**Разработка предложений по совершенствованию взаимодействия ТСЖ Островной с участниками рынка коммунальных услуг**

***Диплом***

***2011***

***Содержание***

Введение

Глава 1. Теоретические основы взаимодействия ТСЖ с участниками рынка коммунальных услуг

1.1 Сущность и экономическая целесообразность создания ТСЖ

1.2 Участники рынка коммунальных услуг и факторы, определяющие их эффективность

1.3 Направления совершенствования взаимодействия ТСЖ с участниками рынка коммунальных услуг в г. Твери

Глава 2. Анализ взаимодействия ТСЖ "Островной" с участниками рынка коммунальных услуг в г. Твери

2.1 Краткая характеристика ТСЖ "Островной" г. Твери и анализ основных результатов его деятельности за период 2008-2010 гг

2.2 Характеристика участников рынка коммунальных услуг г. Твери и их экономические интересы

2.3 Проблемы взаимодействия ТСЖ с участниками рынка коммунальных услуг

Глава 3. Разработка предложений по совершенствованию взаимодействия тсж "островной" с участниками рынка коммунальных услуг

3.1 Разработка предложений по совершенствованию взаимодействия с ТСЖ

3.2 Разработка предложения по совершенствованию взаимодействия ТСЖ с ОАО "Водоканал"

3.3 Расчет экономического эффекта от предлагаемых мероприятий

Заключение

Библиографический список

***Введение***

Жилищно-коммунальный комплекс является важнейшей составляющей в системе жизнеобеспечения граждан, охватывает практически все население страны и в связи с этим занимает исключительное положение в ряду прочих отраслей экономики.

Товарищество собственников жилья - объединение домовладельцев для совместного управления и в установленных законом рамках распоряжения недвижимым имуществом.

**Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций –**

[**http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml**](http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml)

Целью деятельности товарищества собственников жилья является обеспечение должного содержания жилых площадей, всего здания и прилегающего земельного участка, а также организация предоставления коммунальных услуг членам товарищества и защита их интересов как потребителей коммунальных и других услуг, сотрудничество с государственными и негосударственными организациями для улучшения качества проживания.

Однако процесс создания товариществ собственников жилья в России идет крайне медленно, товарищества испытывают ряд административных, правовых, экономических трудностей.

Управление жилищно-коммунальным хозяйством - сфера достаточно молодая, так как перевод ЖКХ на рыночные условия работы был осуществлен только в 2007 г. Управление данной сферой процесс непростой, сопровождающийся множеством проблем. Поэтому с появлением товариществ собственников жилья. В связи с этим с появлением в сфере жилищно-коммунального хозяйства товариществ собственников жилья встает вопрос об их эффективной работе и возможности сделать управление жилищно-коммунальных хозяйством (ЖКХ) более эффективным, современным, мобильным.

## Исходя из вышесказанного, *актуальность темы* данного дипломного проекта очевидна.

*Цель работы -* разработка путей совершенствования взаимодействия ТСЖ "Островной" с участниками рынка коммунальных услуг в г. Твери.

Для реализации этой цели потребовалось решить следующие *задачи:*

1) раскрыть сущность и экономическую целесообразность ТСЖ;

) факторы, определяющие эффективность функционирования рынка коммунальных услуг;

) рассмотреть организацию создания ТСЖ;

) дать характеристику основным результатам деятельности ТСЖ "Островной" г. Твери;

) предложить пути совершенствования взаимодействия деятельности ТСЖ "Островной" с участниками рынка коммунальных услуг в г. Твери.

*Объектом исследования* в данной дипломной работе является товарищество собственников жилья "Островной" г. Твери.

*Предмет исследования* - пути совершенствования взаимодействия деятельности ТСЖ "Островной" с участниками рынка коммунальных услуг в г. Твери.

Задачи данного дипломного проекта обуславливают его структуру. Он состоит из введения, трех глав, заключения и библиографического списка.

*Теоретическая база исследования* основана на использовании правовой и литературы: Конституции РФ, Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Федерального закона "О приватизации государственного и муниципального имущества", Федерального закона Российской Федерации "О товариществах собственников жилья" и других законодательных актов. Теоретическими источниками для написания дипломной работы послужили труды ведущих экономистов, менеджеров и специалистов в исследуемой области.

*Практическая часть* данного дипломного проекта состоит в изучении деятельности ТСЖ "Островной" г. Твери.

коммунальная услуга собственник жилье

# ***Глава 1. Теоретические основы взаимодействия ТСЖ с участниками рынка коммунальных услуг***

# ***.1 Сущность и экономическая целесообразность создания ТСЖ***

В соответствии с Жилищным Кодексом РФ *Товариществом собственников жилья (ТСЖ)* 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 [3]. Создание ТСЖ позволяет наиболее полно реализовать права собственников помещений многоквартирного дома по управлению и распоряжению общей собственностью, делает наиболее прозрачной схему поступления и расходования средств, собираемых с собственников и нанимателей помещений в доме, создает благоприятные возможности для привлечения инвестиций и улучшения условий проживания. В нашей стране ТСЖ существуют и успешно реализуются с 1996 года, имеется богатый опыт, который показывает, что это наилучший и наиболее выгодный способ управления домом.

Для того чтобы создать ТСЖ, необходимо, чтобы объединились не менее 50 % проживающих в доме собственников. Создание ТСЖ - это сложный и кропотливый процесс, который включает в себя несколько основных этапов.

В соответствии с ЖК РФ [3] товарищество есть 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. Из данного определения следует ряд важных моментов.

Во-первых, членами ТСЖ (а значит, и его учредителями) могут быть как физические, так и юридические лица, муниципальные образования, Российская Федерация и ее субъекты, поскольку собственниками помещений могут быть как те, так и другие.

