъявляемым параметрам. Приемка осуществляется по формальным признакам, проверяется соответствие нормативным документам, зачастую безнадежно устаревшим. И, разумеется, все, кто сдает свои объекты, для того чтобы их приняли, должны исходить из этого же минимума.

Однако интеллектуальное здание – это, прежде всего, плацдарм возможного плодотворного государственно-частного партнерства. Такое сотрудничество экономически оправдано:

- создаются дополнительные рабочие места;
- серьезно улучшается экология;
- снижается потребность энергоносителей.

Другими словами, интеллектуальное здание – эффективный инструмент для превращения нашей экономики в интенсивную и устойчивую, это возможность мирного решения конфликта между искусственной и естественной средой обитания. В этом смысле интеллектуальное здание – единственно возможный вариант нашего будущего существования и выживания в техногенном веке.

Комфорт – все еще доминирующий аргумент для российских потребителей

Специальное исследование показало: если в мире основными критериями при выборе и проектировании системы автоматизации здания является возможность экономить на ремонте оборудования, платежах за энергоресурсы и стоимости эксплуатации, то в России основными критериями называют функциональность, удобство эксплуатации и цену. Последняя зачастую выходит на первый план в случае выбора подрядной организации. Возможность экономии энергоресурсов во время исследования как важный фактор озвучено не более чем в 15% случаев. Интересно, что почти все заказчики, для которых важна экономия энергоресурсов, находятся в регионах. Однако, как отмечают эксперты, по мере роста цен на энергоресурсы приоритеты российских заказчиков, в том числе и столичных жителей, могут измениться.

Однозначно – полностью раскрыться технология «Умного дома» может только в частном строительстве коттеджных поселков или малоэтажном строительстве. При условии, что техническое задание на проектирование данного вида систем не будет звучать «сделайте мне круче, чем у соседа», а будет объективный подход к объемно-планировочным решениям, дизайну интерьера и отделочным материалам.

В качестве примера использования современных инженерных технологий в доме приведем систему освещения в подъездах жилых домов «ТСЖ Оптим».

Общее описание и экономическое обоснование применения системы «ТСЖ Оптим»

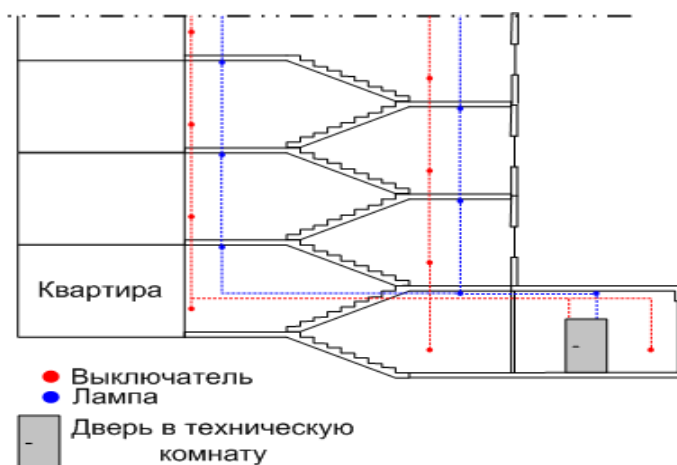
Система «ТСЖ оптим» предназначена для оптимизации работы освещения в подъездах жилых домов за счет его автоматического отключения и, как следствие, значительного уменьшения расходов на электроэнергию.

Системы управления освещением подъездов широко применяются во всех европейских странах в связи с тем, что их использование является экономически оправданным.

Срок окупаемости системы в девятиэтажных домах составляет 11 месяцев.

Логика работы

На всех этажах подъезда размещаются кнопочные выключатели, предназначенные для включения освещения. При замыкании любого из выключателей происходит включение освещения во всем подъезде. Автоматическое отключение освещения будет произведено автоматически через 5 минут после его включения.



Если во время работы освещения кто-либо повторно нажимает на любой из кнопочных выключателей, время работы освещения вновь устанавливается равным 5 минутам.

Пример

При входе в подъезд жилец дома нажимает на кнопку выключателя, расположенную у входной двери. После включения освещения во всем подъезде он начинает подъем по лестнице или на лифте. В том случае, если подъем занимает более 5 минут, жилец нажимает на кнопку выключателя на любом этаже подъезда повторно и время работы освещения вновь устанавливается равным 5 мин. При достижении квартиры и входе в нее происходит автоматическое отключение освещения по истечении времени его работы (не более 5 минут).

Экономия

В качестве примера рассмотрим подъезд девятиэтажного дома, не оборудованного системой «ТСЖ оптим».

На каждом этаже и в межэтажных помещениях размещаются лампы 220В 60Вт.

Потребляемая электроэнергия освещением подъезда составляет:

$18 \text{ ламп} * 60 \text{ Вт} = 1080 \text{ Вт /час.}$

В подъездах с ответственными жильцами освещение включается в осенний период в 18:00 и выключается в 9:00, т. е. время работы освещения составляет 15 часов/сутки. В основном данный период значительно больше, в связи с тем, что освещение в подъездах вообще не выключается.

