

МЕНЕДЖМЕНТ

УДК 338, 332.81

DOI: 10.17223/19988648/39/12

Л.И. Сысоева

РАЗВИТИЕ ТСЖ КАК ПЕРСПЕКТИВНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ ПРЕОДОЛЕНИЯ КРИЗИСА В СФЕРЕ ЖКХ (НА ПРИМЕРЕ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ)

В статье обосновывается возможность повышения эффективности жилищно-коммунального хозяйства за счет расширения применения института товариществ собственников жилья (ТСЖ). Используются методы статистического и сравнительного анализа, социологических опросов. В ходе исследования раскрываются особенности данного варианта управления жилыми объектами, отмечаются его сравнительные достоинства и недостатки, характеризуются процессы развития в регионе. На основании сопоставления структуры тарифов и результатов опроса потребителей доказываемая большая эффективность ТСЖ в деле обслуживания жилого фонда в современных экономических условиях. По итогам проведенного анализа вскрываются причины, сдерживающие процессы развития ТСЖ в регионе и стране, предлагаются меры по стимулированию данного процесса.

Ключевые слова: товарищество собственников жилья (ТСЖ), жилищный фонд, содержание жилья, домовладелец, управляющая компания.

Кризисное состояние жилищного фонда, по общему мнению, является одним из самых значимых и нерешенных социально-экономических проблем в современной России:

1. Изношенные основные фонды, необходимость капитального ремонта жилья, неэффективность управления в сфере ЖКХ вызывают обоснованное недовольство населения [1]. По данным проведенного социологического опроса, работу ЖКХ считают «нормальной» только 23% респондентов. Около 67% полагают, что ЖКХ работает «плохо» или «очень плохо». «Хорошо» или «очень хорошо» оценили работу ЖКХ лишь 4 и 1% респондентов соответственно [2].

2. Отсутствие значимых результатов в деле внедрения инновационных достижений (среди возможных перспективных направлений, требующих пристального актуального внимания, можно назвать внедрение энерго- и теплосберегающих технологий при модернизации жилья, применение автономных отопительных систем, что получило широкое распространение за рубежом в странах с холодным климатом, внедрение систем раздельного сбора твердого бытового мусора, установка систем дополнительного очищения и повышения качества питьевой воды, использование автоматизации при клининге лестничных площадок и других площадей общего пользования, обновление кровли и межпанельных швов с использованием современных более качественных материалов, внедрение систем обеспечения безопасности жильцов и пр.) [3].

3. Выявляются прецеденты хищения и нецелевого расходования денежных средств, полученных как за предоставленные услуги, так и на реконструкцию имеющихся инженерных сетей, в том числе бюджетных субсидий, выделенных на реализацию инвестиционных программ.

В г. Новосибирске на основании материалов прокурорской проверки возбуждено уголовное дело УК «Союз Плюс» по ч. 1 ст. 160 УК РФ по фактам присвоения денежных средств, выделенных для обслуживания жилищного фонда, финансируемого за счет средств граждан.

4. В отрасли систематически не соблюдаются требования законодательства, регулирующего порядок и условия разработки, а также утверждения и реализации производственных и инвестиционных программ.

Так, в г. Бердске Новосибирской области в бюджете на 2009–2013 гг. не выделялись средства на реализацию инвестиционной программы для МУП «Комбинат бытовых услуг» «Развитие систем переработки и утилизации твердых бытовых отходов на 2009–2013 годы». И, наоборот, Шубинским сельсоветом Барабинского района региона не были использованы мероприятия по капитальному ремонту объектов водоотведения и теплоснабжения, несмотря на выделение средств местного бюджета.

5. В сфере управления и содержания жилого и нежилого фонда наблюдается необоснованный рост тарифов, влекущий за собой нарушение прав потребителей [4]. Согласно проведенным исследованиям, темпы роста платежей по различным жилищным услугам отличаются от региона к региону на 45–80% [5]. Анализ данных показал, что тарифы на содержание жилья организаций ЖКХ значительно отличаются друг от друга в городах с аналогичными природно-климатическими условиями. Присутствуют неоправданные различия в стоимости услуг ЖКХ в различных субъектах РФ и муниципальных образованиях внутри регионов. Например, стоимость тарифа на содержание жилья 1 кв. м в Кемеровской области ниже на 70–80%, чем в г. Новосибирске [6]. Данное обстоятельство свидетельствует в пользу того, что тарифы на услуги по содержанию жилых объектов являются экономически необоснованными и значительно завышенными. Организации ЖКХ перекладывают на потребителей жилищно-коммунальных услуг затраты, обусловленные необоснованным увеличением заработной платы сотрудников, управленческие расходы, в том числе на приобретение оргтехники, и прочие издержки, не связанные непосредственно с оказанием жилищно-коммунальных услуг. Существующие тарифы также не способствуют повышению эффективности производства, внедрению новых технологий, не ориентированы на снижение себестоимости коммунальных услуг. Согласно опросу, проведенному в мае 2015 г., большинство граждан (55%) считают несправедливой сумму, которую они платят за коммунальные услуги, 63% опрошенных назвали стоимость коммунальных услуг завышенной, при этом более других ощущают дороговизну жилищно-коммунальных услуг жители небольших городов с населением от 50 до 100 тыс. чел. (75%) [7].

6. Капитальный ремонт жилищного фонда, капитальные вложения на модернизацию и обновление капитальных объектов, благоустройство городов и субъектов РФ имеют недостаточное финансирование из бюджета, а иногда и прямое сокращение его объемов вследствие возникновения трудностей с по-

ступлениями в бюджет. Общий объем инвестиций в ЖКХ оценивается в 170 млрд руб. [8], однако потребности отрасли в них намного больше.