Сейчас крайне распространена практика создания ТСЖ в еще строящихся домах. Жилищный кодекс предоставляет такое право лицам, которым будет принадлежать право собственности на помещения в таких домах. Ими могут быть участники договоров долевого строительства жилья, а также застройщик, который обладает правом собственности на весь строящийся дом до заключения договоров о долевом строительстве и, как правило, сохраняет право собственности на некоторые помещения после завершения строительства дома.

Следует отметить, что закон говорит о лицах, следовательно, застройщик единолично не может создать ТСЖ в строящемся доме - необходимо как минимум два будущих собственника (например, застройщик и участник по договору долевого строительства жилья). В этом состоит отличие регулирования данного вопроса Жилищным кодексом и ранее действовавшим Федеральным законом от 15.06.1996 N 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья" [11].

Стремление застройщика как можно скорее создать в доме ТСЖ понятно, так как с момента ввода дома в эксплуатацию и до его полной передачи собственникам помещений проходит порой очень много времени, в течение которого застройщик обязан в соответствии с гражданским законодательством нести расходы по его содержанию (ст.210 ГК РФ).

Во-вторых, в ТСЖ могут входить собственники как жилых, так и нежилых помещений, что важно в свете тенденции строительства многофункциональных административно-жилых зданий, жилых домов со встроенными нежилыми помещениями и гаражными комплексами.

В-третьих, ТСЖ - это добровольное, а не обязательное объединение собственников помещений в многоквартирном доме. Согласно п.2 ст.30 Конституции РФ [1] никто не может быть принужден к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем. Следовательно, нельзя заставить собственника стать членом ТСЖ против его желания.

В-четвертых, ТСЖ - некоммерческая организация, поэтому логично предположить, что на него распространяется действие Федерального закона от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях". Однако совсем недавно (а именно с 15.12.2007) ТСЖ выведено из-под действия данного закона, что несколько упростило процедуру его регистрации.

В связи с реформированием приватизации жилья появились многочисленные собственники жилья, как физические, так и юридические лица. В многоквартирном доме собственниками жилых и нежилых помещений являются граждане, купившие квартиру, муниципалитет, которому принадлежит часть квартир, предприятия и различные организации. Встал вопрос о выборе организационной формы объединения всех домовладельцев. В таком случае наиболее подходит структура кондоминиум, что в переводе с латинского означает совместное владение, пользование.

В соответствии с Федеральным законом №72 - ФЗ от 15 июня 2006 года "О товариществах собственников жилья" кондоминиум представляет собой единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, муниципальных образований - частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находится в их общей долевой собственности.

В состав кондоминиума могут входить следующие объекты:

 Одно здание, или его часть, или несколько зданий, в которых помещения принадлежат различным (не менее чем двум) домовладельцам, с прилегающим земельным участком в установленных границах, пешеходными и транспортными дорогами, многолетними зелеными насаждениями и другими подобными объектами.

 Несколько компактно расположенных зданий или сооружений, односемейных, садовых или дачных с приусадебными участками или без них, гаражей и других объектов, объединенных общим земельным участком и элементами инфраструктуры.

 Кондоминиум может состоять из отдельной части здания размером не менее одной блок - секции, имеющей изолированный от других частей здания вход в межквартирный лестнично-лифтовый узел.

 Общее имущество в кондоминиуме - это чердаки, лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, инженерные коммуникации, прилегающий земельный участок и т.д.

Общее имущество в кондоминиуме находится в общей долевой собственности домовладельцев. Домовладельцы владеют, пользуются и в установленных законом пределах распоряжаются общим имуществом в кондоминиуме.

Для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома домовладельцы вправе самостоятельно выбрать способ управления недвижимым имуществом [21].

Управление кондоминиумом может осуществляться путем:

. непосредственного управления домовладельцами при незначительных размерах кондоминиума и ограниченном числе домовладельцев;

2. передачи домовладельцами функций по управлению кондоминиумом уполномоченной государством или органом местного самоуправления службе заказчика на жилищно-коммунальные услуги;

. образование домовладельцами товарищества собственников жилья для самостоятельного управления кондоминиумом.

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) - объединение домовладельцев для совместного управления и в установленных законом рамках распоряжения недвижимым имуществом, т.е. кондоминиумом.

Целью товарищества собственников жилья является обеспечение должного содержания жилых площадей, всего здания и прилегающего земельного участка, а также организация предоставления коммунальных услуг членам товарищества и защита их интересов как потребителей коммунальных и других услуг, сотрудничество с государственными и негосударственными организациями для улучшения качества проживания.

Объединение собственников жилья в товарищества в границах единого комплекса недвижимого имущества (кондоминиума), включающего в себя земельный участок и расположенное на нем жилое здание, является одним из наиболее эффективных способов защиты их прав, влияния на стоимость и качество предоставляемых услуг и позволяет создать условия для привлечения дополнительных источников финансирования работ по обслуживанию и ремонту жилищного фонда. Кроме того, товарищества собственников жилья получают реальную возможность самостоятельно решать вопросы организации обслуживания и эксплуатации жилья, а следовательно, и определять порядок расходования средств, направляемых на эти цели. Члены товариществ прямо заинтересованы в установке приборов индивидуального учета и регулирования потребляемых воды, газа и других энергоресурсов, т.к. зачастую реальный объем потребления оказывается значительно меньше рассчитываемого по нормативу. Комплекс ресурсосберегающих мероприятий, проводимый товариществами собственников жилья, позволяет значительно уменьшить общий объем потребления ресурсов за счет предотвращения неоправданных расходов воды, газа и т.д. Члены ТСЖ привыкают экономно относиться к предоставляемым услугам, прослеживая связь между своими затратами и потреблением этих услуг, что практически невозможно осуществить в муниципальном жилищном фонде и, в частности, в отдельных приватизированных квартирах.

Традиционно жилищный фонд и СССР, а затем и в Российской Федерации классифицировался по формам собственности. До 2010 г. жилые дома и жилые помещения находились в государственной, общественной, индивидуальной собственности, а также в собственности жилищно-строительных кооперативов.