Потребление одним подъездом электроэнергии за месяц составляет:

$30 \text{ дней} * 15 \text{ часов/день} * 1080 \text{ Вт} = 486 \text{ кВт/мес.}$

При использовании системы «ТСЖ оптим» время работы освещения подъезда в сутки сокращается до 3,5 часов, а следовательно, потребление электроэнергии составит всего 113,4 кВт/мес.

Чистая экономия электроэнергии от 372,6 кВт/мес.

Исполнение

Система «ТСЖ оптим» состоит из щита управления и необходимого количества датчиков движения. Щит имеет клеммные

входы для подключения заземления, питания 220В, кнопочных выключателей и линий освещения.

В стандартной комплектации блок управления выполнен в металлическом корпусе и оснащен замком для предотвращения его кражи или вскрытия.

Комплектации

В базовой комплектации управление освещением осуществляется с помощью кнопочных выключателей. Но может производиться также с помощью дверных датчиков (герконов) и датчиков движения. В расширенной комплектации использование системы приносит не только экономию, но и дополнительный комфорт.

Энергосбережение в современной квартире

Ситуация в мировой экологии на сегодня сложилась таким образом, что природные ресурсы практически исчерпались или находятся на грани исчезновения. Соответственно, это обстоятельство приводит к удорожанию коммунальных услуг, в частности пользования газом, электроэнергией и водой.

Централизованные системы подачи воды, газа, электричества, бесспорно, экономят средства жильцов, однако есть инновационные изобретения, способные уменьшить расходы граждан в 1,5–2 раза. Каким образом, если у всех жильцов стоят счетчики, – спросите вы?

Возьмем, к примеру, утепление здания. Своевременная подготовка к холодам хозяевами квартир поможет достойно «пережить» без использования дополнительных средств обогрева, таких как конвекторные обогреватели, очень невыгодные с точки зрения затрат электроэнергии.

Можно заблаговременно утеплить квартиру либо внутри, либо снаружи любым из существующих ныне термо-, гидроизоляционных материалов. Они уменьшают теплопотери в помещении до 40%, вдобавок ко всему сводят к минимуму использование дополнительных систем обогрева.

Наличие на рынке строительных материалов дает возможность выбрать потребителю теплоизоляцию по своему усмотрению и достатку, однако такие материалы, как пенопласт и мине-

ральная вата, уже отходят в прошлое благодаря недолговечности покрытия и низкой износостойкости.

Покрытие из ряда современных термоизоляционных материалов не уменьшает объемы помещения, что очень ценно, и прослужит десятки лет. Кроме того, такие материалы негорючие и совершенно безопасны для здоровья человека, в отличие от пенопласта или минеральной ваты, которые при горении выделяют ядовитые пары, способные убить человека. Кроме того, покрытия теплоизоляционного типа действуют как отражатели для солнечных лучей. То есть данное изобретение летом будет защищать ваше жилище от палящих лучей, а зимой – препятствовать «утечке» теплого воздуха из квартиры.

Часто жильцы сталкиваются с проблемой сырости и образования грибковых микроорганизмов в доме, причем не только в подъездах, подвалах и чердачных помещениях, а и непосредственно у себя в квартирах. Термоизоляционные материалы действуют одновременно как антигрибковые и антикоррозийные, следовательно, одной проблемой в доме станет меньше. Особенно заинтересует данная информация жильцов нижних и верхних этажей: близость к техническим помещениям увеличивает возможность образований грибка и плесени в несколько раз.

Если же даже в утепленной квартире вам неуютно и холодно, можно применять обогреватели потолочного типа инфракрасного излучения. Такие системы способны не только обогреть жильцов без особых энергозатрат, но и являются полезными для здоровья человека. Чтобы не возвращаться вечерней порой в студеную квартиру, с помощью терморегулятора можно откорректировать поддержание определенной температуры в помещении в течение дня. Современные системы обогрева абсолютно бесшумны, не имеют видимых световых эффектов, не позволяют циркулировать пыли, находящейся в воздушной массе. Потребление электроэнергии при использовании инфракрасных систем снижается до 70 %, что особенно ценно для зданий с высокими потолками.

В связи со сменой климатических условий практически во всех территориальных регионах страны становится сложно пережить не только суровую зиму, но и знойное лето. Температура воздуха зашкаливает за сорок градусов – такой жаркий режим

непривычен для наших жителей, потому единственным спасением являются охладители. Вентиляторы не спасают от невыносимого сухого жаркого воздуха – они «гоняют» горячую массу. Кондиционеры, – спросите вы? Не обязательно... Оказывается, уже несколько лет на рынке присутствуют бесфреоновые системы вентиляции, охлаждения и очистки воздуха в помещении. Аппараты такого типа абсолютно экологичны и в отличие от фреоновых кондиционеров не выделяют яды в воздушное пространство. Затраты на эксплуатацию – минимальны, а эффект от использования – стопроцентный. Воздух увлажняется и очищается одновременно, а у вас появляется возможность вдыхать полной грудью без боязни простудиться, как от использования обычных кондиционеров. Охладители воздуха работают на обычной водопроводной воде – вот вам и еще одна причина сэкономить на обслуживании, а простая и отлаженная система прослужит долго и надежно.

