

ФАКТОРЫ, ПРЕПЯТСТВУЮЩИЕ СОЗДАНИЮ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ В СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

© 2015 Королёва Екатерина Юрьевна
Смоленский филиал

Российского экономического университета им. Г.В. Плеханова
214030, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Нормандия-Неман, д. 21
E-mail: ekaterina_ket@list.ru

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) является одной из форм осуществления коммунального обслуживания домохозяйств. В Смоленской области ТСЖ пока не получили широкого распространения. В статье рассмотрены факторы, препятствующие созданию ТСЖ в Смоленской области, и выявлены предпосылки, способствующие активизации данного процесса.

Ключевые слова: товарищество собственников жилья, непосредственное управление, управляющая компания, коммунальное обслуживание, домохозяйство, многоквартирный дом.

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) представляет собой наиболее прогрессивную форму коммунального обслуживания домохозяйств, при которой сами потребители коммунальных услуг оказываются вовлеченными в процесс получения коммунальных услуг и оценки их качества. При этом ТСЖ имеет возможность самостоятельно осуществлять выбор ресурсоснабжающих и сетевых организаций и заключать с ними соответствующие договоры, а также в силу неразвитости собственной материальной базы ТСЖ имеет возможность заключить договор с управляющей компанией на обслуживание многоквартирного дома. Однако успешное формирование ТСЖ не может происходить без учета готовности самих потребителей коммунальных услуг осуществлять такую форму управления.

Для исследования существующих способов управления многоквартирными домами, вариантов поставки коммунальных ресурсов домохозяйствам, особенностей обслуживания многоквартирных домов и степени удовлетворенности потребителей существующими в их домах формами управления был проведен анкетный опрос, в котором приняли участие 125 чел., проживающих в Смоленской области. Из них 40 % - лица, проживающие в Сафоновском городском поселении, 12 % - в Ярцевском городском поселении, 36 % - в Дорогобужском городском поселении, 8 % - в городском округе г. Десногорск, 4 % - в Гагаринском городском поселении.

В качестве вида управления домом 92 % респондентов назвали управляющую компанию.

При этом в Сафоновском городском поселении управляющая компания (УК) обслуживает 82 % опрошенных, в Дорогобужском городском поселении - 56 %, в Ярцевском городском поселении - 67 %, в Гагаринском городском поселении - 30 %. Представители городского округа г. Десногорск отметили, что обслуживание их домов осуществляет УЖКХ; 4 % опрошенных определили в качестве формы управления домом товарищество собственников жилья, а также 4 % отметили, что управляют домом самостоятельно (это лица, проживающие в частных домах).

У 92 % респондентов квартиры находятся в частной собственности, и лишь 8 % проживают в квартире по договору социального найма с муниципалитетом. Несмотря на то, что значительная часть опрошенных лиц имеют в собственности квартиры, лишь 28 % из них принимали участие в выборе способа управления домом. При этом органы местного самоуправления принимали участие в данной процедуре в 60 % случаев, в 40 % случаев решение было принято жильцами самостоятельно. Однако 60 % респондентов данной группы отметили, что УК сама предварительно предложила им свои услуги, а отсутствие сведений о других управляющих компаниях не позволило сравнить альтернативные варианты.

Среди видов услуг, которые УК или ТСЖ способны оказывать домохозяйствам, 36 % респондентов назвали обслуживание (т.е. уборка придомовой территории, содержание мест общего пользования, текущий ремонт), 16 % отметили, что через управляющую компанию или това-

рищество собственников жилья они получают также коммунальные услуги (такие услуги оказывают ТСЖ и некоторые управляющие компании Ярцевского, Дорогобужского и Гагаринского городских поселений), 24 % в качестве вида получаемой услуги указали лишь текущий или капитальный ремонт, 8 % затруднились ответить на этот вопрос, что говорит о неспособности потребителей понимать роль управляющей компании или товарищества собственников жилья в процессе поставки домохозяйствам жилищно-коммунальных услуг.

На вопрос об участии управляющей компании или ТСЖ в заключении договоров на поставку коммунальных услуг 72 % респондентов отметили, что не заключали таких договоров самостоятельно, 24 % заключали договоры сами. Такие респонденты преимущественно проживают в домах, в которых осуществляется самоуправление либо управление через ТСЖ. Однако 40 % респондентов, дома которых обслуживает УК, отметили, что заключали договоры на поставку коммунальных услуг самостоятельно.