Закон РФ от 24.12.92 № 4218 - 1 исключил понятие общественного, индивидуального жилищного фонда, а также фонда ЖСК, объединив все три вида жилищного фонда в один - частный жилищный фонд, основанный на частной собственности. Частный жилищный фонд включает в себя:

фонд, находящийся в собственности граждан: индивидуальные жилые дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома, квартиры в домах ЖК и ЖСК с полностью выплаченным паевым взносом, в домах товариществ индивидуальных владельцев квартир, квартиры и дома, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях, предусмотренных законодательством;

фонд, находящийся в собственности юридических лиц (выступающих в качестве частных собственников), построенный или приобретенный за счет их средств, в том числе за счет средств ЖК и ЖСК, с не полностью выплаченным паевым взносом.

Претерпел изменения и государственный жилищный фонд. С введением в действие Закона РФ от 04.07.91 № 1541-1 у граждан, занимающих жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, появилась возможность бесплатного приобретения этих помещений в частную собственность.

Государственный жилищный фонд разделился на фонд, находящийся в федеральной собственности, и фонд, находящийся в собственности субъектов РФ. Отдельным видом жилищного фонда стал муниципальный.

Реформирование отношений собственности в стране на этом не закончилось. С 2004 г. собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, стала принадлежать также доля в праве собственности на общее имущество дома (ст.289 ГК РФ [2]).

У собственника квартиры в многоквартирном доме появилась долевая собственность на общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры. Причем эта доля собственности стала не отчуждаемой отдельно от права собственности на квартиру.

Долевая собственность на общее имущество дома согласно Гражданскому кодексу принадлежит только собственнику квартиры. Собственнику нежилого помещения, находящегося в многоквартирном доме, право собственности не представлялось. Однако с принятием Федерального закона № 72-ФЗ [11] появилось новое понятие домовладелец-собственник помещения в кондоминиуме и участник долевой собственности на общее имущее имущество. Домовладельцем, т.е. собственником жилых и нежилых помещений и участником долевой собственности на общее имущество дома может быть гражданин, юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование.

Основные правовые источники, регулирующие порядок создания и деятельности ТСЖ: Гражданский Кодекс Российской Федерации и Федеральный закон № 72-ФЗ [11]. Кроме того, деятельность товарищества регулируется различными законами и подзаконными актами, принимаемыми на федеральном и региональном уровнях исполнительной власти в части жилищного законодательства.

Собственником помещения в кондоминиуме (домовладельцем) могут быть любое физическое или юридическое лицо, а также органы власти РФ, субъекта РФ и муниципального образования. Домовладельцы владеют, пользуются и распоряжаются помещениями в кондоминиуме, находящимися в частной, государственной, муниципальной или иной форме собственности.

Кондоминиум как единый комплекс недвижимого имущества, а также права на недвижимое имущество в кондоминиуме и сделки с ним подлежат государственной регистрации, с использованием данных кадастрового учета земельного участка (ФЗ № 122 от 21.07.2008). Паспорт домовладения составляется территориальным или местным БТИ, и хранится у домовладельцев, службы Заказчика либо товарищества. Паспорт домовладения содержит необходимые сведения о недвижимом имуществе в кондоминиуме.

ТСЖ является юридическим лицом и подлежит государственной регистрации, в соответствии с законом о регистрации юридических лиц для некоммерческих организаций и ФЗ № 72-ФЗ [11]. Оно имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банках, устав и другие обязательные реквизиты. Товарищество создастся без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено его уставом, отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

После того как домовладельцами принято решение о создании товарищества собственников жилья, его следует зарегистрировать в местных органах исполнительной власти. В ходе подготовки регистрации ТСЖ нужно пройти государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в кондоминиуме. Для этого необходимо оформить следующие документы:

. Заявление о регистрации, подписанное уполномоченным представителем домовладельцев.

. Протокол общего собрания домовладельцев, обладающих более 50% голосов от общего числа голосов домовладельцев. Протокол должен содержать:

решение о государственной регистрации прав на общее имущество в кондоминиуме:

избрание лица, уполномоченною (или лиц, уполномоченных) представлять интересы домовладельцев в регистрационной палате для осуществления регистрационных действий и получения документа, подтверждающего государственную регистрацию прав на общее имущество в кондоминиуме;

решение об установлении долей в праве на общее имущество в кондоминиуме (долей участия), в том числе размеры земельных долей, если земельный участок выделен в собственность домовладельцев.

Протокол собрания подписывается председателем собрания и секретарем.

. Платежные документы (подтверждающие оплату согласно поданным заявлениям о регистрации) за:

регистрацию прав на общее имущество в кондоминиуме;

регистрацию договора аренды земельного участка (при наличии договора аренды):

регистрацию права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (при наличии земельного участка и постоянном (бессрочном) пользовании);

регистрацию сервитута (при наличии).

. Решение органов государственной власти или органов местного самоуправления о передаче земельного участка домовладельцам в собственность или ином праве.

. План земельного участка, заверенный ФГУ "Земельно-кадастровая палата".

Порядок предоставления земельною участка в кондоминиуме определяется Положением "Об определении размеров участков в кондоминиуме", утвержденным Постановлением правительства РФ от 26.09 2008 года № 1223 и ст.10,11 Федерального закона № 72-ФЗ [11].

При предоставлении земельного участка в собственность домовладельцев он включается в состав кондоминиума.

Если земельный участок предоставлен домовладельцам в пользование или аренду, в состав имущества кондоминиума он не включается.

. В случае если земельный участок передан в аренду, дополнительно предоставляется договор аренды и заявление о его регистрации.

. В случае если земельный участок предоставлен во временное пользование, дополнительно предоставляется заявление о регистрации сервитута (обременения).

В случае если земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, дополнительно предоставляется: заявление о регистрации пава постоянного (бессрочного) пользования домовладельцев земельным участком и постановление главы соответствующего муниципального образования о предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование домовладельцам - собственникам доли в кондоминиуме.

