

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

Рассматриваются товарищества собственников жилья как наиболее перспективная форма управления многоквартирными домами. Показана их роль в формировании института самоуправления в жилищной сфере, повышении эффективности содержания и эксплуатации жилищного фонда. Особое внимание уделяется анализу проблем, возникающих в результате деятельности товариществ собственников жилья. Представлена структура основных проблем ТСЖ, в которой выделена предметная область и сформулированы основные признаки их типологизации. Доказана необходимость системных усилий по разрешению названных противоречий и проблем.

Ключевые слова: многоквартирный дом; товарищества собственников жилья; жилищные услуги; управление; реформирование.

Экономические преобразования в России 1990-х гг., приватизация недвижимости вызвали новые процессы, происходящие в жилищной сфере. Появился отсутствующий ранее класс собственников жилья. Во многих городах и поселках собственников сейчас большинство в общей массе жителей. В Республике Башкортостан за

период 1990–2010-х гг. частный жилищный фонд вырос более чем в 3 раза. Если в 1990 г. в собственности граждан находилось 35% жилищного фонда, то в настоящее время – более 83% (таблица) [1. С. 9]. На 1 января 2010 г. площадь частного жилищного фонда в регионе составляет 71,6 млн м² общей площади жилых помещений.

Структура жилищного фонда Республики Башкортостан по формам собственности
(на конец года общая площадь жилых помещений, %)

Жилищный фонд:	1990 г.	2000 г.	2005 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.
государственный	100	100	100	100	100	100
муниципальный	28,5	10,5	8,1	2,3	2,0	1,8
частный	30,6	34,3	10,9	13,6	11,9	10,4
из него в собственности граждан	40,6	44,1	81,0	84,1	86,1	87,8
Общественный жилищный фонд и смешанной формы собственности	34,9	40	76,3	79,5	84,3	83,7
	0,3	11,1	–	–	–	–

Вместе с появлением нового класса собственников недвижимости возникла и необходимость преобразований в системе управления жилищным фондом. Одним из главных направлений реформирования жилищно-коммунального хозяйства является упорядочение правовых и хозяйственных вопросов в сфере управления многоквартирными домами [2].

Как показывает анализ опыта реформирования ЖКХ, для получения положительных результатов необходимо создание трёх основных предпосылок:

1. Насыщенный рынок высококачественных жилищно-коммунальных услуг с многообразием конкурирующих предпринимательских структур.

2. Платёжеспособность населения на базе роста его благосостояния.

3. Наличие в обществе развитых традиций частного домовладения, предполагающих осознание ответственности за состояние своего и чужого недвижимого имущества. Улучшение качества обслуживания и ремонта жилищного фонда зависит не только от предоставляемых населению услуг, но и от позиции самих собственников жилья, которые данные услуги заказывают.

Таким образом, дальнейшее проведение реформы ЖКХ становится невозможным без применения новых форм и методов управления жилищным фондом российских городов. При этом остро стоит и социальная значимость вопросов, связанных с реформированием жилищно-коммунальной сферы. В этой связи возникла необходимость пересмотреть традиционные формы управления жилищным фондом, в том числе подход к качеству содержания жилищного фонда, формированию источников финансирования для его содержания.

Введенный в действие в 2005 г. Жилищный кодекс РФ существенно изменил систему управления жилищ-

ным фондом в целом и многоквартирными домами в частности. ЖК предложил новые подходы к регулированию общественных отношений, возникающих между собственниками помещений в многоквартирном доме по поводу их общего имущества. Ключевым вопросом здесь является выбор способа управления многоквартирным домом. Согласно Жилищному кодексу, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны самостоятельно выбрать один из способов управления им: непосредственное управление собственниками; управление через товарищества собственников жилья (ТСЖ), жилищный либо иной потребительский кооператив; управление с помощью привлечения управляющей организации.

В реформе ЖКХ наиболее перспективной формой управления многоквартирными домами и регулирования правовых отношений между владельцами общего имущества является ТСЖ, что отмечено в публикациях многих авторов.