7. Низкая инвестиционная привлекательность сферы ЖКУ вследствие активного вмешательства органов власти в ее деятельность ввиду высокой социальной значимости и в связи с этим трудностей прогнозирования развития.

8. В условиях повышения тарифов на жилищно-коммунальные услуги происходит резкое снижение платежеспособности населения, что влечет за собой образование и рост задолженности потребителей.

Указанные особенности данной отрасли в Новосибирской области характерны и для всей России. Так, например, по официальным данным Министерства регионального развития России и Росстата, темпы нарастания физического износа основных фондов ЖКХ страны составляют 3–5% в год, что полностью соответствует аналогичным показателям по региону. Износ объектов коммунальной инфраструктуры и жилищного фонда в среднем по стране составляет более 60% [8], в г. Новосибирске износ жилищного фонда приблизился к 53%, что близко к общероссийскому уровню. Приток инвесторов в сферу ЖКХ страны составляет 4–5%, в г. Новосибирске – 2–3%, что так же, как и все ранее приведенные показатели, демонстрирует типичность Новосибирской области с точки зрения состояния этой сферы.

Развитие рыночных отношений поставило перед отраслью жилищно-коммунального хозяйства задачи выработки новых подходов к функционированию, совершенствованию деятельности и внедрению системы механизмов, способствующих адаптации ЖКХ к новым условиям хозяйствования. Дальнейшее проведение реформы ЖКХ становится невозможным без применения новых форм и методов управления жилищным фондом России.

Одним из направлений повышения эффективности деятельности ЖКХ является развитие системы товариществ собственников жилья, анализ проблем функционирования которой проводится в данной статье. В соответствии с этой целью исследования является рассмотрение характерных преимуществ ТСЖ как варианта управления жилым фондом по сравнению с управляющими компаниями и выработка предложений по стимулированию процесса их более широкого распространения. Рассмотрение выполнено на примере типичных представителей ТСЖ и управляющих компаний. В работе использованы методы сравнительного и статистического анализа, социологических опросов и пр.

Согласно действующему Жилищному кодексу собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом. Жилищный кодекс предусматривает три варианта такого управления [10]:

- 1) управление управляющей организацией;
- 2) управление товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом, либо иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме.

Для России на данный момент характерен достаточно высокий (более 86%) удельный вес жилищного фонда, находящегося в частной собственности. Более того, он растет из года в год. В связи с увеличением количества приватизированных квартир и, соответственно, числа частных собственников жилья возникает необходимость развития коллективных форм владения и управления жилым фондом. Организационной – правовой формой объединения этих собственников для достижения данной цели становится ТСЖ, а материальной формой – кондоминиум, который представляет собой комплекс недвижимого имущества, состоящий из земельного участка, зданий, расположенных на нем, и других объектов и включает в себя помещения в собственности физических и юридических лиц. Общее имущество при этом находится в долевой собственности владельцев жилья. Управление кондоминиумом может осуществляться с использованием домовладения, управляющей компании или ТСЖ.

ТСЖ является юридическим лицом, объединяющим домовладельцев для совместного управления и эксплуатации домом. Его задача как некоммерческой организации не получение прибыли, а содержание объекта управления в соответствии с нормативными требованиями и пожеланиями участников товарищества [11].

Согласно ст. 135 Жилищного кодекса РФ ТСЖ осуществляет деятельность по содержанию и сохранению имущества многоквартирного дома (МКД), предоставлению коммунальных услуг, а также по осуществлению управления многоквартирным домом.

ТСЖ – это наиболее перспективная форма управления многоквартирными домами и регулирования правовых отношений между владельцами общего имущества [12]. Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации и имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке и другие реквизиты.

Управление многоквартирным домом в форме ТСЖ с каждым днем набирает свою популярность. По данным Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в Новосибирске, на сегодня в Новосибирской области зарегистрировано 595 организаций ТСЖ, количество обслуживаемых домов 982, что составляет 13% от общего числа многоквартирных домов [13].

Большинство ТСЖ в г. Новосибирске (534 единицы, 84% от общего числа ТСЖ) создано для управления одним многоквартирным домом. В управлении 40 ТСЖ (14,82%) находится от двух до пяти многоквартирных домов, в управлении 7 ТСЖ (5%) – более десяти домов.

Количество зарегистрированных ТСЖ меняется с каждым годом (рис. 1). Большинство действующих ТСЖ в Новосибирске (55,49%) было создано в 2010 г.

В целом по Новосибирской области прослеживается тенденция повышения числа ТСЖ. Данный рост заключается не только в увеличении количества самих товариществ, но и в расширении площади жилого фонда, контролируемого ТСЖ. Расширение участка жилого фонда, управляемого ТСЖ, по состоянию на 01.07.2016 г. уже составило 17%. Вместе с тем масштабы дея-

