

УДК 332.87

ВЫХОД ИЗ КРИЗИСА – УКРУПНЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ В ГРАНИЦАХ ГОРОДСКИХ КВАРТАЛОВ

© 2011 г. Е. Д. Критина

Южно-Российский государственный технический университет (НПИ)

В статье рассмотрены вопросы повышения финансовой состоятельности товариществ собственников жилья (ТСЖ) путем их укрупнения в пределах городских кварталов. Предлагается алгоритм укрупнения ТСЖ, рассматриваются особенности их производственно-финансовой деятельности.

Ключевые слова: *товарищество собственников жилья; укрупнение товариществ собственников жилья в пределах городских кварталов.*

Some ways of making habitation owners' associations better financially founded by their enlarging, which enlarging is limited with the size of blocks, are examined in the article. The algorithm of enlarging is presented, which is based on some features of habitation owners' associations production and financial activities.

Key words: *habitation owners' association; enlarging of habitation owners' associations, limited with the block size.*

Товарищество собственников жилья, являясь юридическим лицом, обязано выполнять все функции управления, возложенные действующим законодательством на каждое юридическое лицо. Юридические лица выполняют несколько групп управленческих функций, в том числе организационно-технические, финансово-экономические, бухгалтерского учёта и отчётности, управления кадрами, оперативного управления, технической политики. Чем меньше финансовая основа деятельности ТСЖ, тем больше удельный вес средств, затрачиваемых на выполнение этих функций.

По мнению И. М. Шемякина, малым товариществам надо объединяться с другими в более крупные, состоящие из нескольких домов [1, с. 12]. В. С. Михайлов считает, что самая большая проблема действующих ТСЖ заключается в их финансовой несостоятельности. Наиболее эффективный выход – это объединение в одно ТСЖ нескольких домов на основании подп. 1 п. 2 ст. 136 ЖК РФ [2, с. 31].

В малоквартирных ТСЖ затраты на вы-

полнение управленческих функций достигают 80% всех средств, собираемых ТСЖ на ремонт и обслуживание многоквартирного дома. Экономическая несостоятельность этих ТСЖ очевидна. Из-за небольшой площади менее 5 тыс. кв. м, у них существует острая нехватка денежных средств. Большой удельный вес в смете расходов составляют затраты на ежегодную переподготовку председателя как лица, ответственного за безопасную эксплуатацию инженерного оборудования и электроустановок. Председатели небольших ТСЖ обычно работают на энтузиазме, получают низкую зарплату и имеют соответствующую этой зарплате низкую квалификацию. В то же время они вынуждены выполнять весь набор функций управления многоквартирным домом. Это сопровождается крайне низким качеством выполнения каждой функции, отчего растут убытки и нерационально расходуются оставшиеся средства.

Экономически несостоятельные ТСЖ не могут обеспечить комфортное проживание жильцов многоквартирного дома, организовать аварийные службы и своевременно

выполнять ремонтно-профилактические работы, проводить модернизацию инженерных внутридомовых сетей и оборудования. Управляющие организации неохотно берут в управление эти дома. Финансовая деятельность малоквартирных ТСЖ зачастую уходит в сферу теневой экономики. Любая аварийная ситуация для них оборачивается катастрофой.

В ходе выполнения Областной программы капитального ремонта муниципального жилищного фонда, в целях его передачи в управление ТСЖ, в Ростовской области было создано много ТСЖ в жилых домах с небольшим количеством квартир. Администрациям муниципальных образований было невыгодно включать в эту программу большие дома: на их ремонт требовались большие деньги, большое количество собственников помещений в этих домах было труднее объединить в ТСЖ. Поэтому создали много небольших товариществ собственников жилья. Средняя площадь одного ТСЖ по г. Новочеркаску составляет около 4 тыс. кв. м, а самое большое ТСЖ управляет домами общей площадью 28 тыс. кв. м, и может считаться состоятельным, 34 ТСЖ недотягивают даже до 1 тыс. кв. м общей площади.

Наиболее оптимальная общая площадь домов, управляемых ТСЖ, должна составлять около 25–50 тысяч квадратных метров – только при таких площадях поступление средств на содержание и ремонт позволяет создать оптимальную структуру управления жилыми домами.

Поэтому укрупнение ТСЖ – одно из важнейших направлений совершенствования их деятельности. Наиболее оптимальный способ создания крупных ТСЖ – объединение в одно ТСЖ нескольких многоквартирных домов в границах городских кварталов. Многие города имеют микрорайоны массовой многоэтажной застройки 70-х – 80-х годов прошлого столетия. В этих кварталах дома строились примерно в одно время и их техническое состояние примерно одинаково.