Исследование инновационного рынка энергосберегающих технологий поможет вам сохранить здоровье родных и близких, сэкономить материальные и природные ресурсы. Кроме того, ваша заинтересованность и осведомленность современным рынком материалов станет залогом органичных отношений со строительными бригадами, представителями ЖКХ.

Автоматизированный поквартирный учет тепла

Совместное использование приборов индивидуального учета и возможности регулировать это потребление дает вполне реальные возможности, чтобы осуществить программу энергосбережения для современных многоквартирных домов. Если предоставить собственникам возможность экономить собственные деньги, не сомневайтесь, они будут это делать как можно старательнее. А если появится такой стимул, то и реализация плана по экономии расхода ресурсопотребления станет вполне осуществимой идеей. Еще не слишком большой популярностью пользуются в нашей стране приборы, которые позволяют вести учет показаний индивидуально в каждой квартире по расходу отопления. Это связано не только со стоимостью установки, но и некоторыми

техническими особенностями отечественных многоквартирных домов. Использование самой современной и высокоточной системы для учета может оказаться малоэффективным, если не будет достигнута договоренность по вопросам ведения расчетов с собственниками.

Чтобы установить индивидуальные счетчики тепла, причем позволяющие делать это в автоматическом режиме, потребуется организовать горизонтальную разводку отопительной системы. Таким образом, на каждой квартире на входе будет установлен счетчик. Речь на данный момент не идет об использовании приборов учета с радиаторной установкой. Это технологически возможно, однако схема организации такого учета базируется на совершенно других принципах. Переоборудование многоквартирных домов с вертикальной разводкой под горизонтальную для того, чтобы установка теплосчетчиков в каждой квартире прошла по плану, не слишком радует службы поставки тепловой энергии. По их словам, если каждый собственник в городе установит счетчик для индивидуального учета, то теплосеть просто разорится. Объясняется это тем, что расходы на содержание и обслуживание теплосетей включены обычно в стоимость оплаты отопления в расчете на количество квадратных метров. А если расход тепла сделать максимально строгим, дать возможность жителям оплачивать потребление по факту, то само собой не остается денег, чтобы оплатить другие потребности на содержание теплотрасс. Эти попытки протеста коммунальных служб, однако, пока не дают результата, потому как каждый собственник жилья имеет право по закону устанавливать в квартире приборы учета.

Современные теплосчетчики могут не дать такой высокой эффективности от установки и использования, если они не будут оснащены возможностью получения показаний в автоматическом режиме и на расстоянии, т. е. без необходимости ежемесячного прихода оператора на места установки счетчиков для снятия показаний. Система современной автоматизации и диспетчеризации позволяет фиксировать все данные, записывать их и хранить в архивах. Программа задает определенный интервал времени, через который система будет производить считывание и фиксацию показаний. Все полученные данные будут храниться на одном центральном компьютере. Данная система автоматизации учета

показаний не вызывает сложностей в использовании ее даже неподготовленным персоналом. Обычно контролированием показаний занимается председатель Товарищества, а он не всегда является человеком, имеющим подобные навыки. Система очень легко монтируется, а программа быстро и просто настраивается, но имеются некоторые особенности и требования. При установке в квартирах приборов учета, произведенных различными производителями, система может давать сбои. Это связано с возможной несовместимостью форматов, в которых поступают данные на центральный сервер. Приходится либо разрабатывать программные продукты, имеющие возможность учитывать показания различных приборов, либо устанавливать одинаковые приборы.

Не новостью уже стали автоматизированные программы в комплексе с современным технологическим решением, которые позволяют вести одновременно учет показаний тепла, электричества, воды и заносить все это в базу. Такая программа оснащена функцией распределения полученных показаний и счетов. Возможность объединения всех показаний в единую систему дает большое преимущество управляющей компании перед той, которая производит снятие показаний и учет самостоятельно, при помощи большого штата сотрудников.

Использование автоматизированных систем является не только способом сэкономить время, но и уменьшить расходы за счет того, что штат обходчиков и контролеров можно существенно сократить и соответственно убрать статью зарплат для них. Экономия средств – это возможность для ТСЖ произвести ремонт или предоставить другие услуги собственникам не за счет снижения качества услуг, а за счет оптимизации расходов.

Внедрение индивидуального поквартирного отопления

Поквартирное отопление многоквартирных домов становится одним из самых эффективных направлений жилищно-коммунальных реформ. Внедрение индивидуального поквартирного отопления (внедрение малых котельных и котлов для индивидуального отопления) – это один из путей борьбы с нерациональным расходованием ресурсов. Этот метод выявляет прямую заинтересованность каждого жителя в экономии энергоресурсов.