Таблица 2. Достоинства и недостатки различных вариантов управления жилым фондом

	Вариант управления		
	Управляющая компания (УК)	Товарищество собственников жилья (ТСЖ)	Непосредственное управление
Достоинства	<ol style="list-style-type: none"> 1. Осуществляется профессиональное управление домом. 2. Расценки на управление бывают невысокими даже для небольших домов. 3. Жильцы могут влиять на качество услуг (через подачу жалоб на свою УК в Жилинспекцию, либо досрочно провести смену УК). 4. Собственникам нужно меньше тратить времени и сил на содержание и ремонт своего дома, достаточно участвовать в общих собраниях не реже 1 раза в год 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Организация ТСЖ создает условия для применения ресурсосберегающих технологий 2. Как правило, сокращаются расходы собственников в ходе осуществления финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ по сравнению с УК 3. Проводится самостоятельное планирование жилищными проведения ремонтных работ, что предопределяет их оперативность 4. Жильцы сами осуществляют контроль выполнения подрядчиками работ по содержанию и ремонту дома 5. Имеется возможность эффективно использовать общее имущество многоквартирного дома, сокращая тем самым расходы по эксплуатации объекта. 6. На расчетном счете аккумулируются денежные средства собственников и расходуются на нужды многоквартирного дома 7. Для содержания и ремонта общего имущества дома присутствует возможность самостоятельно нанять работников и организовать 8. Для выполнения некоторых работ товарищество может привлекать на договорной основе граждан, проживающих в этом же доме. Таким образом, частично может быть решена проблема занятости некоторых жильцов 9. Товарищество собственников жилья само определяет порядок и объекты ремонтных работ, проводит закупку материалов для ремонта 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Все вопросы управления жилым объектом решаются оперативно и самостоятельно 2. Собственник индивидуально отвечает за свои платежи по содержанию дома, отсутствует подход «общего котла» и возможность иждивенчества за счет других собственников 3. Коммунальные ресурсы жители оплачивают напрямую поставщикам, минуя посредников 4. Полномочия по управлению общим имуществом остаются у собственников жилья 5. Не возникает расходов на оплату услуг по управлению общим имуществом

<p>Недостатки</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Недостаточная информированность жителей о тарифах, качестве и составе предоставляемых различными управляющими компаниями услуг по содержанию жилья 2. Неудовлетворительная прозрачность деятельности управляющих компаний, которая не позволяет потребителям принять обоснованное решение о том, насколько эффективно расходуются их средства 3. Недостатки действующей нормативной базы в сфере деятельности управляющих компаний 4. Риск банкротства УК и соответствующих потерь средств, а также других издержек перехода на обслуживание к другой УК (например, возникновение «периода безвластия» в течение такого перехода) 5. Трудности ведения переговорного процесса с УК со стороны собственников по поводу защиты их прав, отсутствие нормативной базы, регламентирующей ликвидацию разногласий 6. Риски неисполнения договорных обязательств со стороны УК 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Риски низкой финансовой дисциплины ряда жильцов, вследствие чего может нарушаться финансовая устойчивость ТСЖ 2. Возможное отсутствие инициативы жильцов в деле принятий решений, касающихся деятельности ТСЖ 3. Возможное принятие неэффективных решений, в том числе по инициативе жильцов 4. Наличие коррупционных рисков 5. Возможный низкий профессионализм председателя и правления ТСЖ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Нормативная база функционирования фактически отсутствует, в том числе не определен порядок накопления денежных средств на содержание и ремонт жилого объекта 2. Наличие рисков неэффективного и непрофессионального управления общим имуществом ввиду малого количества членов непосредственного управления 3. Высокая вероятность конфликта между собственниками по поводу выбора и условий привлечения подрядчиков на исполнение дел по содержанию и ремонтных работ дома, а также контроля их проведения и полученных результатов
-------------------	--	--	---

тельности ТСЖ все же остаются малозначительными. Например, по состоянию на начало 2016 г. в управлении ТСЖ находилось только 13% жилищного фонда области.

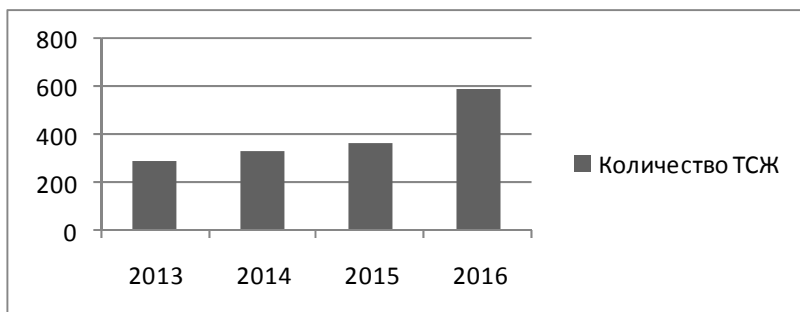


Рис. 1. Динамика создания ТСЖ в Новосибирске

В табл. 1 приведена характеристика особенностей ТСЖ как варианта управления жилым фондом. В табл. 2 дано сравнение ТСЖ с управляющей компанией и непосредственной формой управления, которое демонстрирует несомненные преимущества данного варианта управления жилым фондом.

На основании данных, представленных в табл. 2, можно утверждать, что ТСЖ имеет наилучшие позиции по эффективности управления жилым фондом по сравнению с другими вариантами. Помимо всех остальных достоинств, ТСЖ принципиально является достаточно дешевым вариантом качественного обслуживания жилья. В табл. 3 приведены сравнительные данные по затратам на содержание жилья для 5-этажного жилого дома при обслуживании УК и ТСЖ в г. Новосибирске по состоянию на 2015 г.

Таблица 3. Затраты на содержание жилья для 5-этажного жилого дома при обслуживании УК и ТСЖ в г. Новосибирске по состоянию на 2015 г.

№ п/п	Содержание жилья	УК	ТСЖ
1	Заработная плата	418 343,29	372 458,36
2	Сырье и материалы	64 380, 00	63 283,84
3	Амортизация	0	0
4	Услуги сторонних организаций	521 849,14	188 265,51
5	Налоги и другие обязательные выплаты	86 412,51	141 300,81
6	Прочие	249 840,00	30 029,06

Как видно из данных табл. 3, затраты УК много выше, при этом наибольшая разница наблюдается по таким позициям, как «заработная плата» и «услуги сторонних организаций».