Объединение товарищества собственников жилья с другими товариществами позволяет достичь существенной экономии средств на содержание и ремонт общего имущества по следующим направлениям:

– содержание Аварийной и диспетчерской службы;

– содержание Единой службы ответственных за безопасную эксплуатацию электрохозяйства, насосных, лифтов, по охране труда и техники безопасности и других функций, которые требуют ежегодной квалификации в органах надзора со значительными расходами на обучение.

Это позволит также экономить на затратах на управление и ведение бухгалтерского учета. Поэтому, значительные резервы повышения финансовой состоятельности ТСЖ находятся в их укрупнении. Статья 136 Жилищного кодекса устанавливает возможность создания товарищества собственников жилья при объединении нескольких многоквартирных домов [3, с. 61], а статья 142 позволяет двум и более товариществам создавать объединения ТСЖ для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах [3, с. 63]. Утративший силу закон РФ «О товариществах собственников жилья» не позволял создавать ТСЖ путем объединения нескольких многоквартирных домов, поэтому на базе муниципального жилищного фонда было создано много маленьких и финансово несостоятельных ТСЖ [4]. Выходом из этой ситуации также может быть укрупнение ТСЖ в пределах городских кварталов, а впоследствии – в пределах городских районов.

Это устраним дублирование функций управления, обеспечит финансовую состоятельность ТСЖ и поможет стимулировать передачу жилищного фонда в управление собственников жилья. Решение о вхождении в состав товарищества должно быть принято общим собранием собственников помещений каждого многоквартирного дома в соответствии с установленным порядком проведения такого собрания. Одновременно должно быть принято в установленном порядке решение общего собрания членов товарищества собственников о приеме этих собственников.

В Жилищном кодексе не прописаны особенности прав и обязанностей ТСЖ, управляющего несколькими многоквартирными домами.

К правам объединенного ТСЖ следует отнести:

1. Устанавливать порядок подготовки и проведения конференции представителей собственников помещений многоквартирных домов, находящихся в управлении ТСЖ.

2. Устанавливать процент отчислений из средств, поступающих на обслуживание и управление по каждому дому, на содержание общих служб управления и обслуживания всех домов, которыми управляет ТСЖ.

3. Временно использовать свободные средства, поступившие от собственников помещений одного дома, для финансирования работ по другому дому при условии последующего возврата этих средств.

К обязанностям объединенного ТСЖ следует отнести:

1. Формировать органы управления товариществом при условии представления пропорционального количества мест собственникам помещений каждого дома в управлении и ревизионной комиссии товарищества.

2. При определении сметы доходов и расходов на год учитывать интересы собственников помещений каждого дома соотносительно средств, поступающих на содержание дома.

Предлагается следующий алгоритм создания укрупненного ТСЖ в пределах городского квартала:

1. Выбор квартала, подлежащего передаче в управление укрупненному ТСЖ.

2. Определение «активного дома» квартала, собственники помещений в котором проявляют интерес к самоуправлению.

3. Формирование инициативной группы в «активном доме».

4. Приведение «активного дома» в исправное состояние.

5. Разработка устава крупного ТСЖ.

6. Подготовка и проведение собрания собственников помещений в «активном доме» в целях создания ТСЖ, утверждение устава ТСЖ.

7. Регистрация укрупненного ТСЖ.

8. Передача «активного дома» в управление укрупненного ТСЖ.

9. Выбор очередности приведения в исправное состояние остальных многоквартирных домов квартала.

10. Проведение собраний собственников помещений приведенных в исправное состояние домов (можно в заочной форме) в целях их вступления в укрупненное ТСЖ.

11. Передача домов, приведенных в исправное состояние, в управление ТСЖ.

Все этапы этих работ должны сопровождаться мероприятиями по разъяснению собственникам помещений преимуществ ТСЖ перед другими способами управления многоквартирными домами и информированием жителей домов квартала о ходе работ.

Если в квартале имеется действующее ТСЖ, проводятся мероприятия по улучшению его деятельности с последующим присоединением к этому ТСЖ собственников помещений соседних домов.

Устав ТСЖ, управляющего несколькими домами, должен содержать указание, в границах какого городского квартала будет формироваться это товарищество. ТСЖ может быть создано первоначально на одном-двух домах этого квартала, но в уставе необходимо указать «в состав товарищества могут быть приняты собственники помещений многоквартирных домов в границах городского квартала, ограниченного улицами...». Важно отметить в уставе, что включение в состав и выход из состава товарищества собственников помещений одного или нескольких многоквартирных домов не является реорганизацией товарищества, не влечёт ликвидации товарищества и не требует перерегистрации учредительных документов товарищества.

