

УДК 332.871

**Залозная Дина Викторовна**

Кандидат экономических наук

Доцент, филиал Южного федерального университета в г. Новошахтинске

**Санкович Оксана Дмитриевна**

Студент, филиал Южного федерального университета в

г. Новошахтинске

## **ТСЖ КАК СОВРЕМЕННЫЙ ИНСТРУМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

В статье рассматриваются особенности создания и функционирования сравнительно новой для России организационно-правовой формы — товарищество собственников жилья. Рассматриваются достоинства и недостатки различных способов управления многоквартирным домом, среди которых особое внимание уделено товариществу собственников жилья. Сделан вывод о необходимости защиты интересов собственников жилья не только на государственном, но и на муниципальном уровне.

**Ключевые слова:** товарищество собственников жилья, демократическое управление, самоуправление, управление многоквартирным домом.

**JEL code: R 210, R 290**

**Dina Zaloznaya**

Ph.D. (economics)

Associated professor, Novoshakhtinsk branch of South Federal University

**Oksana Sankovich**

Student, Novoshakhtinsk branch of South Federal University

## **HOMEOWNERS HOW AN ADVANCED MANAGEMENT TOOL APARTMENT BUILDING**

The article discusses the features of the establishment and operation relatively new to Russia the legal form — homeowners. We consider the advantages and disadvantages of different ways to manage the apartment building, with special

attention paid to homeowners. The conclusion about the need to protect the interests of homeowners, not only at national, but also at the municipal level.

**Keywords:** homeowners, democratic management, self-management, management of the apartment building.

**JEL code: R 210, R 290**

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) — это одна из правовых форм, помогающая собственникам помещений в многоквартирном доме эффективно им управлять. Оно представляет собой некоммерческую организацию, объединение собственников для совместного управления общими основными фондами. При этом собственники в одном многоквартирном доме имеют право создать только одно ТСЖ [1, 5].

Статистика показывает, что количество домов в России, обслуживаемых посредством ТСЖ, составляет 3% или 6,5 тыс. всех многоквартирных домов. Однако данный уровень существенно отличается по субъектам, так, в Ростовской области на 1 января 2013 года их количество составило 970, что по отношению к муниципальному способу управления составляет 9%. В качестве основной тенденции следует отметить, что больший темп прироста ТСЖ наблюдается в наиболее крупных городах области.

Создание, государственная регистрация, права и обязанности, реорганизация и ликвидация ТСЖ регулируется Жилищным кодексом Российской Федерации. Данный нормативный акт обязует собственников помещений воспользоваться одним из трех способов управления общим имуществом многоквартирного дома [1]:

1. Непосредственное управление, где каждый из собственников заключает отдельный договор на жилищно-коммунальные услуги и расплачивается за них сам;

2. Самоуправление. Этот способ предусматривает создание некоммерческой организации (например, такой как ТСЖ), действующей от имени всех собственников через избранное правление.

## 3. Сторонняя управляющая организация.

Сравнение этих способов управления многоквартирным домом представлено в таблице 1.

Таблица 1  
Сравнение способов управления многоквартирным домом

Способ управления	Непосредственное управление	Управление товариществом собственников жилья	Управление управляющей организацией
<b>Достоинства</b>	1. Самостоятельное решение всех вопросов 2. Отсутствие коллективной ответственности 3. Отсутствие издержек, связанных с поддержанием деятельности юридического лица, созданного для управления	1. Возможность выбора ресурсоснабжающих организаций 2. Управление денежными потоками 3. Возможность сокращения расходов собственников за счет самостоятельной хозяйственной деятельности ТСЖ 4. Возможность самостоятельного планирования ремонта здания	1. Профессиональное управление
<b>Недостатки</b>	1. Нет фонда, предназначенного для ремонта и благоустройства общего имущества 2. Нет юридической защиты 3. Выгодно для использования в небольших домах (около 20 квартир)	1. В случае, если один из жильцов недобросовестно оплачивает коммунальные услуги, отключат весь дом 2. Необходимо устанавливать общедомовые счетчики, если таковых нет — расчет производится по нормам 3. Необходимость оплаты издержек по поддержанию ТСЖ	1. В случае, если один из домов не оплачивает коммунальные услуги, отключат все дома, которыми управляет данная управляющая организация 2. Необходимо устанавливать общедомовые счетчики, если таковых нет — расчет производится по нормам 3. Затраты на оплату услуг управляющей компании 4. В России рынок данного вида услуг недостаточно развит 5. Мошенничество, недобросовестные управляющие организации

Для ТСЖ характерен демократический тип самоуправления. Особенно важные вопросы, связанные с общим имуществом, решаются на общем собрании всеми собственниками сообщества. Для исполнения этих решений назначается избирательное правление, отчитывающееся общему собранию.