В табл. 4 приведена динамика роста среднего тарифа ряда ТСЖ г. Новосибирска по содержанию и ремонту жилого помещения в сравнении с темпами инфляции, откуда следует, что темпы этого роста стабильно ниже темпов инфляции.

Таблица 4. Динамика роста среднего тарифа некоторых ТСЖ по содержанию и ремонту жилого помещения в сравнении с темпами инфляции

Год	Темпы инфляции, %	ТСЖ «Звездный-11»		ЖСК «Рабочий»		ТСЖ «Лидер»	
		руб./кв.м	Темпы роста, %	руб./кв.м	Темпы роста, %	руб./кв.м	Темпы роста, %
2009	8,80	12,06	7,80 %	15,94	0	12,48	3,20
2010	8,78	13,01	0	15,94	0	12,89	8,50
2011	6,10	13,01	5,60 %	15,94	0	13,98	6,40
2012	6,58	13,75	5,80 %	15,94	0	14,88	2,30
2013	6,45	14,55	0	15,94	0	15,22	4,40
2014	11,36	14,55	10,30 %	15,94	0	15,90	3,70
2015	10,89	16,05	—	15,94	—	16,50	—

Эффективность ТСЖ также видна при сравнении стоимости содержания общего имущества жилого объекта (табл. 5) при управлении УК и ТСЖ, что предопределяет общее снижение расходов по эксплуатации всего объекта в случае его управления ТСЖ.

Таблица 5. Стоимость содержания общего имущества 5-этажного жилого дома при управлении УК и ТСЖ по состоянию на 2015 г. (приведены средние значения по г. Новосибирску)

№ п/п	Наименование работ	Содержание работ	Стоимость работы при управлении УК, руб.	Стоимость работы при управлении ТСЖ, руб.
1	2	3	4	5
1	Техническое обслуживание общих коммуникаций	Проведение технических осмотров в системах водопровода, водоотведения, теплоснабжения, кровли, подвального помещения, конструктивных элементов здания, подготовка к зимней эксплуатации, очистка подвальных помещений от мусора и др. работы в соответствии с требованиями постановления правительства от 03 апреля 2013 г. № 290	246 502,47	160 000, 00
2	Аварийно-ремонтное обслуживание	Круглосуточно на системах водоснабжения, водоотведения, тепло- и энергоснабжения	54 804,22	0
3	Санитарные работы по содержанию помещений общего имущества дома	Подметание и мытье лестничных площадок, маршей, уборка лифтовых кабин	90 844,36	60 050, 00
4	Уборка земельного участка, входящего в состав общего пользования	Вывоз снега, подметание площадок МКД	155 912,45	50 000,00

Окончание табл. 5

1	2	3	4	5
5	Дератизация и дезинсекция подвального помещения	—	2 340,65	0
6	Услуги биллинговой системы	Расчет платы по каждому лицевого счету, формирование отчетности, выполняется специализированной организацией по договору	22 164,76	0
7	Вывоз и утилизация отходов на 1 кв.м	—	152 782,70	72 691,65
8	Управление МКД	Планирование работ по содержанию переданных в управление объектов, работа подрядчиков и т.д.	104 682,82	0
9	Дополнительные работы и услуги по содержанию МКД	Вывоз снега, ремонт детских площадок, сброс снега с козырьков, непредвиденные работы	106 889,93	19 038,51
	Итого		936 924,36	361 780,16

Для оценки качества содержания жилья ТСЖ Государственной жилищной инспекцией по Новосибирской области в отделе платежей за жилищно-коммунальные услуги в 2016 г. был проведен опрос потребителей о степени удовлетворенности этими услугами (объем выборки – 200 респондентов в различных районах города). Полученные результаты в виде рейтинга представлены в табл. 6.

Таблица 6. Рейтинг наиболее крупных ТСЖ г. Новосибирска по качеству содержания жилых объектов

п/п	Название	Рейтинг, %
1	ТСЖ «Бородинский»	0
2	ТСЖ «Родники»	10
3	ТСЖ «Родники 3»	0
4	ТСЖ «Варшавская»	70
5	ТСЖ «Соболь»	60
6	ТСЖ «Уют»	40
7	ТСЖ «Лидер»	60
8	ТСЖ «Фасад-2»	70
9	ТСЖ «Звездный-11»	75
10	ЖСК «Рабочий»	75
11	Прочие УК и ЖСК (ТСЖ)	40

Из приведенных данных видно, что наиболее качественное содержание жилья обеспечивают ТСЖ «Звездный-11», ТСЖ «Фасад-2», ЖСК «Рабочий».

При проведении указанного опроса респондентам также задавался вопрос об эффективности осуществления деятельности ТСЖ и управляющих компаний, результаты чего представлены на рис. 2.

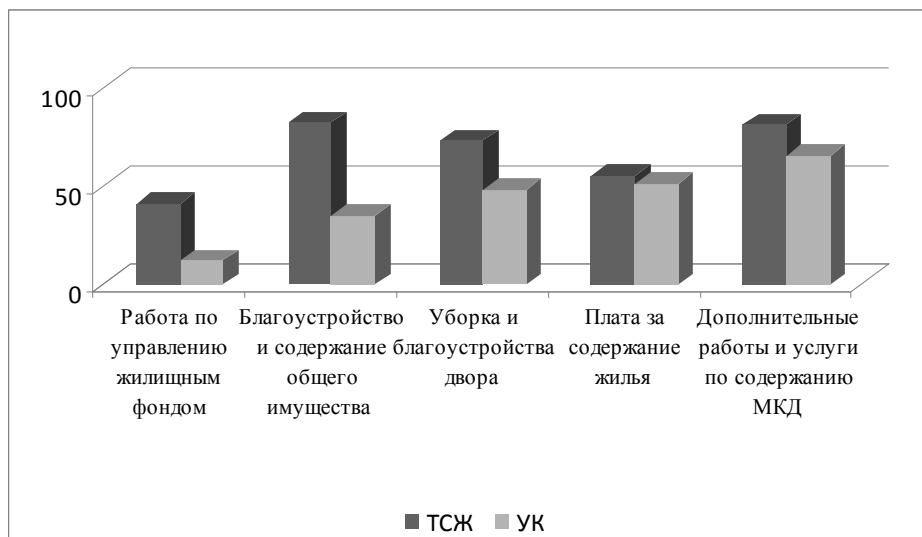


Рис. 2. Сравнительная оценка качества функционирования ТСЖ и УК в г. Новосибирске (% респондентов, отдавших предпочтение одному из двух вариантов управления – ТСЖ или УК)