. Перечень общего имущества, входящего в состав кондоминиума.

Перечень представляется в том случае, когда в состав общего имущества входят пешеходные и транспортные дороги, многолетние земельные насаждения, трансформаторные подстанции и другие объекты, предназначенные для обслуживания кондоминиума и переданные в собственность домовладельцев. Представляются также документы, подтверждающие права собственности домовладельцев на эти объекты общего имущества.

Права домовладельцев на указанные выше объекты недвижимого имущества возникают и регистрируются в установленном действующим законодательством порядке (ст.8 ГК РФ).

. Свидетельства о государственной регистрации права собственности домовладельцев на помещения в кондоминиуме.

. Перечень всех жилых помещений в кондоминиуме, находящихся в муниципальной собственности.

. Перечень нежилых помещений в кондоминиуме, находящихся в собственности домовладельцев, включая нежилые помещения, находящиеся в муниципальной и государственной собственности.

. Технический паспорт на объекты, входящие в состав кондоминиума, выданный БТИ.

.1 В случае, когда в состав кондоминиума входит одно здание, то технический паспорт БТИ на здание в кондоминиуме должен содержать информацию об общей площади здания, а также его инвентарную оценку.

.2 Если в состав кондоминиума входят несколько объектов недвижимого имущества (здания, сооружения и т.д.), то на кондоминиум, который является единым комплексом недвижимого имущества, должен быть составлен единый технический паспорт БТИ, с учетом всех объектов недвижимости, находящихся на земельном участке кондоминиума. В связи с этим кондоминиуму должен быть присвоен один инвентарный номер, а объектам, входящим в состав кондоминиума, присваиваются отдельные литеры. Для каждого объекта должны быть указаны общая площадь и инвентарная оценка.

. В случае установления сервитута на здание, входящее в состав кондоминиума, дополнительно предоставляются документы, подтверждающие его установление, и заявление о его регистрации.

И вот, наконец-то, остались позади все организационные хлопоты по регистрации кондоминиума и ТСЖ. Достаточно ли этого, чтобы товарищество как организация имела право управлять долей в общем имуществе члена ТСЖ или домовладельца - не члена ТСЖ? Чтобы вопросов о правомочности ТСЖ управление всем общим имуществом всех домовладельцев в кондоминиуме не возникало, необходимо оформить доверенности. Например: члены ТСЖ оформляют доверенность ТСЖ на управление их долей в общем имуществе без условий, так как сами принимают участие в выработке и утверждении решений ТСЖ, а остальные домовладельцы заключают с ТСЖ договоры на управление их долей в общем имуществе и оформляют доверенность на условиях договора. Последнее представляется предпочтительнее, хотя и сложнее.

Домовладельцы могут добровольно объединяться в ТСЖ для реализации целей:

согласование порядка реализации своих прав по владению, пользованию и распоряжению имуществом, зарегистрированном в кондоминиуме:

осуществление деятельности по управлению имуществом;

распределение между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек (бремени домовладения), для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния имущества

Регламентированные законом права ТСЖ достаточно широки, также как и обязательства, взятые на себя членами товарищества. Их регулирует достаточно широкий круг нормативных документов.

Объекты недвижимого имущества в многоквартирном доме условно можно разделить на жилые помещения, нежилые помещения и помещения, входящие в состав общего имущества дома.

Все помещения в многоквартирном доме разделяются по функциональному назначению на жилые и нежилые помещения. Так, жилые помещения предназначены только для проживания граждан. Нежилые помещения имеют другое функциональное назначение и не предназначены для проживания.

Жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме могут находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

К объектам недвижимого имущества, находящимся в обще долевой собственности, относятся:

крыши;

- чердачные помещения;

технические подвалы;

коридоры;

мусороуборочные камеры;

несущие конструкции и наружные части фасадов здания, балконов, козырьков, лоджий;

вне квартирное инженерное оборудование: (лифты, мусоропроводы, водоотводящие устройства, системы водоснабжения (включая горячее), теплоснабжения, электроснабжения, канализации, вентиляции; оборудование общего использования: сантехническое, светильники, инженерные соединения, выключатели;

внутриквартирное оборудование, работа или состояния которого оказывают влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома: радиаторы отопления, стояки канализации, иное оборудование;

придомовые территории и элементы внешнего благоустройства.

Функциональное назначение помещений определяется проектной документацией СниП (строительные нормы и правила), документами БТИ (Бюро технической документации) и действующим законодательством.

Собственник по закону несет бремя содержания принадлежащего ему имущества (квартиры) и доли общего имущества дома. Содержание квартиры, собственник осуществляет самостоятельно, а для содержания общего имущества дома ему необходимо совместно с другими собственниками решить, как управлять этим имуществом.

В соответствии со ст. ст. 20-21 Федерального закона № 72-ФЗ [11] для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и общим имуществом жилого дома домовладельцы (собственники) вправе самостоятельно выбрать способ управления недвижимым имуществом на общем собрании домовладельцев и изменить его в любое время.

Многоквартирный дом может управляться разными способами:

. Передача домовладельцем функций но управлению многоквартирным домом уполномоченной государством или органами местного самоуправления Службе Заказчика на жилищно-коммунальные услуги. Передача производится по договорам, заключаемым домовладельцами со Службой Заказчика в соответствии с гражданским и жилищным законодательством;

. Образование домовладельцами товарищества собственников жилья для самостоятельного управления домом, либо для последующей передачи по договору части или всех функций по управлению уполномоченному физическому лицу - индивидуальному предпринимателю, либо уполномоченной организации любой формы собственности (Управляющей компании).