Оплату потребленных коммунальных услуг 64 % респондентов производят непосредственно поставщикам; 8 % оплачивают эти услуги управляющей компании или ТСЖ; в 12 % случаев респонденты отметили, что часть таких услуг оплачивают непосредственно поставщику, а другую часть - обслуживающей управляющей компании или ТСЖ. В числе таких услуг - отопление и вода. Оплата коммунальных услуг по такой системе осуществляется в Ярцевском и Дорогобужском городских поселениях преимущественно в домах, управляемых ТСЖ. Потребители из городского округа г. Десногорск оплачивают эти услуги УЖКХ.

Поставка в дома тепловой энергии (отопление) и горячей воды в 92 % осуществляется с центрального теплового пункта и лишь в 8 % - от индивидуальных котельных (в Ярцевском и Дорогобужском городских поселениях).

На самостоятельный характер оказания услуг по содержанию и обслуживанию многоквартирного дома со стороны управляющей компании или ТСЖ указали 80 % респондентов, и лишь 8 % отметили, что для этих целей привлекают сторонние организации по договорам подряда (в Ярцевском и Дорогобужском городских поселениях).

Несмотря на то, что управление с помощью ТСЖ и управляющей компании предполагает уча-

стие жильцов в управлении домом, 68 % опрошенных не решают вопросы управления домом, 24 % принимают участие в собраниях собственников, 3 % входят в совет дома (в случаях управления ТСЖ), 6 % регулярно обращаются в управляющие компании для решения вопросов о качестве предоставляемых услуг.

Как управляющие компании, так и ТСЖ оказывают обслуживаемым ими многоквартирным домам комплекс различных услуг, наряду с управлением. При этом 88 % респондентов отметили, что не делают отдельно взносов на услуги управления. В 4 % случаев респонденты оплачивают также и услуги управления, 8 % не смогли ответить на данный вопрос.

На вопрос об осуществлении управляющей компанией или ТСЖ коммерческой деятельности 80 % отметили отсутствие такого вида деятельности, 20 % не владеют информацией об иных видах деятельности управляющих компаний или ТСЖ.

Существующей формой управления домом удовлетворены 46 % респондентов. Однако большая часть опрошенных (54 %) не удовлетворены возникшей в их доме формой управления. Среди причин недовольства 36 % респондентов отмечают высокие тарифы на услуги (в их число входят и лица, получающие услуги от управления жилищно-коммунального хозяйства), 29 % жалуются на некачественное обслуживание, 14 % отмечают, что стоимость часто не соответствует реально полученным объемам оказанных услуг, 7 % не устраивает отсутствие ремонта в домах. Кроме того, 14 % респондентов в качестве основной причины отмечают отсутствие информации о результатах финансовой деятельности управляющей компании.

Таким образом, на основе результатов проведенного анкетного опроса можно отметить, что в большинстве случаев управление многоквартирными домами осуществляется со стороны управляющей компании. Даже имея частную форму собственности на квартиры, респонденты не проявляют активности в выборе способа управления домом. В ряде случаев управляющие компании сами предлагают жильцам услуги по управлению их домами, поэтому жильцы проявляют инициативу в выборе нужной им управляющей компании в малой степени. Некоторые потребители не осведомлены о том, какой организации они оплачивают получаемые услуги и ка-

ким образом заключаются договоры на получение этих услуг. Причем часть респондентов заключают такие договоры самостоятельно. Данный факт говорит о том, что не все управляющие компании исполняют требования Жилищного кодекса РФ, согласно которому они обязаны заключать договоры с поставщиками коммунальных ресурсов. Многие респонденты отмечают комплексный характер деятельности обслуживающих их управляющих компаний и ТСЖ, которые, наряду с управлением оказывают услуги по содержанию многоквартирного дома почти без привлечения подрядных организаций. В редких случаях управляющие компании поставляют потребителям коммунальные услуги.

Преобладающая доля респондентов, недовольных существующей формой управления многоквартирным домом и получаемыми жилищно-коммунальными услугами, свидетельствуют как о недостатках, существующих в процессе взаимодействия участников цепочки «поставщики коммунальных ресурсов - домохозяйства», так и о несовершенстве форм управления.

Через год нами был проведен еще один анкетный опрос по той же совокупности вопросов. При этом участниками опроса стали представители других городских поселений и округов Смоленской области в количестве 117 чел. Из них 53 % - лица, проживающие в городском округе г. Смоленск, 12 % - в Велижском городском поселении, 12 % - в Руднянском городском поселении, 6 % - в Починковском городском поселении, 6 % - в Демодовском городском поселении, 6 % - в Монастырщенском сельском поселении городского типа, 5 % - в Кардымовском сельском поселении. Результаты нового опроса во многом подтверждают данные, полученные ранее. Однако имеются некоторые различия, связанные с нечетким определением роли УК в процессе поставки коммунальных ресурсов. Так, значительная часть респондентов (29 %) отметили, что не получают никаких услуг от управляющих компаний; 24 % респондентов, дома которых обслуживают УК, заключают договоры на поставку коммунальных услуг самостоятельно. В отличие от предыдущего опроса, 65 % респондентов отметили, что довольны существующей в их доме формой обслуживания.