Поквартирное отопление – это автономное (децентрализованное) индивидуальное обеспечение теплом и горячей водой каждой квартиры в многоквартирном доме. Отопительный котел, системы подачи воздуха и дымоудаления, отопительные приборы – основные элементы поквартирного отопления.

При поквартирном отоплении исключаются потери тепла в сетях теплоцентралей; обеспечение теплом и горячей водой переключается на конечного потребителя, т. е. на владельца жилья. Таким образом снижаются затраты бюджетов разных уровней на топливно-энергетическое и ресурсное обеспечение. При индивидуальном поквартирном отоплении потребитель сам определяет объем потребления энергии, оплачивает только ту часть энергии, которую потребил, автоматически вовлекается в политику энергосбережения.

Примерный порядок перевода на индивидуальное отопление индивидуальных жилых домов и квартир в многоквартирных жилых домах Белгородской области⁴⁴

Данный порядок определяет последовательность действий собственников жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах и собственников индивидуальных жилых домов, желающих произвести перевод жилых помещений на индивидуальное отопление в Белгородской области.

Для организации работ по переводу квартир (индивидуальных жилых домов) на индивидуальное отопление собственнику жилого помещения необходимо:

1. Получить у балансодержателя внутренней системы отопления многоквартирного жилого дома (управляющая компания, ТСЖ) разрешение на перевод квартиры на индивидуальное ото-

44 Постановление губернатора Белгородской области от 23 августа 2007 года об утверждении примерного порядка перевода на индивидуальное отопление индивидуальных жилых домов и квартир в многоквартирных жилых домах Белгородской области

пление от альтернативного источника тепла (для индивидуальных домовладений не требуется).

2. Обратиться к поставщику централизованной тепловой энергии с заявлением о закрытии лицевого счета на оплату услуг по теплоснабжению и отключении квартиры (индивидуального жилого дома) от сети централизованного теплоснабжения.

3. Получить в организации, осуществляющей эксплуатацию систем газоснабжения и газораспределения на территории Белгородской области технические условия на проектирование индивидуального отопления квартиры (индивидуального жилого дома).

4. Получить в организации, осуществляющей контроль технического состояния дымоудаляющих и вентиляционных систем, акт о пригодности существующих дымовых каналов для отвода продуктов сгорания.

При отсутствии в квартире (индивидуальном жилом доме) действующего дымового канала выполнить через проектную организацию, имеющую соответствующую лицензию, проектное решение удаления продуктов сгорания.

5. Заключить договор с проектной организацией, имеющей соответствующую лицензию, на изготовление проектной документации для индивидуального теплоснабжения квартиры (индивидуального жилого дома) от альтернативного источника тепла.

6. Заключить договор с подрядной организацией, имеющей соответствующую лицензию, на выполнение строительно-монтажных работ по установке индивидуального источника тепла для квартиры (индивидуального жилого дома).

7. Заключить договор с обслуживающей организацией, имеющей соответствующую лицензию, на обслуживание внутриквартирной системы отопления.

В случае перевода на индивидуальное отопление многоквартирного жилого дома в целом на основании решения собственников жилых помещений заказчиком может выступить управляющая компания (ТСЖ), осуществляющая действия по переводу в соответствии с пунктами 2–7 настоящего порядка.

Приложение 6

Проблемы ремонта и замены лифтов

По данным Ростехнадзора, из 500 тысяч лифтов, которые сегодня работают в России, почти 40% выработали свой срок и требуют полной замены. Раньше время службы подъемников не ограничивалось. С 1 октября 2010 года введен в действие технический регламент, в соответствии с которым установлен и предельный срок эксплуатации лифтов – 25 лет с момента первого запуска. После выработки срока эксплуатации Управляющая организация по решению Ростехнадзора и суда должна отключить лифт.

В регламенте также зафиксированы сроки, в которые их владельцы должны представить лифты на экспертизу. К примеру, подъемники, изготовленные до 1992 года, должны пройти ее в течение пяти лет. Многие лифты в итоге придется менять, модернизировать. А это потянет как минимум на 1–1,5 миллиона рублей (стоимость одного подъемного устройства). Если для муниципальных домов средства будут изыскивать местные бюджеты, а для недавно построенных – сами жильцы-собственники со своими управляющими компаниями, то, к примеру, ведомственный жилищный фонд ждут проблемы. Зачастую его собственники неизвестны.

На сегодняшний день государство еще не сняло с себя обязанность производить замену и ремонт лифтового оборудования⁴⁵

Отдельной строкой эта норма прописана в Федеральном законе "О Фонде содействия реформированию ЖКХ", на реализацию которого государство в конце 2007 года выделило 240 миллиардов рублей.