Данная система демократического самоуправления достаточно подробно описана в законе и хорошо реализуема на практике. В целом, схема управления ТСЖ представлена на рисунке 1.

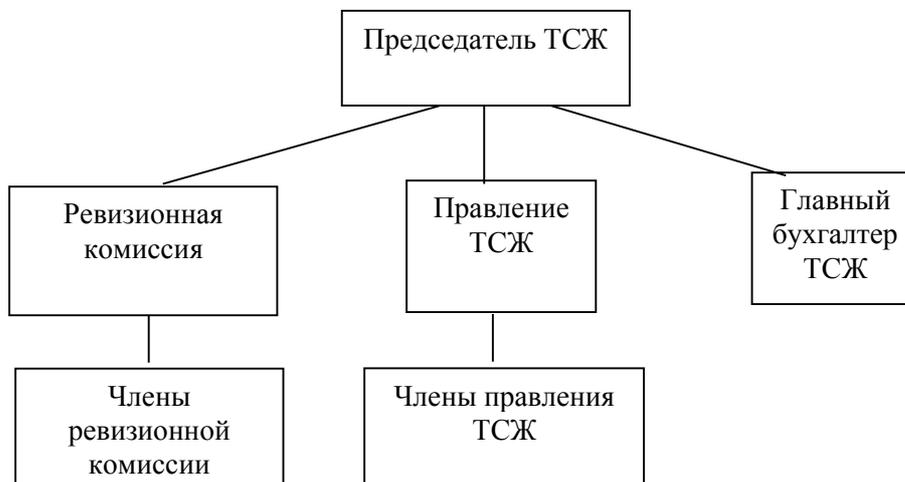


Рисунок 1  
Схема управления ТСЖ

Основные преимущества ТСЖ заключаются в следующем:

1. Защита интересов собственников помещений. ТСЖ объединяет домовладельцев для централизованного управления, эффективной эксплуатации, пользования, владения и распоряжения общим имуществом дома. Цели ТСЖ в целом совпадают с интересами самих жильцов, что позволяет заметить преимущество такого управления перед Управляющей компанией, так как цель Управляющей компании, как и любой коммерческой организации, — получение прибыли.

2. Непосредственное участие собственников жилья в решении основных проблем и вопросов. ТСЖ предоставляет возможность непосредственно жильцам участвовать в принятии судьбоносных решений по управлению общим имуществом многоквартирного дома.

3. Возможность влияния на управляющую компанию. Жильцы, которые объединились в ТСЖ, действительно могут повлиять на работу управляющей компании. Жильцы вправе выбрать соответствующую компанию

самостоятельно и осуществлять контроль качества ее работы или нанять личный персонал. При хорошей работе Управляющей компании ее работу просто оплачивают. Если же деятельность этой компании не устраивает жильцов, ТСЖ может перезаключить договор с другой компанией. Можно также решать все вопросы силами ТСЖ, нанимая свой обслуживающий персонал, прибегая к помощи сторонних организаций только в том случае, когда самим эти работы выполнять невыгодно.

4. Возможность сокращения расходов собственников за счет самостоятельной хозяйственной деятельности ТСЖ. Товарищество собственников жилья может заниматься: 1) обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого общего имущества; 2) строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества; 3) сдачей в аренду части общего имущества в многоквартирном доме. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих статей расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные Жилищным Кодексом и уставом товарищества [1].

5. Возможность самостоятельного планирования ремонта здания. Перечень необходимых работ по ремонту и благоустройству общего имущества обсуждается на общем собрании членов товарищества, а также устанавливается их приоритетность.

6. Устанавливается контроль исполнения договорных обязательств и качества предоставляемых подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями услуг. Это означает, что собственникам дается право самим контролировать качество предоставляемых им коммунальных услуг.

7. Работа ТСЖ способна заметно увеличить рыночную цену квартир. Ухоженный двор, благоустроенные детские площадки, газоны, консьерж в

подъезде, домофон, чистые лестницы, — все это оказывает влияние не только на настроение жильцов, но и на рыночную стоимость квартир в доме.

Однако, анализ показывает, что некоммерческие формы управления многоквартирным домом имеют наряду с достоинствами и ряд недостатков, которые связаны, в основном с неразвитостью сектора профессиональных услуг по управлению на российском рынке, что в значительной мере препятствует развитию здоровой конкуренции. Немало мест, где ведущие позиции занимают муниципальные управляющие организации. На практике органы местной власти часто не только не способствуют, а даже препятствуют установлению иных способов управления на рынок. Распределяют дома на кварталы и районы, дают привилегии муниципальным управляющим компаниям (ЖЭК, ДЕЗ), переформленные в коммерческие организации (как правило, в ООО и ОАО) с полным участием городских или районных органов управления, из-за чего ситуация качественно не изменяется [2, С. 3–10].