Кондоминиум может находиться в управлении только одного физического (управляющий - индивидуальный предприниматель без образования юридического лица) или юридического (управляющая компания) лица. Контракт с ними заключает ТСЖ. А также отдельные функции по управлению кондоминиумом могут выполняться разными "управляющими", при условии четкого разграничения прав и обязанностей, в том числе между ними. Например:

заключение договоров с поставщиками коммунальных услуг выполняет ТСЖ, контроль объема и качества услуг ведет управляющий;

- решение о размере обязательных платежей в порядке их внесения принимает ТСЖ, а управляющий производит начисление, выписку счетов, прием платежей, перечисление средств поставщикам коммунальных услуг;

а другой управляющий ведет все работы по содержанию и ремонту самого кондоминиума, т.е. выполняет работы в объеме средств, внесенных собственниками на ремонт и содержание общей собственности и т.п.

ЖК РФ не определяет, в каком порядке должны приниматься решения о создании товарищества собственников жилья указанными собственниками при создании одного товарищества на группе домов. По мнению одного из разработчиков ЖК РФ П.В. Крашенникова представляется, что до урегулирования данного вопроса законодательством с учетом ст.7 ЖК РФ и 6 ГК РФ [2] могут применяться, соответственно, по аналогии нормы ЖК РФ о создании товарищества собственников жилья в одном доме и нормы ГК РФ о владении имуществом, находящейся в общей собственности, однако такой подход может вызвать и вызывает ряд непреодолимых противоречий для деятельности

Статья 136 ЖК допускает создание товариществ собственников жилья не только в одном многоквартирном доме, но также при объединении:

) нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном доме, с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры (т.е. законодатель изначально предполагает наличие в общедолевой собственности собственников помещений в таких многоквартирных домах земельных участков и/или элементов инфраструктуры);

) нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений - жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

Вместе с тем, установленная ст.136 ЖК РФ [3] возможность создания ТСЖ при объединении нескольких многоквартирных домов вызывает многочисленные проблемы при ее реализации на практике и применении положений законодательства, касающихся деятельности товарищества:

. Земельные участки под многоквартирными и жилыми домами в г. Твери практически не сформированы, т.е. не имеют собственного кадастрового номера, поэтому определить граничат участки домов или нет, не представляется возможным, элементы инфраструктуры также не являются собственностью собственников помещений в многоквартирных домах, тем более нескольких многоквартирных домах одновременно. В городе Твери вопрос межевания и включения в состав общего имущества земельных участков до настоящего времени не решен, подавляющее количество домов земельных участков вообще не имеет. Соответственно, ТСЖ, объединяющие несколько многоквартирных или жилых домов, без таких участков быть не могут.

Кроме того, в случае объединения домов, расположенных в одном квартале в одно ТСЖ, возникают проблемы с определением прав собственности на земельные участки, расположенные внутри квартала, на которых расположены отдельно-стоящие объекты социального (детские сады, школы и т.п.) и иного назначения (общежития, магазины, офисы и т.д.)

. В соответствии со статьей 135 ЖК товарищество создается для "совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса". Если объектом управления является общее имущество собственников не одного, а несколько многоквартирных домов, которые объединены одним или граничащими земельными участками с элементами озеленения и благоустройства либо иным общим имуществом (сети, инженерные коммуникации), то к общему имуществу всех собственников помещений в многоквартирных домах можно отнести только именно это имущество. Причем общее имущество должно быть предназначено для обслуживания только этих домов. Крыши, чердаки, подвалы и лифты одного МКД не могут быть отнесены к общему имуществу собственников другого МКД (ст.36 ЖК). Общее имущество каждого дома остается обособленным. Каждый дом в отдельности выбирает способ управления ТСЖ. Собственников объединяет в этом случае не общее имущество, а общая структура управления обособленным общим имуществом. Именно по этой причине каждый дом принимает решение о выборе способа управления самостоятельно.

. В соответствии с ч.2 ст.161 выбор способа управления многоквартирным домом осуществляется решением общего собрания собственников помещений в таком доме. В соответствии со ст.136 часть 1 "Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме". Данные предписания не учитывают специфику товарищества, объединяющего несколько многоквартирных домов. Если экстраполировать указанные положения на создание ТСЖ, объединяющего несколько МКД, то возникает справедливый вопрос: как должны рассчитываться кворум общего собрания собственников и доля конкретного собственника в праве общей собственности на общее имущество и количество голосов. В расчет берется общее имущество одного МКД или всех, объединяемых в такое ТСЖ (при этом, имеющие кворум собственники помещений в многоподъездном высотном доме с лихвой могут "закрыть" и полное отсутствие на собрании собственников любого малоквартирного дома)? В последнем случае будут нарушены следующие статьи ЖК РФ: ст.38 - право собственности на общее имущество в многоквартирном доме приобретается на основании приобретения в собственность помещения в таком доме; ст.45 - право инициировать общее собрание собственников, принадлежащее только любому собственнику помещения в данном доме и др. статьи ЖК РФ.

. Законодательство не регулирует вопрос о правовом режиме общего имущества, возникающего в случае объединения нескольких многоквартирных домов. Между тем этот вопрос имеет существенное практическое значение, поскольку влечет вопрос о соотношении прав и распределении обязанностей по содержанию такого имущества. Так, в случае необходимости совершения сделки с таким имуществом возникает вопрос о процедуре и принципах принятия соответствующего решения. Именно с учетом наличия общего имущества в приведенном значении выстраивается логика регламентации статуса товарищества и его членов (см., например, п.3 ст.135, п.1 ст.136, пп.3 и 7 п.1 ст.137, п. п.4 и 7 ст.138, п. п.3, 4 ст.146, ст.152 ЖК РФ). Так, размер доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме:

задает размеры платежей и взносов членов ТСЖ,

служит решающим фактором при определении правомочности общего собрания членов товарищества и количества голосов, принадлежащих конкретному участнику организации (п.3 ст.45, п.3 ст.48 ЖК РФ).

. Из-за огромной численности собственников помещений в "квартальных" ТСЖ представляется маловероятным проведение общих собраний членов ТСЖ и, соответственно, голосований по вопросам повестки дня без нарушений требований ЖК, что будет приводить к отмене решений таких собраний в судебном порядке. Проведение таких общих собраний будет весьма дорогостоящим.