Кроме того, соответствующие собственные программы должны быть на региональном и муниципальном уровнях. Но, как показывает практика, чиновники на местах стараются ограничиться деньгами, выделяемыми фондом. Лишь в 26 регионах запущены местные программы по комплексной замене подъемников. Все упирается в цену: стоимость одного отечественного

⁴⁵ Российская газета – Федеральный выпуск № 4965 (141). 2009. 31 июля.

пассажирского лифта более 600 тысяч рублей, практически столько же стоит его монтаж.

Эксперты Фонда содействия реформированию ЖКХ согласны, что с лифтами в нашей стране дела действительно обстоят неважно. Однако напоминают, что Жилищный кодекс переложил всю ответственность за состояние жилых домов на собственников жилья. Таковых у нас сегодня в стране порядка 80%. Именно на их плечи после окончания работы Фонда ЖКХ ляжет весь груз лифтов. Кто и за что будет платить – соответствующие механизмы разрабатывают сейчас специалисты федеральных органов власти и фонда.

Но под силу ли задача замены лифтов собственникам жилья? В кризисных условиях платежеспособность населения сильно пошатнулась. При этом, чтобы установить один новый лифт в девятиэтажном доме, с каждой квартиры надо за раз собрать по 25–30 тысяч рублей. Использовать квартплату, часть которой идет на содержание и ремонт жилого фонда, тоже не получится. Туда входит плата за обслуживание лифта, но никак не его замена.

Теоретически сейчас у жильцов еще есть шанс отремонтировать свой лифт в своем доме за счет средств государства. Доля граждан в ремонте в этом случае составляет 5 процентов. То есть, как пояснили в Фонде, принимая решение об участии в программах по капремонту, собственники жилья могут ограничиться лишь одним видом работ – в данном случае ремонтом лифта, если ситуация критична (хотя если уж дом попал в программу по капремонту, лучше отремонтировать все и разом). Остальным же рано или поздно эту проблему придется решать самостоятельно.

"Решение проблемы сегодня рассматривается в двух вариантах, – объясняет зам. генерального директора Фонда ЖКХ Владимир Талалыкин. – Первый – это постепенное накопление средств через ежемесячные целевые платежи собственников жилья. Второй – привлечение "длинных кредитов", когда собственники получают кредит в банке, производят капитальный ремонт с заменой лифтов, а затем на протяжении многих лет ежемесячно вносят небольшие платежи".

Кто платит за лифт?

Жилищный кодекс, как известно, предусматривает три формы управления жильем: ТСЖ, управляющая компания или

непосредственное управление собственниками помещений. Больше возможностей распоряжаться общедомовой собственностью у ТСЖ: члены Товарищества могут на общем собрании принять решение о том, что жители верхних этажей будут содержать лифты без помощи жителей нижних. В случае с УК или при непосредственном управлении окончательное решение, соответственно, за руководством управляющей компании.

- В 2005 году одна из жительниц первого этажа попыталась в Верховном суде РФ обжаловать обязанность платить за лифт, которым она не пользуется. Однако суд отказался удовлетворить иск россиянки, признав все ее доводы безосновательными. Это решение стало сигналом для всех судов общей юрисдикции при решении подобных споров. Во многих ТСЖ этот вопрос даже не обсуждается. Главный аргумент: расходы на дом общие, а значит, и кошелек общий!

- «Я живу в ТСЖ, и все собственники уже не первый год платят за содержание общедомового имущества наравне, никто не возмущается: ведь в общем имуществе нельзя выделить какую-то долю, — уверен один из собственников жилья. — Открещиваясь от своего имущества, можно дойти до другого абсурда: жители нижних этажей откажутся платить за крышу, верхних — за подвал, а одинокие бабушки — за домофон».

- В Каменске-Уральском Свердловской области наглядно продемонстрировали, что проблема не стоит выеденного яйца. Постановление главы города освобождает жителей первых и вторых этажей от платы за лифт. Чтобы у эксплуатирующих организаций не возникло претензий, в городских многоэтажках просто... заблокировали кнопки вторых этажей.

Помимо вышеуказанных, существует еще одна возможность замены лифтового оборудования в доме в случае его поломки — застраховать лифт в доме. Товарищество собственников жилья имеет право застраховать лифт как часть общего имущества в многоквартирном доме от ряда страховых событий. При наступлении страхового случая страховая компания выплатит собственникам жилья стоимость застрахованного имущества. Таким образом, собственники жилья, застраховав лифт, смогут значи-

тельно снизить собственные расходы на приобретение нового лифта.

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
по созданию совета многоквартирного дома**

Создание совета многоквартирного дома (далее – МКД) регламентировано ст. 161.1. Жилищного кодекса Российской Федерации (ФЗ РФ от 04.06.2011 № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Создание совета МКД является обязанностью собственников помещений в данном доме, если:

- в доме более четырех квартир;
- в МКД не создано ТСЖ;
- МКД не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

Совет МКД избирается на общем собрании собственников помещений из числа собственников помещений в данном доме. Регистрация совета не осуществляется.

