и тебе, и мене хорошо...

проблемы организации и функционирования ТСЖ

Управление общей долевой собственностью занимает особое место в системе руководства имуществом города. Для этого создаются товарищества собственников жилья (ТСЖ) – некоммерческие организации, объединяющие владельцев приватизированных квартир. Будучи юридическим лицом, товарищество берет дом на собственный баланс и заключает договоры с жилищно-коммунальными организациями на его обслуживание.

Якубовская О.Ю.
Академия народного хозяйства при Правительстве РФ

В Москве первые ТСЖ появились в 1991 г. Сначала предполагалось, что товарищества полностью возьмут на себя финансирование содержания и ремонта жилья, находящегося в частной собственности, однако затраты оказались слишком высокими, и стало ясно, что ТСЖ наряду с муниципальным жилищным фондом нуждаются в дотациях. Однако ТСЖ имеет право заниматься хозяйственной деятельностью, имеющей целью получение *дополнительного дохода* к суммам обязательных коммунальных платежей, ежемесячно осуществляемых жильцами дома. Это может быть все, что угодно: сдача помещений в аренду, обслуживание дома, использование фасадов и крыш для размещения рекламы и т.д. Полученные такими разнообразными способами доходы должны идти на выполнение уставных задач, то есть направляться непосредственно на облагораживание совместных объектов собственности. В этом случае надо различать *управление ТСЖ* (т. е. принятие властных распределительных решений) и *управление кондоминиумом* (т. е. управление имуществом, в том числе и коммерческое). Вся работа ТСЖ стро-

ится в соответствии с уставом и осуществляется правлением, которые, в свою очередь, утверждаются общим собранием домовладельцев.

Одно из самых главных преимуществ ТСЖ – свобода выбора подрядчиков для проведения работ по эксплуатации и обслуживанию дома. Существуют достаточно веские основания утверждать, в том числе опираясь и на реальные факты, что уход от государственной монополии предоставления ремонтно-эксплуатационных услуг позволяет одновременно выполнить две важные задачи – *сэкономить деньги* и *получить гораздо лучшие эксплуатационные услуги*. При этом эффективность использования средств на порядок выше.

одно из самых главных преимуществ ТСЖ – свобода выбора подрядчиков для проведения работ по эксплуатации и обслуживанию дома

Сбывается желание «взять власть в свои руки», пусть даже и в отдельно взятом доме. А для жителей элитных домов ЖСК вообще единственный способ получить максимальный набор услуг. Однако необходимо учитывать тот факт, что обеспечение жизнеспособности ТСЖ осложняется наличием несостоятельных жильцов, приобретших квартиры за счет города.

После образования ТСЖ никто не может помешать жильцам стать коллективным потребителем коммунальных услуг, покупка которых «в складчину» для каждого жильца окажется существенно дешевле, чем прямые расчеты с поставщиками. И чем дороже услуга, тем больше может оказаться разница.

Теперь поговорим о проблемах. Их, как можно догадаться, достаточно. Существует три основные группы проблем.

Первая связана с так называемыми «трудностями роста». ТСЖ – относительно новое начинание, в связи с чем существует масса противоречий, шероховатостей и трудностей, вызванных как новизной и нераспространенностью рассматриваемого явления, так и объективным непониманием происходящего.

Вторая группа проблем вытекает из объективного отсутствия квалифицированных специалистов по управлению таким сложным хозяйством. До сих пор ни один вуз не готовит специалистов-управленцев для руководства данным специфическим видом деятельности. Су-

после образования ТСЖ никто не может помешать жильцам стать коллективным потребителем коммунальных услуг

ществуют лишь краткосрочные программы переподготовки. Но главной проблемой ТСЖ на сегодняшний день является *правовая незащищенность*.

Когда создавались эти товарищества, института определения прав собственности еще не существовало. Тем не менее, кто-то же должен защищать их права? Если государство хочет, чтобы ТСЖ стали преобладающей формой управления жильем, необходимо озаботиться защитой прав членов ТСЖ. Защите прав послужил бы соответствующим образом выправленный Закон «*О товариществах собственников жилья*».

Примерный Устав, подробно прописывающий обязательные демократические процедуры, Типовой договор на поставку жилищно-коммунальных услуг, предусматривающий материальную ответственность председателя (управляющего), наличие структуры в местном самоуправлении, ведущей постоянный мониторинг жизнедеятельности ТСЖ, желание и возможность местной власти помогать членам ТСЖ в восстановлении их прав – вот далеко не полный перечень задач, которые заботят сегодня собственников жилья.

Yakubovskaya O.U.
The academy of national economy at the Governmen
of Russian Federation

We are both happy

The problems of the organization and functioning of the habitation properties association

The management of the share property takes a special place in the system of property management of the city. For this purpose the habitation properties associations are created. Such associations unite the properties of privatized apartments. As the association is a juridical person it protects the house and concludes a service treaties with the housing and communal organizations.

Отпечатано в ООО "Связь-Принт" (103064, Москва, ул. Казакова, 8а, стр. 3). Тираж 4000. Заказ 17