Требования, обеспечивающие автономию каждого многоквартирного дома в составе укрупненного ТСЖ, необходимо отразить в уставе, а именно:

1. Уменьшение размера общего имущества в каждом многоквартирном доме возможно только с согласия собственников помещений этого дома. Уменьшение размера общего имущества, принадлежащего укрупненному ТСЖ в целом, возможно только с согласия собственников помещений всех многоквартирных домов.

2. Товарищество ведёт отдельный учёт поступлений и затрат по отдельному многоквартирному дому (необходимо открытие субсчета по каждому дому) и по укрупненному ТСЖ в целом.

3. Годовой план финансовой деятельности укрупненного ТСЖ формируется по каждому многоквартирному дому в зависимости от доходов, поступающих на субсчёт этого дома, и решения Домового комитета о направлениях расходования этих средств. Часть средств каждого многоквартирного

дома направляется на содержания правления, служб ТСЖ и создание Специальных фондов в проценте от общей суммы доходов, установленном общим собранием (конференцией) собственников помещений многоквартирных домов укрупненного ТСЖ. Общее собрание собственников помещений каждого многоквартирного дома принимает финансовый план по своему дому в отношении расходования средств, остающихся в распоряжении этого дома.

4. Сводный годовой план финансовой деятельности утверждает ежегодная конференция укрупненного ТСЖ, которая определяет обязанности домовладельцев в отношении регулярных платежей, взносов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

5. Доля в праве общей собственности на общее имущество укрупненного ТСЖ рассчитывается по каждому дому в отдельности. Указанные доли определяют количество голосов, которыми владеет каждый собственник помещения, из расчёта 1 голос на 10 кв. метров общей площади принадлежащего ему помещения. Одновременно рассчитываются коэффициенты удельного веса общей площади каждого дома в сумме общих площадей всех домов товарищества. Указанные коэффициенты определяют представительство собственников помещений каждого дома в органах управления и ревизионной комиссии укрупненного ТСЖ и являются поправочными при расчёте голосов каждого члена на конференции.

6. Органами управления укрупненного ТСЖ являются: конференция членов, правление, общее собрание членов ТСЖ каждого многоквартирного дома, управляемого укрупненным ТСЖ; домовые комитеты каждого многоквартирного дома.

7. Решения по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, конференция укрупненного ТСЖ принимает по согласованию с общими собраниями членов по каждому многоквартирному дому. Методика согласования может определяться «Положением о порядке созыва и проведения конференции членов укрупненного ТСЖ», утвержденным конференцией.

8. Состав правления и ревизионной комиссии укрупненного ТСЖ формируется из представителей каждого многоквартирного дома товарищества с учётом значимости каждого дома в составе товарищества. Председатели домовых комитетов всех многоквартирных домов товарищества, избранные на общих собраниях каждого дома, входят в состав правления по должности и выполняют функции заместителей председателя правления по своему дому.

Деятельность укрупненного ТСЖ должна быть хорошо регламентирована положениями и инструкциями, что будет способствовать его четкой работе по управлению многоквартирными домами. Основными документами, разработка которых необходима для укрупненного ТСЖ являются устав ТСЖ, Положение о порядке созыва и проведения конференции членов ТСЖ и общего собрания собственников помещений, Положение по организации деятельности правления ТСЖ, Инструкция о порядке приёма дел и должности председателя ТСЖ, Положение о ревизионной комиссии ТСЖ, Инструкция по делопроизводству в ТСЖ, Правила внутреннего трудового распорядка ТСЖ, Правила проживания в домах ТСЖ, Инструкция собственнику помещения в многоквартирном доме, Договор ТСЖ с собственником жилья о совместном управлении домом, Соглашение о долевом участии в расходах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, Трудовой договор ТСЖ с председателем, Трудовой контракт с главным бухгалтером ТСЖ, Контракт с работником, Должностная инструкция председателя правления ТСЖ, Должностная инструкция главного бухгалтера ТСЖ, Должностная инструкция кассира, Должностная инструкция паспортиста, Должностная инструкция уборщика мест общего пользования, Должностная инструкция слесаря-сантехника, Должностная инструкция электромонтёра и т. д.

Совершенно очевидно, что возглавлять крупное ТСЖ должен профессионал, имеющий опыт работы по управлению и обслуживанию жилищного фонда. Если среди собственников помещений этих домов не найдётся такого профессионала, его можно привлечь из числа опытных специалистов системы жилищно-коммунального хозяйства. Орган

местного самоуправления может заключить с ним договор доверительного управления на неприватизированные квартиры в составе многоквартирных домов выбранного квартала, чтобы он как представитель собственника (органа местного самоуправления) мог войти в президиум товарищества и быть избранным председателем ТСЖ. Ему следует пройти специальное обучение по программе управления и эксплуатации многоквартирного дома.