Совет МКД избирается в течение календарного года. Если в течение календарного года решение об избрании совета МКД не принято или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает общее собрание, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании совета МКД, в том числе председателя совета, или о создании в данном доме ТСЖ.

Совет МКД не может быть избран применительно к нескольким МКД.

Количество членов совета МКД устанавливается на общем собрании.

Количество членов совета МКД устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир, если иное не установлено решением общего собрания.

К полномочиям совета МКД относятся:

- 1) обеспечение выполнения решений общего собрания;
- 2) вынесение на общее собрание в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками в отношении общего имущества и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции;
- 3) представление собственникам предложения по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества;
- 4) представление собственникам до рассмотрения на общем собрании своего заключения по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании;
- 5) осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых услуг;
- 6) представление на утверждение годового общего собрания отчета о проделанной работе.

Председатель совета МКД осуществляет руководство текущей деятельностью совета и подотчетен общему собранию.

Председатель совета МКД:

- 1) до принятия общим собранием решения о заключении договора управления вправе вступить в переговоры относительно условий договора;
- 2) доводит до сведения общего собрания результаты проведенных переговоров;
- 3) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания, договор управления;
- 4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества на основании дове-

ренности, выданной собственниками помещений, подписывает акты приемки оказанных услуг и выполненных работ, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и выполнения работ, акты о непредставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств по договору управления;

5) на основании доверенности, выданной собственниками, выступает в суде в качестве представителя собственников по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

Совет МКД действует до переизбрания на общем собрании или в случае принятия решения о создании ТСЖ – до избрания правления ТСЖ.

Совет МКД подлежит переизбранию на общем собрании каждые 2 года, если иной срок не установлен решением общего собрания. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет МКД может быть досрочно переизбран общим собранием.

Порядок проведения общих собраний собственников помещений и принятия решений регламентированы статьями 45–48 ЖК РФ.

Материалы к практическим занятиям

Практическое занятие по теме «Культура управления собственностью»

Цель занятия: осознание слушателями преимуществ от реализации своих возможностей как собственника жилья.

Содержание занятия.

Слушатели делятся на две группы. Каждая группа представляет собой жителей одного дома. Перед группами ставится задача подготовить за 2 дня документ для включения в городскую программу «Город рядом».

Кроме этого, создается комиссия из трех человек для оценки соответствия документа условиям выделения финансирования, а также критериям рассмотрения документа: сроки предоставления информации, объемы запрашиваемых средств и т. д.)

В одной команде задача успешно решается: собственники собираются, обсуждают повестку дня, в результате чего появляется итоговый документ.

Во второй группе конструктивного диалога не происходит, в результате чего не удается вовремя подготовить необходимый документ.

Итогом игры является то, что один дом оказывается включенным в программу «Город рядом», на этот дом выделяются денежные средства, и осуществляются необходимые работы по благоустройству придомовой территории. Второй дом финансовых средств не получает, необходимых работ не производится.

В конце игры слушатели должны осознать, что состояние дома и придомовой территории зависит от них самих: их желания, готовности обсуждать проблемы дома, в котором они живут.

Практическое занятие по теме «Процедура выбора ТСЖ»

Цель занятия: в игровой форме познакомиться с процедурой выбора способа управления домом в виде ТСЖ, а также процедурой выбора председателя ТСЖ.

Содержание занятия.

Группа слушателей представляет собой жителей одного дома. В доме проживают собственники жилья, наниматели жилья, имеются нежилые помещения, принадлежащие муниципальному образованию.

Перед началом игры из числа слушателей выбирается инициатор мероприятий, желающий сменить форму управления своим домом.

Задача инициатора – привлечь на свою сторону и сделать своими помощниками несколько жильцов в доме, провести информационную работу с жильцами, подготовить и провести голосование по смене способа управления домом и иным вопросам, стоящим в повестке дня.

Результат игры: выбранный председатель ТСЖ.

В ходе игры происходит ознакомление и заполнение слушателями реальных документов, используемых в процедуре смены способа управления домом и выбора председателя ТСЖ.

Практическое занятие по теме «Основы теории коммуникации»

Цель занятия: познакомить слушателей с основными элементами публичных выступлений, которые приведут к взаимному общению, т. е. коммуникации.

Содержание занятия.

Каждый слушатель готовит небольшое сообщение на интересующую его тему. Продолжительность сообщения – не более 3–5 минут.

Сообщение готовится по заранее оговоренной модели публичного выступления. После выступления докладчику задаются вопросы из зала. Задача докладчика – максимально корректно ответить на поставленный вопрос.