Эффективность ТСЖ также видна при анализе данных рис. 2 – 82% опрошенных отдали свое предпочтение ТСЖ по благоустройству и содержанию общего имущества при сопоставимости размера платы за содержание жилья.

Как следует из рис. 2, в Новосибирске преобладают более высокие оценки качества содержания жилья ТСЖ. Наибольшее предпочтение респонденты отдали ТСЖ по уровню благоустройства и уборке двора, что и следовало ожидать, так как возможность грамотно использовать общее имущество МКД позволяет повысить комфортность проживания. Выше по ТСЖ и показатели работы органов управления (на 28,9%). Практически одинаковым образом респонденты оценили уровень оплаты за содержание жилья (51–55%).

Также в ходе проведенного опроса респондентам задавался вопрос о выборе варианта управления МКД, результаты чего представлены на рис. 3.

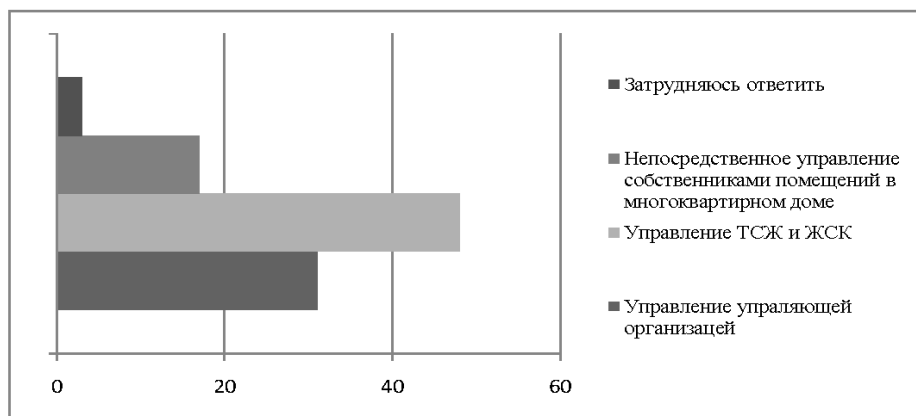


Рис. 3. Распределение ответов респондентов на вопрос «Какой из способов управления многоквартирным домом Вы выберете?», %

Согласно результатам опроса, наибольшее число респондентов отдали свое предпочтение ТСЖ (ЖСК) – 48%. Наименьшую заинтересованность вызывает непосредственная форма управления (17%), 31% населения высказались за обслуживание управляющей организацией.

Выполненное исследование позволяет лучше представить границу применимости института ТСЖ в реформе жилищно-коммунального хозяйства России.

В сложившихся обстоятельствах в деле развития ТСЖ особенно важно, на взгляд автора, осуществить подготовку высокопрофессиональных управленческих кадров. В настоящий момент существует успешный опыт такой подготовки в ряде городов и регионов Российской Федерации.

Так, например, в г. Саранске Республики Мордовия подготовка потенциальных и уже действующих председателей ТСЖ организована на базе ФГБОУ ВПО «Мордовский государственный университет имени Н.П. Огарева» в составе дополнительной профессиональной программы переподготовки «Управление многоквартирными домами». В городе Ростов-на-Дону созданы специализированные курсы обучения в целях оказания консультационной помощи и всесторонней поддержки имеющихся и вновь созданных ТСЖ [14]. В рамках деятельности данной ассоциации профессиональные юристы, бухгалтеры, теплоэнергетики и иные эксперты предоставляют консультационные услуги руководителям и членам ТСЖ. Этот положительный опыт следует применить в других городах и регионах РФ, в том числе в Новосибирске.

В итоге можно констатировать, что в целом процесс создания ТСЖ в России проходит довольно медленно и противоречиво. Программа создания ТСЖ оказалась несовершенной и экономически необоснованной [15]. Она не смогла в должной мере вовлечь собственников помещений многоквартирных домов в процесс управления собственной недвижимостью.

В настоящее время развитие ТСЖ тормозится в силу действия следующих причин:

1) Неготовность собственников взять управление жилым объектом в свои руки, обыкновенная инертность достаточно большого числа потребителей жилищных услуг.

2) Организационная сложность перехода жилого объекта от обслуживающей специализированной компании под управление ТСЖ (ЖСК) и наличие проблем эффективности их функционирования.

3) Недостаточная в целом квалификация членов органов управления ТСЖ. Здесь отметим, что законодательством стран Запада установлены высокие требования к управляющему недвижимостью. Например, в Германии управляющий жилым фондом должен иметь высшее образование и квалификацию экономиста, инженера, юриста или социального работника, а также владеть такими личными свойствами, как общительность, умение эффективно вести беседы, урегулировать конфликты. В Венгрии согласно закону «О товариществах собственников жилья» управляющими кондоминиумами могут быть только лица, прошедшие соответствующую профессиональную подготовку. С 1999 г. в стране получили государственную лицензию курсы обучения по специальностям «Управляющий кондоминиума» и «Управляющий недвижимостью». Оба курса обучения отвечают критериям профессиональной подготовки, экзамены сдаются в соответствии с распоряжением Министерства внутренних дел Венгрии [16].