Особенностями производственно-финансовой деятельности укрупненных ТСЖ, управляющих комплексом многоквартирных домов в границах городских кварталов, являются:

1. Расчёт годового плана о хозяйственной деятельности ТСЖ по двум частям:

– управление ТСЖ и содержание общего имущества в многоквартирных домах городского квартала;

– текущий и капитальный ремонт каждого многоквартирного дома городского квартала.

2. Создание в каждом многоквартирном доме домовых комитетов с полномочиями по утверждению второй части годового плана о финансовой деятельности ТСЖ и отчёта о выполнении этой части плана.

3. Финансирование собственниками каждого многоквартирного дома пропорционально общей площади находящихся в их собственности помещений первой части годового плана о финансовой деятельности ТСЖ, утверждаемой общим собранием или конференцией членов ТСЖ.

4. Включение в состав правления и в ревизионную комиссию ТСЖ представителей каждого многоквартирного дома пропорционально общей площади этих многоквартирных домов.

5. Организацию бухгалтерского учёта по второй части годового плана о финансовой деятельности ТСЖ по субсчетам для каждого многоквартирного дома городского квартала.

В г. Новочеркаске, к сожалению, собственники помещений не пошли по пути укрупнения ТСЖ в границах городских кварталов, поэтому органам местного самоуправления совместно с Новочеркасской городской ассоциацией ТСЖ следует активизировать

Поступила в редакцию

работу в этом направлении. Примером успешно работающего укрупненного ТСЖ, объединяющего 5 домов в границах улиц Севастопольской, Молодежной и Заводской является ТСЖ «Севастополь», обслуживающее около 15 тыс. кв. м.

Работа по созданию другого укрупненного ТСЖ проводится с 2008 года. В Уставе ТСЖ «Дубрава» отражено, что ТСЖ создаётся «на базе двух многоквартирных домов – ул. Пушкинская, 68 и ул. Дубовского, 46 – для управления комплексом многоквартирных домов в границах городского квартала, ограниченного улицами Пушкинской, Просвещения и Дубовского». В 2010 году в состав ТСЖ планирует войти дом по ул. Дубовского, 44. Указанные дома должны быть приведены в исправное состояние, поэтому Правление ТСЖ «Дубрава» проводит работу с Администрацией города Новочеркасска по включению этих домов в титульные списки на капремонт.

Планируется создание укрупненного ТСЖ в границах улиц Александровской, Урицкого, пр. Платовского и пер. Комсомольского, объединяющего 5 многоквартирных домов. Однако эти мероприятия можно считать, скорее, исключением из правил. Поэтому, следует обратить внимание на опыт г. Ростова-на-Дону, где совместно с Ростовской областной ассоциацией ТСЖ активно ведётся работа по укрупнению ТСЖ в границах городских кварталов.

Литература

1. Шемякин И. М. Школа гражданского общества. // Управление многоквартирным домом. – 2008. – №2. – С. 10–17.

2. Михайлов В. С. Многодомное ТСЖ – путь к успеху. // Управление многоквартирным домом. – 2008. – №10. – С. 28–33.

3. Жилищный Кодекс Российской Федерации. – М.: Проспект, КноРус, 2010. – 96 с.

4. О товариществах собственников жилья: Федер. закон [от 15 июля 1996 г. №72-ФЗ]. // СЗ РФ. – 1996. – № 25. – Ст. 2963 [Утратил силу с 1 марта 2005 г. в связи с принятием Федерального закона от 29 декабря 2004 г. №189-ФЗ].

13 декабря 2010 г.



Елена Дмитриевна Критина – кандидат экономических наук, старший преподаватель кафедры «Государственное и муниципальное управление и экономическая теория» ЮРГТУ (НПИ). Автор работ по экономике и управлению предприятием, по развитию общественного самоуправления в жилищной сфере, и созданию благоприятных условий для организации и деятельности товариществ собственников жилья.

Eelena Dmitrievna Kritina – Ph.D., candidate of economics, senior teacher of SRSTU (NPI) «National and municipal management and economic theory» department. Author's works are dedicated to problems of enterprise management, development trends of public self-government in housing sphere and promote favorable conditions for appearance and work of habitation owners' associations.

346400, г. Новочеркасск, ул. Атаманская, д. 40-А, кв. 25
40-A Atamanskaya st., app. 25, 346400, Novocherkassk, Rostov reg., Russia
Тел.: +7 (8635) 25-86-87; e-mail: e.kritina@rambler.ru