Вопросы и задания для самопроверки

1. Какое распределение форм собственности предполагает смешанная экономика?
2. В чем проявляется эффективность смешанной экономики в развитых странах?
3. Какие формы собственности преобладают в российской экономике?
4. Почему олигархические отношения мешают развитию малого и среднего предпринимательства?
5. Почему развитие ТСЖ способствует улучшению экономики ЖКХ и города?
6. Что мешает развитию ТСЖ как формы предпринимательства?
7. Может ли ТСЖ использовать различные формы самофинансирования?
8. В чем смысл механизма привлечения личной собственности граждан в развитие предпринимательства?
9. Какие три важнейших условия выступают как необходимые и достаточные для развития ТСЖ?
10. Определение и содержание понятия «культура управления жилищной собственностью».
11. Каково влияние уровня развития культуры управления жилищной собственностью на процессы самоорганизации граждан в жилищной сфере?
12. Определение и содержание составляющих понятия «жилищно-коммунальное хозяйство».
13. Проблемы реформирования жилищно-коммунального комплекса, препятствующие его развитию: экономические, технологические, проблема уровня доверия между участниками реформы ЖКХ.
14. Особенности действующей модели управления реформированием сферы ЖКХ на муниципальном уровне.
15. Цели и задачи реформы ЖКХ.
16. Пять направлений реформы ЖКХ.
17. Дать определение понятию «управление».
18. Составляющие системы управления.
19. Общие условия для получения эффективного управления.

20. Условия эффективного управления товариществом собственников жилья.
21. Методы и механизмы управления.
22. Взаимосвязь функций управления : планирование, организация, мотивация, контроль.
23. Содержательные теории мотивации.
24. Процессуальные теории мотивации.
25. Критерии эффективного управления.
26. Почему силы и связи коммуникации выступают силами развития предприятия?
27. Какие взаимосвязи или направления коммуникации постоянно создает руководитель ТСЖ?
28. Почему коммуникация не равна, не тождественна информации?
29. Почему обмен информацией невозможен без налаживания коммуникации?
30. Что соединяет людей: информация или коммуникация?
31. Как коммуникации повышают эффективность управления?
32. Какие условия необходимы для эффективного управления?
33. На каких этапах процесса коммуникации возникают шумы, мешающие прохождению информации?
34. Что несет в себе информация и к чему обращена в человеке?
35. Что несет с собой коммуникация и к чему обращена в человеке?
36. Цели деятельности ТСЖ.
37. Структура управления ТСЖ.
38. Обязанности правления ТСЖ.
39. Обязанности Председателя правления ТСЖ.
40. Особенности работы ревизионной комиссии.
41. Заключение трудовых отношений с Председателем правления ТСЖ.
42. Заключение трудовых отношений с иными работниками ТСЖ.
43. Объекты страхования общего имущества в многоквартирном доме.
44. Участники отношений по договору страхования в многоквартирном доме.
45. Страховые случаи.
44. Порядок формирования кадастрового дела.

Список использованной литературы

Кодексы, законы и нормативные документы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

2. Жилищный кодекс Российской Федерации. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

3. Земельный кодекс Российской Федерации. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

4. Трудовой кодекс Российской Федерации. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

5. Об организации страхового дела в Российской Федерации : Закон РФ от 27 ноября 1992 г. № 4015-1 (ред. от 20.11.99 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

6. Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность : постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

7. Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях : постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 июня 2010 г. № 64. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

8. О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам : постановление Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

9. О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации (с Концепцией реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации) : Указ Пре-

зидента Российской Федерации от 28 апреля 1997 г. № 425. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

10. О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства : федер. закон от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

11. Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов : постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

12. Проект стратегии ЖКХ в системе национальных проектов. URL: www.minregion.ru

Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

13. Устав Товарищества собственников жилья.

Другая литература

1. *Алексеевский В.С.* История теории менеджмента. Калуга, 2005.

2. *Алексеевский В.С.* Коммуникационный менеджмент (социокультурная концепция) : учебное пособие. Калуга : КФ МГЭИ, 2007.

3. *Алексеевский В.С.* Социокультурный подход в отношениях собственности как элементе культуры менеджмента, обеспечивающем повышение качество жизни // Социокультурная концепция менеджмента : сб. ст. КФ МГЭИ, 2004. С.74–75.

4. *Алексеевский В.С., Сафаров С.М.* ЖКХ: требуется самоорганизация собственников. Методы социокультурной концепции менеджмента для управления реформированием отрасли жилищно-коммунального хозяйства // Российское предпринимательство. 2008. № 11. С. 145–149.

5. *Алексеевский В.С., Шавырин Н.В.* Культура отношений личной собственности как социокультурная проблема управления // Проблемы современной экономики : Евразийский междунар. научн.-аналит. журн. 2009. № 1. С. 107—112.

6. *Блохин А.* Итак, договор или приговор? // ЖКХ. 2009. № 1. С. 21–24.

7. *Бурганов А.Х.* Философия и социология собственности: русские и татарские реалии. 4-е изд. М. : РГГУ, 2004. 287 с.

