

Е.Н. Шебаршина,

старший преподаватель Московского института коммунального хозяйства и строительства

Развитие форм управления жильем

На современном этапе реформы ЖКХ к числу важнейших проблем относится неэффективность содержания и эксплуатации жилищного фонда. Во многом это связано с отсутствием подлинного участия населения в управлении своими домами. Региональным или местным властям не под силу контролировать качество предоставляемых коммунальных и ремонтных услуг в каждом доме. Более того, только сами жильцы могут определить, какое именно соотношение в цене и качестве коммунальных услуг для них является оптимальным.

Таким образом, для эффективного функционирования ЖКХ необходима трехзвенная структура его организации: **объединения жильцов – управляющие компании – производители услуг.**

В настоящее время законодательство предусматривает следующие формы объединения жителей дома: товарищества собственников жилья (ТСЖ) и территориальные общины (ТО). В рамках этих форм предусматривается участие населения в управлении, контроле за эксплуатацией, благоустройстве прилегающих земельных участков.

Однако часто эти формы организации населения оказываются неэффективными, во-первых, из-за многообразия типов зданий и их технического состояния, наличия в одном доме двух и более форм собственности на жилые помещения, разного уровня благоустройства и территориального расположения; во-вторых, из-за низкой активности населения при внедрении ТСЖ и территориального общественного самоуправления (ТОС).

Очевидно, что внедрение новых форм управления жилыми домами возможно при соблюдении ряда условий. Необходимы:

- дифференцированный подход к разным типам домов и их техническому состоянию;
- учет существующих межрайонных различий;
- использование оптимальных форм участия в объединениях жильцов – собственников и нанимате-

лей квартир, в зависимости от их процентного соотношения.

В рамках федерального законодательства главной формой объединения жильцов признаются ТСЖ. Их внедрение обусловлено преобладанием частных квартир в результате проведения в 1990-х гг. масштабной бесплатной приватизации. Собственники квартир в одном доме или нескольких соседних домах образуют некоммерческую организацию для решения проблем своего кондоминиума. Основным недостатком этой формы объединения жильцов является отсутствие в законодательстве о ТСЖ четко определенных прав и обязанностей нанимателей муниципального жилья в рамках ТСЖ. Государство (муниципалитеты) приравнивалось к обычному собственнику жилья.

Другая форма объединения жильцов – территориальная община (ТО) помимо целей, которые преследует ТСЖ, может участвовать и в ряде других акций общности, что позволяет сформировать у населения культуру хозяина своего города. Однако ТО имеет ряд недостатков: не имеет членства, обязательных взносов, соответственно, может решать только ограниченный круг вопросов и в своем нынешнем виде не может рассматриваться как полноценная форма объединения жильцов при реализации реформы ЖКХ.

Преодоление названных недостатков может осуществляться в нескольких направлениях.

1. Внесение изменений в законодательство о ТСЖ и ТО. В отношении ТСЖ эти изменения должны касаться повышения роли нанимателей в управлении ТСЖ. В отношении ТО – определение роли ТО в управлении кондоминиумом. Другими словами, эти формы должны быть сближены по своей сути, и должен быть предусмотрен механизм трансформации ТО в ТСЖ.

2. Давно назрела необходимость внедрения новой формы объединения жильцов – товариществ собствен-

ников и нанимателей жилья (ТЖ). Такая форма может использоваться в тех домах, где собственники жилья не играют доминирующей роли, и стать основной для достаточно продолжительного этапа преобразований.

Главное отличие ТЖ от ТСЖ – это возможность непосредственного участия не только собственников, но и нанимателей квартир в деятельности создаваемого объединения. Необходимость внедрения этой формы участия населения в управлении ЖКХ связана с тем, что в российских условиях еще в течение длительного времени будут сохраняться смешанное проживание собственников и квартиросъемщиков и, возможно, дома, где доля квартиросъемщиков будет преобладающей.

3. Стимулирование создания населением ТСЖ и ТЖ возможно по пяти направлениям: решение вопроса использования земельных участков, передача жителям домов после проведения ремонтных работ капитального характера в случае такой необходимости, применение дифференцированного подхода в предоставлении налоговых и других льгот, информирование населения и решение проблемы неплательщиков.

Для формализации такого процесса, прежде всего, требуется разработать типологии кондоминиумов. Важно провести разграничение кондоминиумов по потенциалу получения арендной платы от сдачи существующих нежилых помещений и от использования земельных участков. Вряд ли целесообразно учитывать этот фактор для каждого отдельного дома. Более реалистичным выглядит выделение 5–7 типов кондоминиумов по потенциалу коммерческого использования нежилых помещений и прилегающих земельных участков. Следует учитывать как количественные, так и качественные показатели. Чем лучше потенциал, тем к более обеспеченным классам кондоминиумов должен быть отнесен данный кондоминиум.

К количественным показателям можно отнести размеры пригодных для сдачи в аренду помещений, ве-

личину прилегающего земельного участка, технические характеристики типа дома, возможность расширения площади жилых и нежилых помещений (например, возможность надстройки этажей).

Качественными показателями могут быть: удаленность от центра города и других важных районов деловой активности (определяется путем усредненных ставок арендной платы и т. п. по району в целом), близость к транспортным магистралям, уровень благоустройства территории и степень комфортности жилища.

Самый обеспеченный тип кондоминиума вряд ли нуждается в дополнительном финансировании из местных бюджетов. И, наоборот, самым необеспеченным кондоминиумам необходимо определять размер дотаций для компенсации разницы между получаемыми средствами и издержками по управлению, обслуживанию и ремонту общего имущества.

Не секрет, что техническое состояние большей части жилищного фонда требует проведения ремонтно-восстановительных работ. При значительной ветхости зданий стимулирование создания кондоминиума возможно через предоставление дополнительных льгот и увеличение доли финансирования издержек. В домах, подлежащих реконструкции или сносу в рамках городских программ, создание кондоминиумов не целесообразно.

В условиях нестабильной экономики при отсутствии механизма накопления финансовых средств на капитальный ремонт и амортизацию домов доминирующую роль в обеспечении капитального ремонта зданий играет городской бюджет. Разработка концепции типологии ТСЖ (ТЖ) позволит дифференцированно подходить к проблемам каждого жилого дома и создать условия для формирования объединений жителей городов, тем самым повысить эффективность содержания и эксплуатации жилищного фонда.

АНКОР **АТ** **ТЕПЛОЭНЕРГО**

Отечественный производитель
пластинчатых теплообменников
и

автоматизированных индивидуальных тепловых пунктов

Это оборудование используется в ЖКХ в качестве:

- **Водоподогревателей ЦТП и ИТП для системы ГВС (одно- и двухступенчатые)**
- **Теплообменников для независимого подсоединения систем отопления и горячего водоснабжения**
- **Пароводяных и водо-водяных бойлеров**
- **Рекуператоров тепла**
- **Утилизаторов тепла**
- **Подогревателей**

Москва 8(095) 763-98-86, 363-09-84
Краснодар 8(8612) 6-888-50
Орёл 8(0862) 76-05-96, 76-05-97

Белгород 8(0722) 31-32-68, 31-32-69, 31-13-78

www.ankor.kharkov.ua