. Управление товариществом собственников жилья является одним из способов управления многоквартирным домом, который выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Поэтому изменение способа управления многоквартирным домом является исключительным правом жителей этого дома, которые решили выйти из состава ТСЖ и согласие на это членов ТСЖ, проживающих в других домах, входящих в состав ТСЖ, не требуется.

Выход из такого ТСЖ одного дома повлечет необходимость реорганизации всего товарищества и перерегистрации уставных документов с соблюдением всех правил, предусмотренных законодательством (Вопрос 10 из Обзора законодательства и судебной практики Верховного суда Российской Федерации за первый квартал 2007 года, утвержденного постановлением Президиума Верховного суда РФ от 30.05.2007).

. ТСЖ создается для управления многоквартирным (и) домом (ами). Однако, не все собственники помещений в таком (их) домах могут захотеть вступить в члены товарищества. С такими собственниками ТСЖ должно заключить договор на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме (ч.2 ст.138). При этом размер платы должен будет исходить из общей сметы расходов товарищества, объединяющего несколько многоквартирных домов и не отражать действительной стоимости расходов по определенному дому собственника помещения в данном доме - не члена ТСЖ.

. В соответствии с ч.1 ст.137 ТСЖ вправе заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, при объединении нескольких домов в одно ТСЖ на все эти дома должен будет заключаться один договор управления на несколько домов, что также не будет отражать действительной стоимости затрат по каждому дому, которые могут быть различными по своим техническим характеристикам и оснащенности инженерным оборудованием.

. В случае расположения на территории квартала домов, все помещения которых находятся в государственной собственности, такие дома не могут управляться ТСЖ. Поскольку управление многоквартирными домами, находящимися в государственной или муниципальной собственности осуществляется в соответствии со ст.163 ЖК. В соответствии с частью 2 указанной статьи "Управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, осуществляется путем заключения договора управления данным домом с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения такого конкурса". Других вариантов законодатель не предусмотрел.

Таким образом, в связи с невозможностью реализовать в рамках исполнения жилищного и гражданского законодательства, применяя его по аналогии, решение собственников помещений в нескольких многоквартирных домах о создании одного ТСЖ, без вступления данных законов в коллизию при их применении, создание таких ТСЖ нецелесообразно.

Видится целесообразным все же использовать положения статьи 142 ЖК РФ, согласно которой два и более товариществ собственников жилья могут в дальнейшем создать объединение товариществ собственников жилья (например, ассоциацию или некоммерческое партнёрство) для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.

Данный способ управления домом требует дополнительных затрат на регистрацию ТСЖ и очень сложный при организации технической эксплуатации в доме, который эксплуатируется более 10 лет. Если принимается решение управлять домом через ТСЖ, то предстоит вести бухгалтерскую отчетность, быть готовыми отчитываться перед налоговой инспекцией, участвовать в судебных процессах, решить вопросы регистрации граждан, выдачи справок, печати квитанций, сбора средств, работы с должниками, умело взаимодействовать с предприятиями, поставляющими тепло, воду и электроэнергию, предусмотреть меры по ликвидации аварий и др. Наилучший выход для вновь созданного ТСЖ - это нанять профессиональную эксплуатирующую или управляющую организацию. Причем, нельзя забывать, что, если качество предоставляемых услуг не будет соответствовать требованиям жильцов (некачественная или несвоевременная уборка территории, лестниц; несвоевременный вывоз ТБО, не выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования дома и др.), ТСЖ имеет право расторгнуть договор и пригласить для выполнения работ другие организации [15].

*Порядок создания ТСЖ (регистрация ТСЖ).*

На сегодняшний день такая форма управления многоквартирным домом, как товарищество собственников жилья, привлекает к себе все больше внимания собственников помещений в многоквартирных домах. Это внушает оптимизм, поскольку свидетельствует о повышении интереса жильцов к судьбе собственного дома и готовности брать на себя ответственность при решении вопросов по его эксплуатации, содержанию и ремонту. В связи с этим актуальным становится порядок создания ТСЖ.

Процедура создания ТСЖ регулируется ЖК РФ, ГК РФ, и Законом о регистрации. Условно ее можно разделить на два основных этапа:

первый - принятие решения о создании ТСЖ на общем собрании собственников помещений;

второй - государственная регистрация ТСЖ.

*Основные этапы создания и деятельности ТСЖ:*

*. Предварительный этап.*

1.1 Получение и распространение агитационной информации о формах управления многоквартирным домом;

.2 Подготовка и проведение общих собраний собственников помещений многоквартирного дома по выбору способа управления путем очного и заочного голосования;

.3 Подготовка документов, необходимых для создания ТСЖ.

*2. Создание ТСЖ.*

2.1 Государственная регистрация вновь созданного ТСЖ;

.2 Передача дома на баланс ТСЖ и получение необходимой документации;

.3 Сбор заявлений от собственников много квартирного дома о вступлении в члены ТСЖ;

.4 Формирование общего единого имущественного комплекса собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе оформление права собственности на участок);

.5 Проведение общего собрания членов ТСЖ с целью выбора органов управления ТСЖ, установления обязательных платежей и взносов членов товарищества и т.п.

*3. Деятельность ТСЖ*

3.1 Заключение договоров, связанных с обеспечением деятельности ТСЖ и обслуживанием собственников многоквартирного дома;

.2 Составление и ведение бухгалтерской отчетности ТСЖ; начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги;

.3 Выполнение работ по технической эксплуатации недвижимости согласно "Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда", утвержденных постановлением Госстроя;

.4 Возмещение затрат по эксплуатации муниципальной доли общего имущества;

.5 Составление смет на проведение капитального ремонта;

.6 Проведение капитального ремонта;

.7 Работа с должниками, предупреждение задолженности и ее судебное взыскание;

*Первый этап*

Итак, первым этапом в становлении ТСЖ является принятие решения о его создании на общем собрании собственников помещений. Сразу отметим, что следует неукоснительно соблюдать требования ЖК РФ к порядку создания ТСЖ. Дело в том, что небрежное отношение к процедуре может в дальнейшем повлечь негативные последствия вплоть до ликвидации товарищества. Так, согласно п.2 ст.61 ГК РФ юридическое лицо может быть ликвидировано по решению суда, если были допущены при его создании грубые нарушения закона, носящие неустранимый характер.