По сравнению с другими формами управления ТСЖ предоставляет домохозяйствам больше возможностей в осуществлении управления

собственным домом и в выборе поставщиков коммунальных ресурсов. По состоянию на 1 июля 2009 г. в Смоленской области только в 2,1 % домов созданы товарищества собственников жилья, 28,3 % домохозяйств осуществляют непосредственное управление с участием собственников жилых помещений, 27,3 % домов обслуживают управляющие организации. Следует также отметить, что ТСЖ является одной из наиболее прогрессивных форм предпринимательства в жилищно-коммунальной сфере, о чем сказано в статье Е.В. Тарасовой¹.

В исследованиях Института экономики города при регрессионном анализе факторов, влияющих на формирование ТСЖ, были названы следующие переменные, оказывающие положительное влияние на рост числа ТСЖ²:

- 1) годовой рост числа ТСЖ;
- 2) законодательство о ТСЖ;
- 3) поддержка создания ТСЖ со стороны администрации;
- 4) создание объединений ТСЖ;
- 5) прирост вновь построенного жилья.

Какие же факторы влияют на возможность формирования ТСЖ в многоквартирных домах Смоленской области?

Во-первых, жилищный фонд, находящийся в собственности граждан. Общее количество жилых домов в Смоленской области в 2009 г. составило 158,391 тыс. общей площадью 25 млн м². Из них многоквартирные составляют 26,663 тыс., или 16,8 % от общего количества домов. Городской жилищный фонд Смоленской области составляет 2,3 млрд м². Из них в собственности граждан находится 12 млн м². В частной собственности в Смоленской области находится 84 % жилищного фонда, причем 74,8 % - в частной собственности граждан. В муниципальной собственности находится 14,4 % жилищного фонда, в государственной - 1,6 %³. Таким образом, можно заключить, что наличие большей части жилищного фонда в собственности граждан создает предпосылки возникновения ТСЖ.

Во-вторых, количество многоквартирных домов. Среднее количество квартир в многоквартирных домах Смоленской области составляет 18 квартир. Средний размер площади квартиры, приходящейся на одного человека, составляет 25,9 м². Число жилых квартир в многоквартирных жилых домах Смоленской области составляет 319 тыс. Из них в частной собственности

находится 224,9 тыс., или 70 %. В городских поселениях число жилых квартир составляет 261,8 тыс. Из них в частной собственности граждан находится 190,3 тыс., или 73 %⁴. Таким образом, мы видим, что наличие большей части жилых квартир в многоквартирных домах в собственности граждан способствует созданию ТСЖ. Однако часть квартир в таких домах по-прежнему остается в собственности государства или муниципалитета. Граждане, проживающие в таких квартирах, не имеют возможности участвовать в управлении домом. Подобные вопросы решают органы исполнительной власти, которым предпочтительнее отдать дом на обслуживание управляющей компании. В домах с большим количеством квартир трудно согласовать интересы всех домохозяйств при создании ТСЖ.

В-третьих, инициатива самих домохозяйств. В настоящее время домохозяйства недостаточно активно включаются в процесс создания ТСЖ, так как участие в управлении домом является для населения совершенно новым и недостаточно понятным видом деятельности. Кроме того, должности лиц, работающих в ТСЖ, не являются оплачиваемыми, несмотря на значительную ответственность их работы.

В-четвертых, отсутствие четкой информации о сущности ТСЖ. Среди населения имеют место неясные представления о сущности ТСЖ, его роли в управлении домом, порядке создания, особенностях функционирования. Данный фактор также является препятствием для возникновения ТСЖ. Но следует отметить, что государственная жилищная инспекция Смоленской области осуществляет консультирование граждан по вопросам создания ТСЖ, но граждане при отсутствии инициативы не часто обращаются за подобными советами.

В-пятых, отношения, недостаточно урегулированные правом. Правовой статус ТСЖ определен Жилищным кодексом РФ. В случае осуществления самообслуживания в домах, имеющих более десяти квартир, должен быть создан совет дома. Однако, согласно действующему законодательству, совет дома практически не имеет нужного правового статуса. Он не несет ответственности за действия домохозяйств.