8. Бусыгин Ю.Е., Волковский В.И. Основы теории организации социального управления. М. : ЧеРО, 2000.
9. Герчикова Г.Н. Менеджмент. М., 1995.
10. Демченко В.В. Общественные банки – финансовый рычаг поселений: историко-экономические очерки //Сер. «Деньги прошлых поколений» / под ред. А.А. Питюкова. Вып 1. Калуга : Севастополь : Изд-во «Полиграфинформ», 2005.
11. Емельянов О.А. Соотношение личной и частной форм собственности в экономике России // Вестн. КГУ им. Н. Некрасова. Т. 33. 2007. С. 98—101.
12. Жекемет С. Финансирование малых и средних предприятий фондами ближнего инвестирования // Проблемы развития законодательства о малом и среднем предпринимательстве / под ред. Т.М. Гандилова, М.А. Супатаева. М. : Экзамен, 2007.
13. Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2009. № 3 (март). URL: <http://gkh.avbn.ru/>
14. Инновационное предпринимательство / коллективная монография под общ. ред. В.К. Крутикова. М. : Ноосфера, 2008. 352 с.
15. Кокин И.А. Развитие малого и среднего предпринимательства в сфере ЖКХ муниципального образования. URL: <http://cmo.khabkrai.ru/13-razvitie-malogo-i-srednego-predprinimatelstva-v>
16. Круг Г., Венцин М. Роль менеджмента знаний в достижении устойчивых конкурентных преимуществ // Проблемы теории и практики управления. 1996. № 4. С. 78–82.
17. Крылов А.Н. Теория и практика менеджмента коммуникации. М., 2002.
18. Мамутов В.К. Хозяйственное право : учебник / под ред. В.К. Мамутова. Киев, 2002.
19. Мескон М. и др. Основы менеджмента. М., 1995.
20. Проблемы новой политической экономии. 2004. № 3. С. 73.
21. Рабочие материалы к десятому заседанию общественного совета по теме: «Анализ практики правоприменения законодательства и особенности развития жилищного фонда». М., 2007. 9 апр.

URL : <http://archive.minregion.ru/WorkItems/NewsItem.aspx?NewsID=569>

22. *Сафаров С.М.* Совершенствование управления развитием региональных подсистем жилищно-коммунального хозяйства: методический аспект: автореф. дис ...канд. экон. наук. Иваново, 2009. 24 с.

23. Стенографический отчёт о заседании президиума Государственного совета. URL: <http://www.kremlin.ru/transcripts/9594>

24. *Супрун В.А.* Интеллектуальный капитал: главный фактор конкурентоспособности экономики в 21 веке. М. : Книжный дом «ЛИБРОКОМ», 2010. 192 с.

25. *Токарева Е.В.* Недвижимость, аренда помещений, приватизация, рента.

URL:http://www.kmcon.ru/main/articles/jurist1/jurist1_3660.html

26. ТСЖ: проблемы оформления прав на земельный участок. URL: http://www.bonus-group.ru/legal_firm/grazhd/art009.php

27. *Ульянова О.Ю.* Инвестиционно-инновационное развитие жилищной системы в региональной социальной инфраструктуре : автореф: дис. ... д-ра экон. наук. Волгоград, 2008.

28. *Эдвинссон Лейф.* Корпоративная долгота. Навигация в экономике, основанной на знаниях. М. : ИНФРА-М, 2005. 247 с.

Интернет-источники

URL: http://www.5ka.su/ref/construction/3_object8685.html

URL: www.gks.ru

ДЛЯ ЗАМЕТОК

**САФАРОВ Сурен Мартуниевич
АЛЕКСЕЕВСКИЙ Виктор Сергеевич**

**УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ
Учебное пособие для председателей ТСЖ**

Редактор *В. А. Киселева*
Компьютерная верстка *А. А. Тихонова*

Подписано в печать 16.12.2013 г.
Формат 60 x 84¹/₁₆. Бумага писчая. Печать плоская.
Усл. печ. л. 11,16 Уч.-изд. л. 9,4 Тираж 500 экз.

Отпечатано с электронных носителей
ООО «ИТ «Роща Академии»
Сайт www.roscha-akademii.ru
e-mail: it@roscha-akademii.ru
153000, г. Иваново, пр-т Ленина, д.17 а/я 11

ISBN 978-5-9904297-6-5



**Перечень курсов учебного центра при
ИРООО – Общество «Знание» России**

- 1. Курс «Председатель ТСЖ»**
- 2. Курс «Председатель ТОС»**
- 3. Курс «Менеджер по развитию территории»**
- 4. Однодневный семинар «Государственная жилищная инспекция»**
- 5. Однодневный семинар «Правовые особенности деятельности по управлению общедомовым имуществом в многоквартирных домах» (семинары проводятся по специально подготовленной теме)**
- 6. Курс «Председатель Совета многоквартирного дома»**

Наш адрес:

153002. Россия, Иваново, ул.Жиделева, д.21, офис 304

Ивановская региональная организация Общероссийской общественной организации – Общество Знание» России

Тел/факс(4932)32-84-81, 34-51-03, 32-61-68

e-mail:info@ivznanie.ru