*Подготовка собрания*

Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома должно проводиться по правилам, предусмотренным ст.45-48 ЖК РФ. Инициатором проведения такого собрания вправе выступить любой собственник помещения, которым, как мы выяснили, может быть как физическое, так и юридическое лицо, а также муниципальное образование, Российская Федерация и ее субъекты. Крайне важной и трудоемкой является подготовка к проведению собрания. В соответствии с п.3 ст.135 ЖК РФ число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Таким образом, необходимо обеспечить кворум в 51% голосов от общего числа голосов помещений в многоквартирном доме. Для этого рекомендуется заранее посчитать количество голосов каждого собственника, которое пропорционально доле в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома (п.3 ст.48 ЖК РФ).

Данные сведения первоначально можно получить из технического паспорта дома, а в дальнейшем уточнить общую площадь помещения каждого собственника в соответствии со свидетельствами о государственной регистрации права собственности на жилое помещение. Как показывает практика, сведения о площади жилого помещения в техническом паспорте дома и свидетельствах о праве собственности немного отличаются.

Также немаловажен порядок уведомления собственников помещений о проведении общего собрания. Жилищный кодекс регламентирует данный момент в п.4 и 5 ст.45 [3]. Так, уведомление о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направленно инициатором каждому собственнику помещения в данном многоквартирном доме заказным письмом либо вручено под роспись не позднее десяти дней до даты проведения собрания. Уведомление необходимо разослать каждому собственнику в случае, если помещение находится в собственности двух и более лиц. Уведомление должно в обязательном порядке содержать следующую информацию (п.5 ст.45 ЖК РФ):

сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

форму проведения собрания;

дату, место, время проведения собрания или в случае проведения собрания в форме заочного голосования дату окончания приема решений собственников о вопросах, поставленных на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

повестку дня собрания;

порядок ознакомления с проектом устава ТСЖ, который будет представлен на собрании, и место или адрес, где с ним можно ознакомиться.

Кроме того, имеет смысл напомнить собственникам помещений о необходимости иметь при себе паспорт (и нотариально заверенную доверенность, в случае если на собрании присутствует представитель собственника), а также правоустанавливающий документ на квартиру (свидетельство о государственной регистрации права собственности). Заметим, вопрос о правоустанавливающем документе на жилое помещение достаточно спорен и возникает, главным образом, при создании ТСЖ в результате реорганизации ЖСК в ТСЖ. На наш взгляд, проблема вызвана пробелом в законодательстве.

Составляя текст уведомления, необходимо помнить, что в соответствии с п.2 ст.46 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня, или изменять повестку данного собрания. Повестка дня при создании ТСЖ должна быть следующей:

выбор в качестве способа управления многоквартирным домом товарищество собственников жилья - создание ТСЖ;

утверждение устава ТСЖ;

определение состава правления ТСЖ и избрание его членов;

определение состава ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ и избрание ее членов (кандидатуры ревизора).

Кроме уведомлений следует подготовить листы голосования для каждого собственника, по каждому вопросу, где были бы графы "За", "Против", "Воздержался".

*Проведение собрания*

Следующая стадия - проведение общего собрания, по итогам которого должен быть составлен протокол. Он является основным документом при дальнейшей подаче пакета документов для государственной регистрации ТСЖ, поэтому требует особого внимания при составлении [27]. В протоколе общего собрания должны быть отражены:

адрес места проведения общего собрания собственников:

дата и время проведения общего собрания;

общая площадь дома;

сумма площадей собственников, присутствующих на собрании;

наличие кворума;

Повторим, что количество голосов собственников пропорционально их доле в праве собственности на общее имущество дома, и указание в протоколе на наличие (или отсутствие) кворума в соответствии с количеством присутствующих неправильно и влечет его недействительность.

повестка дня;

выступления присутствующих, итоги голосования по вопросам, вынесенным на повестку дня;

решения, принятые на общем собрании;

подписи председателя и секретаря общего собрания.

В случае принятия решения о создании ТСЖ, утверждении его устава, членов правления и ревизионной комиссии первый этап рассматриваемой процедуры заканчивается.

*Второй этап*

В соответствии с Гражданским (ст.51) и Жилищным (п.3 ст.136) кодексами ТСЖ является юридическим лицом, следовательно, подлежит государственной регистрации. До 15.12.2007, то есть до вступления в силу Федерального закона от 29.11.2007 N 278-ФЗ "О внесении изменения в статью 1 Федерального закона "О некоммерческих организациях" регистрация ТСЖ осуществлялась Федеральной регистрационной службой и занимала в общей сложности не менее 21 дня.

В связи с вступлением в силу изменений, выводящих ТСЖ из-под действия закона о некоммерческих организациях, процедура качественно упростилась. Государственная регистрация ТСЖ осуществляется теперь только в соответствии с Законом о регистрации - Федеральной налоговой службой в пятидневный срок с момента предоставления всех необходимых документов. Так, в случае регистрации ТСЖ документы о его создании должны быть представлены в территориальный орган ФНС РФ.