В соответствии с ч. 1 ст. 135 ЖК РФ товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме. Организация товарищества собственников жилья возможна при наличии в одном жилом доме нескольких собственников жилых или нежилых помещений. При этом число членов товарищества собственников жилья должно превышать 50% от общего числа собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

Для управления и содержания общего имущества многоквартирного дома собственники помещений в этом доме на общем собрании членов ТСЖ согласуют свою волю по тем или иным вопросам управления (содержания), а реализацией этой воли занимаются наиболее активные собственники, включенные в состав правления товарищества. Все необходимые договоры во исполнение воли собственников, выраженной на общем собрании, заключает ТСЖ как юридическое лицо, а не каждый собственник в отдельности. Все это облегчает внешние отношения собственников помещений в многоквартирном доме со сторонними организациями в вопросах управления этим домом [3. С. 192].

Наши исследования позволили выявить основные преимущества и недостатки товарищества собственников жилья как способа управления многоквартирным домом (МКД). Основные преимущества ТСЖ:

Защита интересов собственников дома. ТСЖ позволяет объединить домовладельцев для управления, эксплуатации, владения, пользования и распоряжения общим имуществом многоквартирного дома. Цели органа управления ТСЖ совпадают с интересами собственников помещений (жильцов). Для сравнения – цель органа управления Управляющей компании (УК), как всякой коммерческой организации, – получение прибыли.

Возможность непосредственного участия в решении основных вопросов. ТСЖ предоставляет возможность непосредственно участвовать всем заинтересованным собственникам в принятии совместных решений по вопросам управления общим имуществом в многоквартирном доме.

Возможность влиять на политику управляющей компании. Собственники помещений, объединившись в ТСЖ, действительно в состоянии влиять на политику управляющей компании. Общество жильцов может самостоятельно выбрать соответствующую компанию и следить за качеством ее работы или сформировать личный персонал. Если УК работает хорошо, можно ничего не менять, а просто оплачивать ее работу. Если деятельность УК не удовлетворяет собственников, ТСЖ может перезаключить договоры с подрядчиками, качество работ и расценки которых устраивают товарищество. Можно пытаться решить все проблемы силами ТСЖ и нанимать свой обслуживающий персонал, оставляя сторонним организациям только те работы, которые самим выполнять невыгодно.

Возможность сокращать расходы жильцов за счет хозяйственной деятельности ТСЖ. В соответствии со ст. 152 ЖК РФ товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности: 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме; 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме; 3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме. Для дополнительного пополнения бюджета ТСЖ можно сдавать нежилые помещения или же предложить в аренду подвалы или верхние технические этажи. Наружные стены дома и крышу можно использовать в качестве рекламы, размещая щиты, плакаты и т.д. ТСЖ может распоряжаться по

своему усмотрению близлежащей территорией, но для этого необходимо оформить участок в собственность. Все доходы от хозяйственной деятельности используются для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды. Неизрасходованные (сэкономленные) средства остаются на счете ТСЖ и в дальнейшем тратятся на содержание дома. При отсутствии ТСЖ неизрасходованные (сэкономленные) средства становятся средствами управляющей организации и используются по ее усмотрению.

Самостоятельное планирование ремонтных работ. На общем собрании членов товарищества утверждается перечень необходимых ремонтных работ, а также их приоритетность.

Контроль исполнения договорных отношений и качества предоставляемых услуг. ТСЖ контролирует исполнение всех договорных обязательств с подрядчиками и с ресурсоснабжающими организациями, а также качество предоставляемых работ (услуг), качество и режим поставки ресурсов. На практике это означает, что собственники сами контролируют качество предоставляемых им коммунальных услуг. Такую «ревизию» осуществляют, например, работники ТСЖ (инженер-диспетчер), председатель или члены правления. Если обнаружат какое-то нарушение, проверяющий уведомит правление, этот факт будет уточнен и может стать основанием для перерасчета платежей за предоставленные коммунальные услуги.

Деятельность ТСЖ способна заметно увеличить рыночную цену жилья. Благоустроенный, ухоженный двор, детские площадки и газоны, домофон и консьерж в подъезде, чистые лестницы, лифт с зеркалом – все это сказывается не только на настроении жильцов, но и на рыночной стоимости квартир в доме.