4) Несовершенство действующего законодательства в системе правоотношений в области управления недвижимостью в жилищной сфере, непроработанность правоустанавливающих документов, регулирующих деятельность ТСЖ.

5) Проблема злоупотреблений и незаконного расходования денежных средств собственников в данной сфере. Бюджет ТСЖ, месячный объем которого может достигать нескольких миллионов рублей, является достаточно привлекательным объектом мошенничества. Недобросовестный управляющий ТСЖ также может распоряжаться этими средствами в собственных интересах в ущерб другим его членам.

6) Неготовность собственника взять на себя бремя содержания общего имущества в МКД, которое предполагает не только несение обязательных расходов, но и обязанность собственника принимать меры для обеспечения сохранности, безопасности, технической исправности и надлежащего санитарного состояния этого имущества. Собственник должен принимать решения и заботиться об организации процесса содержания дома.

7) Существует достаточно серьезная специфика МКД как объекта управления. Изношенность жилищного фонда, смешанная структура собственности в домах и социально-экономическая неоднородность состава собственников создают серьезные проблемы для повышения результативности управления.

8) В части инвестирования проектов модернизации коммунальной инфраструктуры сферы ЖКХ не исполняются федеральный и региональный бюджеты. Реализация федеральных и региональных программ ее реформирования производится по остаточному принципу. В этой связи собственники не готовы брать на себя самостоятельное управление ветхим жильем в форме ТСЖ, которые требуют больших объемов вложений.

9) Дефицит свободных финансовых ресурсов и серьезные проблемы при получении долгосрочных кредитов в банковских структурах при имеющемся повсеместном несоответствии фактического объема инвестиций для модернизации объектов коммунальной инфраструктуры предприятий сферы ЖКХ их минимальным потребностям. Негативное влияние на возможность ТСЖ привлекать долгосрочные финансовые ресурсы с целью решения неотложных проблем модернизации жилого фонда оказывает необходимость предоставления гарантий по кредитам и высокие процентные ставки.

10) Отсутствие стабильности в развитии данной сферы увеличивает риски и неопределенность инвестиционной деятельности, таким образом, не создаются условия для привлечения в сферу ЖКХ частных инвесторов, которые могли бы на различных условиях принимать участие в деятельности ТСЖ. Такая стабильность просто необходима при осуществлении долгосрочных проектов, характерных для данной отрасли.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731 [17] и ЖК РФ с января по март 2016 г. ГЖИ Новосибирской области проведены 1 802 проверки обязательных и лицензионных требований жилищного законодательства организаций управления жилыми объектами (ТСЖ и управляющих компаний), действовавших на территории региона, при этом выявлено 848 нарушений, в том числе нарушений в части [18]:

- правил содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме – 473;
- правил пользования жилыми помещениями – 26;
- обеспечения населения нормативным уровнем коммунальных услуг – 44;
- порядка расчетов оплаты жилищно-коммунальных услуг – 104;
- требований законодательства в области энергосбережения и энергетической эффективности – 4;
- организации проведения капитального ремонта – 2;
- требований, предъявляемых к раскрытию информации, – 32;
- требований законодательства в части правомерности принятия решений о создании ТСЖ, ЖСК; соответствия уставов ТСЖ, ЖСК требованиям законодательства; правомерности избрания членов правления и председателя правления ТСЖ, ЖСК – 43;
- требований законодательства в части неисполнения выданных предписаний – 99;
- требований законодательства в части представления документов юридическими лицами – 1.

Выявленные в ходе данного рассмотрения трудности развития ТСЖ дают возможность предложить ряд мер, способствующих повышению эффективности их деятельности и более широкому распространению в российской практике. Для этого прежде всего необходимо улучшать нормативно-правовую базу, регулирующую отдельные аспекты создания и функционирования товариществ.

В качестве приоритетных направлений стимулирования создания ТСЖ и их поддержки можно предложить следующие:

- развитие и реализация инновационных образовательных программ в целях повышения квалификации и компетентности руководителей ТСЖ и членов их правления;
 - развитие инфраструктуры оказания услуг для ТСЖ в рамках реализации областных и федеральных программ поддержки товариществ собственников жилья (на уровне муниципальных образований и субъектов РФ);
 - повышение контроля за работой ТСЖ с целью предотвращения и пресечения злоупотреблений в области распоряжения средствами их членов;
 - создание системы «одного окна» по всем вопросам, связанным с реформой управления жилым фондом, созданием и функционированием ТСЖ;
 - разработка и реализация мер по обеспечению прозрачности норм и механизмов бюджетной поддержки товариществ собственников жилья при проведении капитального ремонта дома, при выделении целевых субсидий;
 - мониторинг деятельности ТСЖ, предполагающий разработку системы поощрения лучших товариществ путем предоставления им права преимущественного участия в различного рода городских и районных программах;
 - активизацию справочно-консультативной и просветительной деятельности в области пропаганды возможностей и достижений ТСЖ (в настоящее время такую деятельность осуществляет НП «Новосибирская лига объединений домовладельцев»);
 - поощрение практики внедрения энергоэффективных технологий как на предприятиях сферы ЖКХ, так и при управлении МКД, переход на альтернативные источники энергии. В качестве примера можно привести высокотехнологичный энергоэффективный дом общей площадью 657 кв. м в поселке Маслянино Новосибирской области, построенный на средства федерального и областного бюджетов в рамках реализации региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. Управление многоквартирным домом осуществляет ТСЖ, и, по оценке специалистов, он является самым энергоэффективным за Уралом жилым домом.
- Таким образом, по итогам проведенного исследования можно утверждать, что ТСЖ в целом демонстрируют большую эффективность при управлении жилым фондом по сравнению с управляющими компаниями. Это проявляется в более низких темпах роста тарифов по содержанию жилья в сравнении с инфляцией, экономии на затратах по сравнению с деятельностью УК, высоком качестве обслуживания. Помимо социального эффекта, более широкое распространение ТСЖ будет иметь несомненный экономический эффект, так как сэкономленные за счет повышения эффективности управления жилым фондом средства граждан могут быть направлены на преодоление кризиса в сфере ЖКХ и развитие отрасли – обновление основных фондов, внедрение инноваций, сдерживание роста тарифов и пр.