В-шестых, затруднен порядок проведения и принятия решений общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (МКД), в том числе действующие органы управ-

ления МКД не имеют возможности передачи полномочий по принятию решений о заключении, изменении, прекращении договора управления МКД, а также иных договоров от общего собрания конкретному ответственному исполнителю. Отсутствует система контроля за исполнением данных полномочий во избежание злоупотребления ими.

В-седьмых, отсутствие единого порядка приема, хранения, ведения технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким домом документов, в том числе электронных форм, ведения базы платежей в МКД, форм регистрационного учета граждан. Также отсутствует обязанность по передаче указанных документов при изменении формы управления МКД или расторжении договора управления (что исключает злоупотребления, причинение ущерба собственникам помещений в МКД или создание угрозы безопасности их проживания в МКД.) Не установлена административная ответственность за нарушение порядка приема, хранения, ведения и передачи технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким домом документов.

Указанные выше факторы являются препятствиями к созданию ТСЖ и не способствуют развитию инициативы домохозяйств по участию в управлении многоквартирными домами. Кроме указанных факторов, существуют объективные условия, препятствующие осуществлению обслуживания в любой форме. Когда собственники помещений МКД не исполняют своих обязанностей по принятию требуемых решений, возникает угроза безопасности проживания в МКД. В данном случае важно установление условий, при которых органам местного самоуправления предоставляются полномочия по вопросам управления МКД. Критериями таких условий могут быть: количество непринятия решений по управлению общим имуществом, получение данных от управляющей/обслуживающей МКД организации необходимой информации, обязанности управляющей/обслуживающей МКД организации предоставить эту информацию, параметры оценки угрозы безопасности и т.д.

В последние два-три года стали заметны позитивные изменения в поведении населения по вопросам коммунального обслуживания домохозяйств. Появляются примеры "положительных практик", когда жильцы того или иного многоквартирного дома пытаются разобраться в при-

чинах постоянного роста тарифов на ЖКУ. При этом выявляют законность размещения частных организаций в подвальных помещениях и на первых этажах и организаций торговли на первых этажах, обоснованность их подключения к инженерным сетям многоквартирного дома, а также размещение на крышах многоквартирных домов антенн многочисленных телекоммуникационных компаний. Жильцы убеждаются, что все эти частные организации размещены без их согласия. При упорядочении договорных отношений с ними затраты на содержание дома и коммунальные услуги могут быть значительно сокращены. Но для этого нужно, чтобы в доме функционировали ТСЖ или иные формы самоуправления.

Одной из важных причин торможения роста количества ТСЖ является отсутствие у жильцов дома данных о составе собственников квартир. На сайте Администрации городского округа "Город Смоленск" нет открытой, доступной информации о количестве приватизированных квартир и квартир, находящихся в муниципальной собственности. В большинстве многоквартирных домов проживают как собственники, так и квартиросъемщики по найму муниципального жилья. Соответственно, для формирования ТСЖ нужны усилия обеих групп жильцов. Заинтересованность в создании ТСЖ проявляют только жильцы приватизированных квартир. Со стороны же муниципальных органов наблюдается пассивное отношение к их формированию.

Следует также отметить, что распространение информации об успешном опыте работы ТСЖ оказывает положительное влияние на увеличение их количества. Распространение такого опыта возможно через объединения ТСЖ. Такие объединения позволяют осуществлять взаимодействие с городскими структурами и органами местного самоуправления. Кроме того, в вопросах создания ТСЖ значительную роль играют поддержка и координация данного процесса со стороны органов местного самоуправления, в частности содействие в регистрации ТСЖ и в организации его работы. Не менее важно выделение ТСЖ муниципальных дотаций на содержание и обслуживание дома и возмещение субсидий и льгот, предоставляемых отдельным гражданам при оплате коммунальных услуг. По-прежнему окончательно не решен вопрос о предоставлении в собственность жильцам дома земельного участка, на котором расположен дом и относящиеся

к нему строения. Это позволит ТСЖ управлять домом как единым комплексом.

Отсутствие стандартов и правил по управлению МКД и административной ответственности за их нарушение не обеспечивает гарантированного уровня качества деятельности по управлению МКД.

Проблема отсутствия стандартов и правил в осуществлении управления сферой ЖКХ детально исследована доктором экономических наук, профессором Л.Н. Чернышовым⁵, который в настоящее время работает над созданием профессиональных стандартов для работников сферы ЖКХ, в том числе и для лиц, участвующих в работе ТСЖ. Наличие четких правил осуществления управленческой деятельности со стороны ТСЖ позволит потребителям лучше понять суть деятельности ТСЖ, круг выполняемых обязанностей по отношению к потребителям услуг, сферу ответственности и позволит активизировать процесс формирования ТСЖ. Кроме того, на заседании Экспертного совета по строительству, жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству при Министерстве регионального развития Российской Федерации в 2010 г. было рассмотрено предложение по разработке концепции закона об управлении многоквартирным домом, что также позволит внести ясность в содержание процесса управления МКД.