Товарищество по своей сути является первой ячейкой создания гражданского общества. Сознательность и ответственность обитателей домов, где есть ТСЖ, во много раз выше, чем разрозненных горожан. «Товарищи» знают, что в случае поломки или порчи общего имущества им придется за это платить. Поэтому разбитых стекол и разрисованных стен в таких домах не увидишь. Развитие товариществ собственников жилья – важный ресурс формирования у людей чувства подлинного хозяина, их сопричастности к общественно-политическим процессам, что является необходимым условием становления гражданского общества, развития демократии и самоуправления в России. Собственник, поняв принципы управления и научившись эффективно содержать свою общедолевую собственность в многоквартирном доме, сможет в дальнейшем реализовать основные положения закона о местном самоуправлении, создавать территориальные общественные советы и т.д.

Существенным катализатором активизации процесса массового создания ТСЖ в настоящее время является реализация норм Федерального закона № 185 «О фонде содействия реформированию ЖКХ» от 21.07.2007. Деятельность указанного фонда направлена на предоставление финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, переселение граждан из аварийного жи-

лищного фонда при соблюдении получателями средств ряда условий. Одним из важнейших критериев получения финансовых средств на проведение капитального ремонта жилых домов является обязательное наличие нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, направленных на формирование благоприятных условий для образования и деятельности ТСЖ. Более того, доля ТСЖ как способа управления многоквартирными домами должна составлять 5–20% [4. Ст. 14].

В 2008 г., в целях реализации названного закона Правительством Республики Башкортостан был утвержден «План мероприятий по реформированию жилищно-коммунального хозяйства РБ до 2011 года». За прошедший период республика существенно продвинулась в рыночных преобразованиях жилищной сферы. В настоящее время в Башкортостане 63,75% многоквартирных домов управляются частными компаниями, в 21,9% многоквартирных домов созданы товарищества собственников жилья (рис. 1).

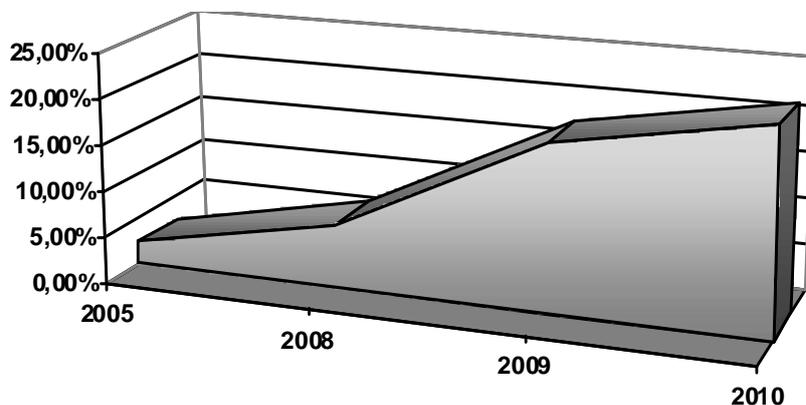


Рис. 1. Доля ТСЖ как способа управления многоквартирными домами в Республике Башкортостан [5]

Наблюдается консолидация движения ТСЖ в союзы и объединения. В Уфе создано некоммерческое партнерство «Содружество товариществ собственников жилья и управляющих организаций в жилищной сфере городского округа город Уфа Республики Башкортостан». Основные цели деятельности этой организации – объединение творческого и интеллектуального потенциалов членов партнерства для представления и защиты общих интересов, решения организационных, технических, профессиональных и других вопросов; выработка согласованной политики деятельности на рынке оказания услуг по управлению жилищным и нежилым фондами города Уфы и их эксплуатации, а также взаимодействие с органами исполнительной и законодательной власти.

Однако, несмотря на положительные результаты в области развития рыночных механизмов в жилищной сфере, достигнутые региональными и местными властями республики, необходимо отметить, что в большинстве случаев практика некоммерческого управления не приносит желаемого результата и не способствует развитию эффективной системы управления жилищным фондом. Так, за 2010 г. из общего числа поступивших обращений и жалоб граждан в Государственную жилищную инспекцию Республики Башкортостан 53% касаются вопросов неудовлетворенной работы управляющих компаний и как следствие – неудовлетворительного состояния многоквартирных домов; 29% – нарушений при предоставлении коммунальных услуг; 10% – начисления оплаты за жилищно-коммунальные услуги [6].