Литература

1. Дойникова С.С. Управление жилым фондом (сравнительный анализ зарубежного опыта) / С.С. Дойникова // Человеческий капитал и профессиональное образование. 2013. № 3(7). С. 4–14.

2. Паламарчук А.В. Прокурорский надзор за исполнение законов о тарифах в сфере жилищно-коммунального хозяйства: пособие / А.В. Паламарчук, С.Г. Хусяинова, М.Ю. Кагамлык; Ген. прокуратура Рос. Федерации, Акад. Генеральной прокуратуры РФ. М., 2013. 80 с.
3. Кузык Б.Н. Россия-2050: стратегия инновационного прорыва / Б.Н. Кузык, Ю.В. Яковец. 2-е изд., доп. М.: Экономика, 2005. 624 с.
4. Баранова Д.Н. Правовые гарантии осуществления гражданских прав и обязанностей субъектами жилищных правоотношений в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг // Адвокат. 2010. № 5. С. 34–48.
5. Путин В. За завышение тарифов ЖКХ нужно давать по рукам [Электронный ресурс]. URL: <http://www.rbc.ru/society/18/01/2011/529423.shtml> (дата обращения: 15.07.2016).
6. Исаенко А.В., Третьякова Т.В. Управление жилым фондом Кемеровской области / А.В. Исаенко, Т.В. Третьякова // Молодой ученый. 2011. №2 (25) февраль. С. 143–145.
7. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 26 января 2016 г. № 80-р «Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года» [Электронный ресурс]. URL: <http://government.ru/media/files/odOGmhKTIRIRwsALMIXUYmU6glJeg2pS.pdf>
8. Сычев М.А. Эффективные инструменты управления жилой недвижимостью // ЖКХ. 2011. Ч. 1, № 1. С. 20–22.
9. Зеленцов Л.Б., Рыльков В.И., Камнева П.И. Организационно-экономическая модель управления многоквартирными домами // Л.Б. Зеленцов В.И. Рыльков, П.И. Камнева // Интернет-журнал Науковедение. 2012. № 3(12). С. 4–14.
10. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.11.2015).
11. Алферина О.Н. Развитие товариществ собственников жилья в России: проблемы и перспективы // Современные проблемы науки и образования. 2014. №6. URL: <http://www.science-education.ru/120-16313> (дата обращения: 02.08.2016).
12. Плюсы и минусы ТСЖ // Информационный портал ЖКХ № 1. URL: <http://www.gkh1.ru> (дата обращения: 23.06.2016).
13. Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства [Электронный ресурс]. URL: <https://www.reformagkh.ru/>
14. Шомина Е.С. Трансформация жилищной сферы и новые задачи жилищного просвещения в России / Е.С. Шомина. Электронный журнал «Вестник Московского государственного областного университета» [Электронный ресурс]. URL: <http://www.evestnik-mgou.ru>
15. Постановление Правительства Москвы от 22 мая 2007 г. № 398-ПП «О Программе поддержки и развития товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов в городе Москве на 2007–2009 годы и задании на 2010 год» [Электронный ресурс]. URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/287419/>
16. Кирсанов С.А. Зарубежный опыт управления многоквартирными домами / С.А. Кирсанов // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. 2011. № 10. С. 71–78.
17. Постановление Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» [Электронный ресурс]. URL: <http://base.garant.ru>
18. Официальный сайт Государственной жилищной инспекции по Новосибирской области [Электронный ресурс]. URL: <http://www.gji.nso.ru/>
19. Hui D., Chung-Hung NG., Mok P. (2004): A Study on Creativity Index. [Электронный ресурс]. URL: http://www.cnel.gov.pt/document/creativity_index_hong_kong.pdf
20. The Work Foundation (2007): Staying Ahead: the Economic Performance of the UK's Creative Industries [Электронный ресурс]. URL: <http://headshift.com/dcms/index.cfm?fuseaction=main.viewBlogEntry&intMTEntryID=3095>

Sysoyeva Lyudmila I. Siberian Institute of Management – a branch of the Russian Academy of national Economy and Public Administration, Novosibirsk, e-mail: ludasysyoeva@mail.ru
DEVELOPMENT OF HOMEOWNERS ASSOCIATION AS A PERSPECTIVE DIRECTION OF OVERCOMING THE CRISIS IN THE SPHERE OF COMMUNAL SERVICES (ON THE EXAMPLE OF THE NOVOSIBIRSK OBLAST)

Keywords: homeowners association (HOA), housing stock, housing maintenance, homeowner, Management Company.

The article proves the possibility of increasing the efficiency of housing and communal services by expanding the usage of institution of homeowners associations. During the preparation of the article, the methods of statistical and comparative analysis, sociological surveys were used. The study reveals the features of the living object management options are indicated its comparative advantages and disadvantages. The development processes in the region are characterized. Basing on the comparison of tariff structures and consumer survey results, the high efficiency of the housing and communal services in the maintenance of the housing stock in the current economic conditions is proved. According to the results of the analysis the reasons hindering the processes of development of homeowner association in the region and the country are revealed. The measures intended to stimulate process of growing are proposed.