Результаты проведенного нами исследования факторов, оказывающих влияние на формирование ТСЖ, во многом соответствуют выводам и предложениям некоммерческого партнерства содействия развитию жилищно-коммунального хозяйства "Развитие", например, предложения по введению дифференцированного тарифа и установлению порядка определения ответственности за предоставление некачественных услуг.

С учетом различий в способах поставки коммунальных услуг домохозяйствам возможно введение дифференциации тарифа в зависимости от способа управления МКД. При наличии управляющей организации применяется "оптовая цена", при прямых договорах с потребителями - "розничная", при этом для конечного потребителя-гражданина тариф на коммунальную услугу остается неизменным вне зависимости от способа управления, а затраты на сбытовую деятельность и работу с абонентом физическим лицом компенсируются из тарифа исполнителю коммунальных услуг⁶.

Для улучшения качества коммунального обслуживания домохозяйств необходимо установление размера и порядка определения ответственности за предоставление некачественных услуг по договору управления (через “автоматическое” уменьшение цены такой услуги в рамках четко прописанной процедуры), предоставление некачественных жилищно-коммунальных услуг или непредоставление таких услуг, если иное не будет доказано лицом, осуществляющим деятельность по управлению МКД, ресурсоснабжающей организацией в установленном порядке⁷.

По-прежнему остается открытым вопрос о способе содержания жилищного фонда со стороны ТСЖ. ТСЖ в состоянии создать для этих целей собственную службу со штатом сотрудников, либо активизировать жильцов на выполнение данных функций, либо заключить договор на обслуживание с какой-либо УК. При этом возникает возможность сотрудничества ТСЖ и УК. Однако каждому ТСЖ целесообразно выбирать способ содержания многоквартирного дома самостоятельно, с учетом принципа минимизации затрат.

Для обеспечения отчетности обслуживающих организаций за результаты своей деятельности необходимо утверждение формы, обеспечивающей раскрытие информации такими организациями в доступном для потребителей виде, в том числе путем введения обязанности раскрывать информацию управляющими, ресурсоснабжающими (при прямых расчетах) организациями путем ее размещения на оборотной стороне платежного документа в течение I квартала года, следующего за отчетным, если иное не установлено договором.

В сфере контроля за деятельностью управляющих организаций и процедуры такого контроля отсутствуют полномочия органов местного самоуправления, в том числе возможности создания местных жилищных инспекций, а также не утвержден порядок организации проведения орга-

нами местного самоуправления проверок деятельности управляющих организаций и ТСЖ. Как показали результаты проведенного анализа, в Смоленской области в настоящее время практически отсутствуют указанные выше факторы, влияющие на формирование ТСЖ. Поэтому данный процесс в Смоленской области идет медленно.

Для активизации вовлечения домохозяйств в процесс формирования ТСЖ и других форм управления многоквартирными домами необходимо:

1) ведение разъяснительной работы среди населения об особенностях и преимуществах создания ТСЖ или осуществления самостоятельного обслуживания дома;

2) обучение населения порядку создания ТСЖ и помощь в его юридическом оформлении;

3) разработка, с участием органа местного самоуправления, порядка проведения общего собрания жителей МКД;

4) введение стандартов и правил по управлению МКД, в том числе порядка ведения и хранения технической документации;

5) распространение опыта “положительных практик” деятельности ТСЖ.

¹ Тарасова Е.В. Предпринимательство как системный механизм повышения конкурентоспособности жилищно-коммунальной сферы РФ // В мире научных открытий. 2013. № 11.10 (47). С. 204-211.

² Теория и практика реформы жилищно-коммунального комплекса: Аналитический доклад / под общ. ред. С.Б. Сиваева. Москва, 2003. С. 186.

³ Жилищное хозяйство и бытовое обслуживание населения / Росстат. Москва, 2009.

⁴ Там же. С. 52.

⁵ Профессиональные стандарты - основа системы обеспечения отрасли ЖКХ профессиональными кадрами / А.А. Збрицкий [и др.] // Экономика строительства. 2013. № 6. С. 38.

⁶ Некоммерческое партнерство содействия развитию жилищно-коммунального хозяйства “Развитие”. URL: <http://gkhravzvitie.ru/partnership/about>.

⁷ Там же.

Поступила в редакцию 05.11.2015 г.