Сегодня, аналитики рассматривают проблемы деятельности ТСЖ, разделяя их по ряду групп [3]:

1. Нормативно-правовые проблемы. Практика показывает, что в России отношения, связанные с управлением общим имуществом, недостаточно урегулированы. В ЖК РФ положения об управлении общим имуществом изложены настолько неоднозначно, что это создает все условия для мошенничества со стороны управленцев [4, С. 4]. Также недостаточно урегулированы отношения и между самими собственниками квартир, которые, по каким-либо причинам, не захотели вступить в ТСЖ.

2. Организационные проблемы. В общем случае, ТСЖ не имеют необходимого количества средств и кадров для надлежащей и эффективной работы товарищества собственников жилья и качественного выполнения сложных работ по управлению и содержанию в порядке общего имущества. Основными организационными проблемами создания и последующей деятельности ТСЖ являются:

- проблемы по паспортизации и инвентаризации общего имущества;

- проблемы, связанные с межеванием земель, на которых стоят многоквартирные дома;
- проблемы по содержанию общего имущества домов в состоянии, отвечающем требованиям и нормам эксплуатации жилищного фонда;
- проблемы по подготовке и обучению управленцев;
- проблемы разработки методических рекомендаций по управлению и функционированию ТСЖ.

### 3. Экономические проблемы:

- недофинансирование со стороны государства, сложности в получении бюджетных субсидий;
- необходимость изготовления и восстановления утерянной со временем документации и регистрации новых ТСЖ;
- отсутствие финансирования капитального ремонта, не выполненного ранее;
- нежелание жильцов платить коммунальные платежи, в том числе обязательные, которые можно взыскать с неплатильщика только через суд, а это требует больших денежных и временных затрат.

4. Социально-психологические проблемы. Отсутствие инициативы, непонимание со стороны жильцов. Несмотря на обязанность, возложенную на собственников помещений в многоквартирном доме ЖК РФ, жильцы часто занимают весьма пассивную позицию относительно личного участия в управлении. Наблюдается отсутствие энтузиазма к самоорганизации, это связано с недостаточной информированностью людей, недоверием. Кроме того, любой многоквартирный дом представлен собственниками разных населения с различным уровнем доходов. Так, часть жильцов не имеют возможность оплачивать минимальный набор коммунальных услуг и получили квартиры в собственность в результате приватизации. Другие жильцы, доля которых может быть незначительной, приобрели квартиру по рыночной цене и располагают средствами для дополнительных затрат на благоустройство общего имущества.

Подобное социально-имущественное неравенство негативно отражается на процессе самоорганизации и выработке согласованных решений.

Из всего вышеизложенного можно сделать вывод, что необходимо организовать защиту интересов собственников жилья не только на государственном, но и на муниципальном уровне.

### Литература

1. Жилищный кодекс Российской Федерации. М.: Юрайт 2013
2. Гордеев Д.П. О саморегулировании в сфере управления многоквартирными домами // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. 2008. № 2.
3. Семенов В.А. — президент Ассоциации ТСЖ Центрального района Санкт-Петербурга. / [интернет-ресурс]/ URL: <http://www.mycentre.spb.ru>
4. Маркова И.В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения / под общ. ред. В.Д. Рузановой. М. : Деловой двор, 2010. 168 с.
5. Колбасов В. И. Товарищества собственников жилья — правовые основы // Некоммерческие организации в России. 2011. № 2.

### References

1. Zhilishhnyj kodeks Rossijskoj Federacii. M.: Jurajt 2013 (*in Russian*)
2. Gordeev D.P. O samoregulirovanii v sfere upravlenija mnogokvar-tirnymi domami // Zhurnal rukovoditelja i glavnogo buhgaltera ZhKH. 2008. № 2. (*in Russian*)
3. Semenov V.A. — prezident Associacii TSZh Central'nogo rajona Sankt-Peterburga. / [internet-resurs]/ URL: <http://www.mycentre.spb.ru> (*in Russian*)
4. Markova I.V. Upravlenie obshhim imushhestvom v mnogokvartirnom dome: problemy i reshenija / pod obshh. red. V.D. Ruzanovoj. M. : Delovoj dvor, 2010. 168 s. (*in Russian*)
5. Kolbasov V. I. Tovarishhestva sobstvennikov zhil'ja — pravovye os-novy // Nekommercheskie organizacii v Rossii. 2011. № 2. (*in Russian*)