Анализ показывает, что некоммерческим формам управления жилищным фондом присущ ряд недостатков, связанных с неразвитостью в России и РБ рынка профессиональных услуг управляющих организаций и индивидуальных предпринимателей в этой области,

что мешает развитию здоровой конкуренции. Еще немало мест, где доминируют муниципальные управляющие организации. Органы местного самоуправления на практике часто противодействуют вхождению «других» форм управления на рынок: продолжают распределять дома кварталами и районами, создают преимущества для своих муниципальных управляющих (ЖЭКи, ДЕЗы), преобразованные в коммерческие компании (как правило, в ООО или ОАО) со стопроцентной долей участия города или района. Получается, что формально все «по рыночному», а на деле – просто смена вывески. Качественно ситуация не меняется [7].

Развитию ТСЖ мешает ряд проблем, без комплексного исследования которых будет невозможно вывести работу по организации ТСЖ на эффективный уровень, создать полноценную сферу собственников жилья и обеспечить образование ТСЖ в качестве приоритетного направления в сфере управления многоквартирными домами.

Сегодня, как в научной литературе так и в средствах массовой информации, значительное внимание уделяется анализу деятельности объединений собственников жилья и конкретно – ТСЖ в современном российском обществе, проблемам их эффективного функционирования и организации. Ряд аналитиков рассматривают отдельные аспекты проблем деятельности ТСЖ – правовые, организационные, финансово-хозяйственные и т.п., другие характеризуют их по различным критериям, например в зависимости от этапа жизненного цикла ТСЖ [8], уровня развития инфраструктуры услуг для ТСЖ [9. С. 55], с позиции оценки основных субъектов жилищных отношений [10]. В целом у экспертов имеется общее, во многом совпадающее представление об особенностях и характере стоящих перед товариществами собственников жилья проблем, стратегий их дальнейшего развития как института самоуправления в

жилищной сфере. Но несмотря на проработку темы, практические результаты достигаются крайне редко. Это объясняется масштабом и сложностью имеющихся проблем, их комплексным характером.

Обобщая исследованный материал, авторами представлена структура основных проблем ТСЖ (см. рис. 2), в которой выделена их предметная область и сформулированы основные признаки их типологизации.

Проблемы, препятствующие массовому созданию и успешному функционированию ТСЖ по предметному признаку, следующие:

Нормативно-правовые. Анализ публикаций, опыт деятельности ТСЖ, судебная практика указывают на несовершенство правовой регламентации в ЖК РФ отношений по управлению общим имуществом многоквартирного дома: отсутствует системность подхода законодателя к вопросу о механизмах реализации правомочий и исполнения обязанностей собственников общего имущества в доме, что препятствует их полноценному и эффективному осуществлению. Положения об управлении изложены неоднозначно, что создает почву для злоупотреблений со стороны управляющих субъектов. Это порождает проблемы в определении правовой природы отдельных явлений, в порядке согласования волеизъявлений собственников при принятии решений, по поводу распоряжения общим имуществом, использования полученных ТСЖ доходов, установления повышенных дополнительных платежей [11. С. 4].

Недостаточно урегулированы отношения между собственниками помещений в многоквартирном доме, являющимися членами ТСЖ и не изъявившими желания вступить в товарищество.

Организационные. Товарищества собственников жилья в общем случае не располагают достаточными материальными и кадровыми ресурсами, которые позволили бы организовать на современном уровне деятельность большинства органов управления товарищества (общего собрания, правления, ревизионной комиссии), а также выполнение товариществом собственными силами наиболее сложных работ и услуг, связанных с управлением многоквартирным домом. Среди основных организационных проблем создания и деятельности ТСЖ выделяют следующие: 1) по инвентаризации и паспортизации общего имущества многоквартирных домов; 2) по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома; 3) по приведению общего имущества многоквартирных домов в надлежащее состояние в соответствии с правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда; 4) по обучению управляющих многоквартирными домами; 5) по методической помощи собственникам жилья, в том числе разработке и опубликованию типовых форм и инструкций по организации деятельности ТСЖ; 6) по созданию информационных систем, обеспечивающих предоставление собственникам помещений в многоквартирных домах информации, необходимой для управления такими домами.

Организуемая по установленным государством и органами местного самоуправления «правилам игры» внутренняя жизнь и деятельность ТСЖ должны быть понятны и приемлемы для граждан.