References

1. Doynikova S.S. Upravleniye zhilym fondom (comparative analysis of foreign experience)/ Doynikova S.S //Chelovecheskiy kapital i professionalnoye obrazovaniye № 3(7) 2013, pp. 4-14
2. Palamarchuk A.V. Prokurorskiy nadzor za ispolneniye zakonov o tarifakh v sfere zhilishchno-kommunalnogo khozyaystva: posobiye/ Palamarchuk A.V., Khusaynova S.G., Kagamlyk M.YU.; General Prosecutor's Office of the Russian Federation, Academy of the General Prosecutor's Office of the Russian Federation. Moscow, 2013, pp. 80.
3. Kuzyk B.N. Russia - 2050: the strategy of innovative breakthrough / Kuzyk B.N., Yakovets Yu.V. 2 nd ed., Ext. Moscow: ZAO "Publishing house Ekonomika", 2005, pp. 624.
4. Baranova D.N. Pravovyye garantii osushchestvleniya grazhdanskikh prav i obyazannostey subyektami zhilishchnykh pravootnosheniy v sfere predstavleniya zhilishchno-kommunalnykh uslug // Advokat. 2010. № 5, pp. 34-48.
5. Putin V.V.: Za zavysheniye tarifov ZHKKH nuzhno davat po rukam [Electronic resource] URL: <http://www.rbc.ru/society/18/01/2011/529423.shtml> (reference date: July 15, 2013).
6. Isayenko A. V., Tretyakova T. V. Upravleniye zhilym fondom Kemerovskoy oblasti./ Isayenko A.V., Tretyakova T.V. // Journal «Molodoy Uchenyy» №2 (25) February 2011, pp. 143-145.
7. Order of the Government of the Russian Federation of January 26, 2016 No. 80-r "Strategy for the development of housing and communal services in the Russian Federation for the period until 2020" [Electronic resource] URL: <http://government.ru/media/files/OdOGmhKTIRIRwsALMIXUYmU6gljeg2pS.pdf>
8. Sychev M.A. Effektivnyye instrumenty upravleniya zhiloy nedvizhimostyu // ZHKKH. Chapter 1. 2011. № 1, pp. 20-22.
9. Zelentsov L.B. Rylkov V.I. Kamneva P.I. Organizatsionno-ekonomicheskaya model upravleniya mnogokvartirnymi domami// Zelentsov L.B., Rylkov V.I., Kamneva P.I. // Internet-journal Naukovedeniye № 3(12) 2012, pp. 4-14.
10. Housing Code of the Russian Federation "as of 29.12.2004 N 188-FZ (as amended on 28.11.2015).
11. Alferina O.N. Razvitiye tovarishchestv sobstvennikov zhilya v Rossii: problemy i perspektivy // Modern problems of science and education. 2014. № 6. URL: <http://www.science-education.ru/120-16313> (date of circulation: 02.08.2016).
12. Pros and cons of HOA // Information portal Housing № 1. URL: <http://www.gkh1.ru> (reference date: June 23, 2016).
13. State Corporation - Fund for Assistance to Reform of Housing and Communal Services [electronic resource]. URL: <https://www.reformagkh.ru/>
14. Shomina Ye.S. Transformatsiya zhilishchnoy sfery i novyye zadachi zhilishchnogo prosveshcheniya v Rossii/ Shomina Ye.S. Electronic Journal "Bulletin of the Moscow State Regional University" [Electronic resource]. URL: <http://www.vestnik-mgou.ru>.
15. Decree of the Government of Moscow of May 22, 2007 No. 398-PP "On the Program of Support and Development of Homeowners Associations, Housing and Housing Cooperatives in Moscow for 2007-2009 and the assignment for 2010" [Electronic resource] [http : //www. garant.ru/products/ipo/prime/doc/287419/](http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/287419/)
16. Kirsanov S.A. Zarubezhnyy opyt upravleniya mnogokvartirnymi domami / Kirsanov S. A. // Housing and communal services: Journal of the head and chief accountant. 2011. №10, pp. 71-78.
17. Decree of the Government of the Russian Federation of September 23, 2010 No. 731 "On approval of the information disclosure standard by organizations engaged in the management of multi-apartment buildings" [Electronic resource]. URL: <http://base.garant.ru>

18. Official site of the State Housing Inspectorate for the Novosibirsk Region [electronic resource]. URL: <http://www.gji.nso.ru/>
19. Hui D., Chung-Hung NG., Mok P. (2004): A Study on Creativity Index. [Electronic resource]. Access mode: http://www.cnel.gov.pt/document/creativity_index_hong_kong.pdf
20. The Work Foundation (2007): Staying Ahead: the Economic Performance of the UK's Creative Industries. [Electronic resource] access mode: [http://headshift.com/dcms/index.cfm?fuseaction=main.viewBlogEntry&intMTEntryID=3095Creative Industries](http://headshift.com/dcms/index.cfm?fuseaction=main.viewBlogEntry&intMTEntryID=3095Creative%20Industries).

Sysoyeva L.I. Razvitie TSZH kak perspektivnoe napravlenie preodoleniya krizisa v sfere ZHKH (na primere Novosibirskoj oblasti) [Development of homeowners associations as a perspective direction of overcoming the crisis in the sphere of communal services (on the example of Novosibirsk Oblast)]. Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. Ekonomika – Tomsk State University Journal of Economics, 2017, no 39, pp. 146–162.