Экономические. Среди основных экономических проблем деятельности ТСЖ выделяют:

– сложность получения бюджетных дотаций, недофинансирование;

– необходимость изыскания средств для финансирования расходов: по изготовлению (восстановлению) необходимой технической документации и регистрации вновь создаваемых объединений собственников жилья; по подготовке проектов межевания территории, проектов границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома;

– отсутствие порядка финансирования невыполненного капитального ремонта;

– неплатежи населения, если кто-то из жильцов не хочет платить, в том числе обязательные коммунальные платежи, взыскать с него долги можно только через суд. На это могут уйти годы, и все это время недостачу придется покрывать за счет исправно платящих жильцов;

– более высокие эксплуатационные платежи. Для многих именно этот пункт является причиной отрицательного отношения к ТСЖ. Обязательные коммунальные платежи в ТСЖ точно такие же, что и в среднем по городу. Другое дело, если жильцы сами принимают решение «скинуться» на благоустройство придомовой территории, парковки, найм консьержа или другие цели; кроме того, необходимо оплачивать работу управляющего ТСЖ, бухгалтера, юриста.

Социально-психологические. Отсутствие инициативы, непонимание со стороны жильцов. Собственники помещений в многоквартирных домах, несмотря на обязанность, возложенную на них Жилищным кодексом, заняли сегодня весьма сдержанную позицию относительно своего участия в управлении домом. Отсутствие у них энтузиазма к самоорганизации мотивируется недоверием, серьезными опасениями и недостаточной информированностью (все неизвестное пугает и вызывает естественную реакцию отторжения). Кроме того, практически каждый многоквартирный дом (за исключением элитных застроек) представлен собственниками с разным уровнем благосостояния. Одни, составляющие большинство, получили в результате приватизации в собственность помещения, занимаемые ими ранее по договору социального найма, и с трудом оплачивают коммунальные услуги, другие приобрели квартиру в том же доме и могут себе позволить дополнительные затраты на застройку и благоустройство придомовой территории. Существование подобного социально-имущественного неравенства также негативно сказывается на процессе самоорганизации и выработки согласованных решений собственниками помещений в одном многоквартирном доме.

В связи с повсеместным созданием ТСЖ стала актуальна проблема мошенничества в этой сфере, появление псевдо-ТСЖ, рейдерство.

Цель рейдеров – получить контроль над ТСЖ путем получения большинства голосов на собраниях. Они могут ввести в заблуждение жителей, получить их доверие, организовав видимость правильного голосования. Ценность для рейдеров представляют земля и площади в составе общего имущества, которые можно продать или предложить в аренду, а также средства товарищества. Бюджет одного ТСЖ (многоэтажный дом) может достигать нескольких миллионов рублей в месяц. Завладев этими средствами, рейдеры уже распоряжаются бюджетом в своих целях, а не на благо дома

и жильцов. Из всего вышесказанного следует, что необходимо защищать интересы собственников жилья на

государственном уровне и комплексно подходить к решению данных проблем.

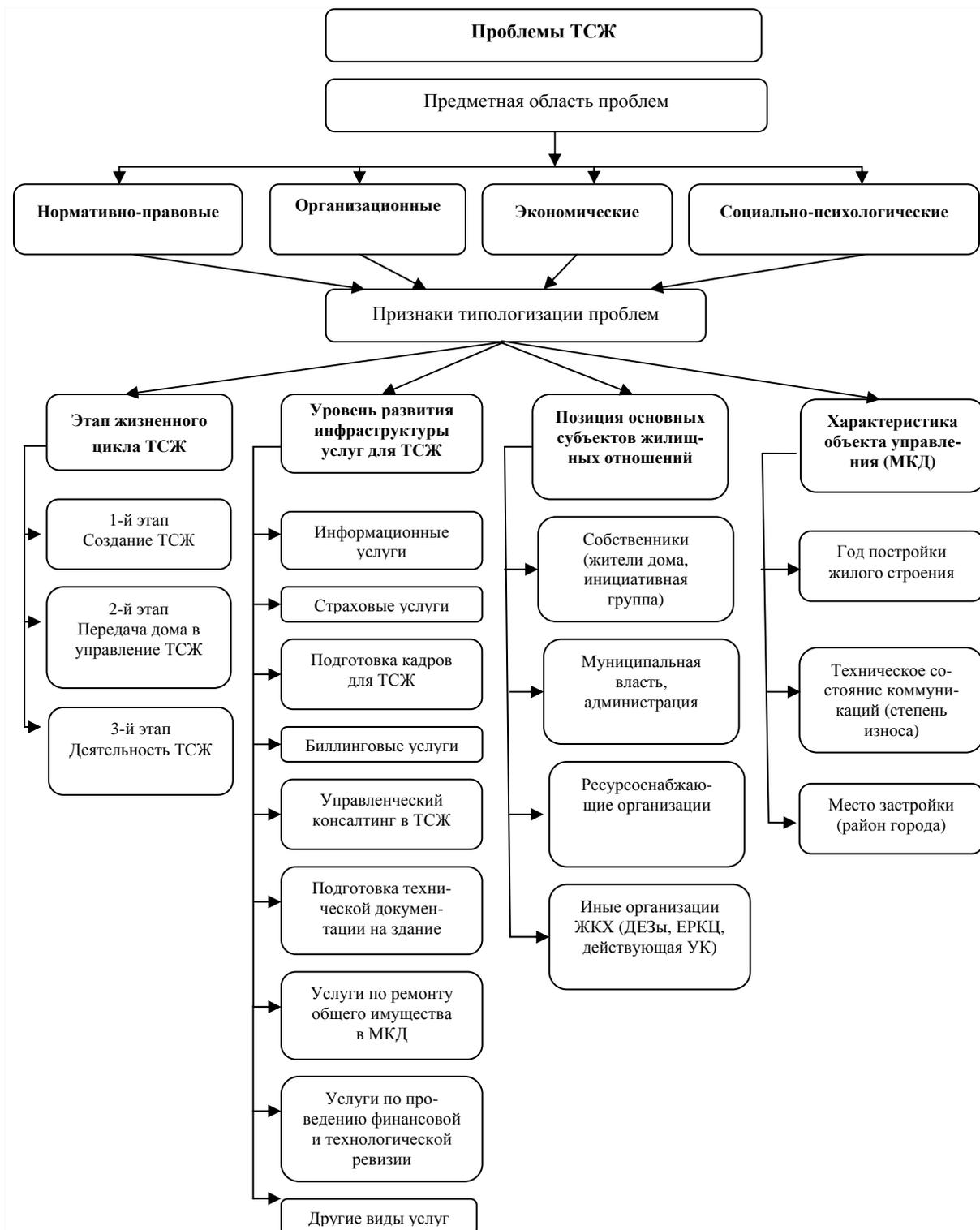


Рис. 2. Структура основных проблем ТСЖ

В качестве механизмов стимулирования создания товариществ собственников жилья и поддержки их деятельности можно предложить следующее:

- в первоочередном порядке необходимы определение и реализация мер по государственной поддержке проведения собственниками жилищного фонда его капитального ремонта (модернизации);
- совершенствование законодательства в сфере управления жилищным фондом. Для упорядочения

процесса передачи муниципальными структурами функций по управлению многоквартирными домами требуется разработка механизмов взаимодействия муниципальных структур, собственников жилья и их объединений, а также управляющих организаций;

- деятельность ТСЖ и государственная политика в отношении ТСЖ не должны приводить к относительному ущемлению каких-либо социальных групп по отношению к другим социальным группам. В частно-

сти, это означает, что нормы права и судебная система должны обеспечивать эффективное разрешение конфликтов между собственниками помещений и органами управления ТСЖ;

– включение в условия конкурсов по отбору подрядных организаций присутствие ТСЖ как одной из заинтересованных сторон;

– популяризация лучшего опыта российских регионов по внедрению новых форм управления жильем;

– необходимо провести упрощение процедур создания товариществ собственников жилья, упростить предоставляемую ими отчетность;

– необходимо создание системы «одного окна» по всем вопросам, связанным с реформой управления жилым фондом, созданием и функционированием ТСЖ;

– создание методического центра на базе Ассоциаций ТСЖ по оказанию помощи ТСЖ в организации и практической деятельности;

– требуется обеспечить безусловность передачи в общую долевую собственность собственников помещений земельных участков, на базе которых сформирован комплекс недвижимого имущества, включающий в себя и многоквартирный дом;

– создание развитой и эффективной инфраструктуры услуг для товариществ собственников жилья. Помимо развитой инфраструктуры рынка ориентированных на ТСЖ услуг по ремонту общего имущества в многоквартирных домах, снабжению коммунальными ресурсами, инжиниринговых, бухгалтерских, биллинговых, банковских услуг, необходима инфраструктура подготовки и переподготовки кадров ТСЖ, инфраструктура услуг по проведению общих собраний членов ТСЖ, хранению и предоставлению связанной с управлением многоквартирным домом информации, управленческому консалтингу в ТСЖ, проведению финансовых и технологических ревизий хозяйственной деятельности ТСЖ. Создание такой инфраструктуры целесообразно осуществлять в том числе в рамках целевых государственных программ, принимаемых как на уровне Федерации, так и субъектами Российской Федерации [9. С. 58];

– вовлечение населения в сферу управления собственной недвижимостью путем активизации информационно-разъяснительной работы. С целью разъяснения положений действующего законодательства в субъек-

тах федерации должна проводиться информационная работа по следующим направлениям: подготовка пособий для собственников помещений в многоквартирных домах, в которых будут содержаться рекомендации по выбору способа управления многоквартирным домом; организация и проведение регулярных встреч-семинаров специалистов департамента ЖКХ с жителями многоквартирных домов; организация и проведение регулярных «круглых столов» с представителями общественных организаций, с представителями управляющих жилищных компаний для рассмотрения насущных вопросов и ряд других:

– совершенствование механизмов контроля за деятельностью ТСЖ с целью предупреждения недобросовестных действий и злоупотреблений средствами граждан.

Подводя итоги, можно сделать следующие выводы. На современном этапе реформы ЖКХ к числу важнейших проблем относятся:

– неэффективность содержания и эксплуатации жилищного фонда;

– активизации участия населения в управлении жилищным фондом по мере роста платежей за жилищно-коммунальные услуги не наблюдается;

– доля домов, в которых были созданы жилищные или жилищно-строительные кооперативы и товарищества собственников жилья, остается незначительной;

– в большинстве городов РФ муниципальные структуры продолжают управлять частным жилищным фондом как муниципальным;

– по отношению к частному жилищному фонду сохраняются риски, связанные с неопределенностью источников финансирования капитального ремонта, неразвитостью механизмов страхования жилья и т.п.

Проблема улучшения содержания и обслуживания жилищного фонда – это, в первую очередь, проблема устранения административных барьеров, существующих в данном секторе, а во-вторых, создание максимально благоприятных условий для субъектов, заинтересованных в переходе к рыночным правилам игры, и создание благоприятных условий для практической реализации интересов этих субъектов. Только системные усилия по разрешению названных противоречий и проблем приведут наше общество к принципиальному улучшению качества жизни в многоквартирных домах.

ЛИТЕРАТУРА

1. *Показатели жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан* : стат. сб. Уфа : Башкортостанстат, 2010. 80 с.
2. *Загурская Ю.И.* Товарищество собственников жилья как форма социальной самоорганизации населения – начальник отдела по землепользованию комитета по управлению Северным округом администрации города Хабаровска. URL: <http://www.dvags.ru>
3. *Лушкин С.А., Федоров С.И., Шанталей А.В.* Способы управления многоквартирным домом. Товарищества собственников жилья. М. : Юстициформ, 2007. 224 с.
4. *Федеральный закон от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»* // Российская газета. 2007. 27 июля. С. 18–20.
5. *Официальный сайт Министерства ЖКХ Республики Башкортостан.* URL: <http://mgkhrb.ru>
6. *Официальный сайт Государственной жилищной инспекции по Республике Башкортостан.* URL: <http://www.gzhirb.ru>
7. *Гордеев Д.П.* О саморегулировании в сфере управления многоквартирными домами // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. 2008. № 2. С. 3–10.
8. *В.А. Семенов* – президент Ассоциации ТСЖ Центрального района Санкт-Петербурга. URL: <http://www.mycentre.spb.ru>
9. *Рыжов А.Б.* О создании условий для эффективной деятельности товариществ собственников жилья // Жилищное право. 2007. № 10. С. 55–59.
10. *Экспертная группа Фонда «Новая Евразия», «Самоуправление жильем».* URL: <http://www.mycentre.spb.ru/docum/problem.htm>
11. *Маркова И.В.* Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения / под общ. ред. В.Д. Рузановой. М. : Деловой двор, 2010. 168 с.

Статья представлена научной редакцией «Экономика» 2 июня 2011 г.