Согласно ст.12 Закона о регистрации в регистрирующий орган должны быть представлены:

а) подписанное заявителем заявление о государственной регистрации по форме, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 19.06.2002 N 439. В заявлении подтверждается, что представленные учредительные документы соответствуют установленным законодательством РФ требованиям к учредительным документам юридического лица данной организационно-правовой формы, что сведения, содержащиеся в этих учредительных документах, иных представленных для государственной регистрации документах, заявлении о государственной регистрации, достоверны, что при создании юридического лица соблюден установленный для юридических лиц данной организационно-правовой формы порядок их учреждения. В данном заявлении должны быть отражены сведения о вновь создаваемом ТСЖ:

название;

адрес (им является адрес председателя правления ТСЖ, что также должно быть отражено в уставе);

виды экономической деятельности в соответствии с уставом ТСЖ;

информация о лице, имеющем право действовать от имени ТСЖ без доверенности (им является председатель) и об учредителях, которыми в целях создания ТСЖ являются избранные члены правления;

также в заявлении необходимо удостоверить подпись заявителя (которым, как правило, является председатель правления, но могут быть и члены правления как учредители в соответствии со ст.9 Закона о регистрации) в нотариальном порядке, что стоит в среднем 200 руб.;

б) решение о создании юридического лица в виде протокола общего собрания;

в) учредительные документы (для ТСЖ это устав);

д) документ об уплате государственной пошлины (2 000 руб.).

Следует отметить, что регистрирующий орган не вправе требовать представление других документов, кроме установленных Законом о регистрации. Документы могут быть переданы в регистрирующий орган как лично заявителем, так и по почте.

ТСЖ считается созданным с момента внесения записи о создании в ЕГРЮЛ. В течение одного рабочего дня с момента внесения записи о создании ТСЖ в государственный реестр регистрирующий орган направляет (выдает) заявителю документ, подтверждающий факт внесения такой записи, а в срок не более чем пять рабочих дней с момента государственной регистрации передает сведения о создании в государственные внебюджетные фонды. Таким образом, свидетельство о государственной регистрации ТСЖ теперь можно получить на шестой день после представления всех необходимых документов.

В соответствии с п.1 ст.23 Закона о регистрации отказ в регистрации ТСЖ возможен только при наличии двух обстоятельств:

непредставление необходимых для государственной регистрации документов;

представление документов в ненадлежащий регистрирующий орган.

Срок для принятия решения об отказе равен сроку государственной регистрации, а значит, составляет пять дней.

Итак, на сегодняшний день процедура регистрации ТСЖ, на первый взгляд, на законодательном уровне максимально сокращена. Какие препятствия могут возникнуть, пока говорить рано.

Что касается затрат на регистрацию вновь создаваемого ТСЖ, то в среднем они составляют 4 400 руб. (если регистрация осуществляется самостоятельно ТСЖ, без обращения в юридические конторы). Расходы на создание ТСЖ несут его члены в полном объеме, если на местном уровне не предусмотрено бюджетное финансирование таких затрат.

# ***1.2 Участники рынка коммунальных услуг и факторы, определяющие их эффективность***

Реформирование жилищно-коммунальной отрасли является одной из стратегических задач развития российской экономики. Государственная политика в отрасли предусматривает, наряду с сохранением регулирования тарифов на коммунальные услуги постепенную ликвидацию монопольного положения государства на этом рынке, развитие конкуренции.

Несмотря на требование законодательства о соблюдении организациями коммунального комплекса, начиная с 2009 г., стандартов раскрытия информации и обеспечении свободного доступа к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, об инвестиционных и о производственных программах, большинство операторов рынка коммунальных услуг и водоканалов не имеют собственных сайтов, не публикуют отчетность.

Систематизированной информации о рынке не хватает, его профессиональным анализом занимаются "для себя" только несколько участников рынка - федеральные частные операторы, профессиональные ассоциации.

Ключевой проблемой рынка коммунальных услуг является совместный социально-экономический переход власти, общества и бизнеса от затратной экономической концепции установления цен на услуги ЖКХ к стоимостной экономической концепции. ЖКХ является особенной сферой экономики, результаты реформирования и развития которой в значительной степени влияют на уровень жизни населения. Главный показатель, по которому люди судят, о работе рынка ЖКУ является эффективность и качество предоставляемых услуг.

Принятие Жилищного кодекса РФ [3] и Федерального закона № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" [13] законодательно закрепило процессы, начавшиеся в ходе реформирования ЖКХ, и создали предпосылки к демонополизации, развитию конкуренции в жилищно-коммунальной сфере. Проводимые социально-экономические реформы увеличили роль местных органов власти. Сфера ответственности местных органов власти расширилась, на них возложена ответственность за социальную сферу, и жилищно-коммунальное хозяйство и т.д., но при этом без получения необходимых для этого финансовых средств.

Развитие рынка ЖКУ требует формирования соответствующих институциональных структур, новых партнерских форм взаимодействия публичного и частного капитала, создания и совершенствования системы тарифного регулирования жилищно-коммунальных предприятий и повышения качества предоставляемых ими услуг.

Для разрешения указанных проблем и формирования эффективной системы управления и развития рынка жилищно-коммунальных услуг необходимо выявить ключевые факторы, определяющие перспективы развития этой отрасли. К наиболее важным задачам, требующим первостепенного внимания, и комплексного решения в процессе реформирования рынка ЖКУ следует отнести:

 правовое обеспечение проводимых в ЖКХ преобразований;

 формирование институциональной системы функционирования ЖКХ;

 финансовое оздоровление отрасли, оптимизация схем и механизмов финансирования отрасли;

 создание конкурентного рынка ЖКУ;

 совершенствование тарифного регулирования;

 социальна защита граждан при оплате ЖКУ;

 ресурсосбережение.

Все перечисленные проблемы, как и порождающие их факторы, взаимосвязаны и взаимообусловлены. В соответствии с этим определены следующие цели:

 обеспечение безопасного, устойчивого, качественного функционирования, воспроизводства и развития рынка ЖКУ;

 обеспечение прав потребителей получать ЖКУ в том объеме и такого качества, которые они считают приемлемыми для себя и которые они в состоянии оплатить;

 совершенствование института оказания социальной помощи малоимущим слоям населения при оплате ЖКУ, совершенствование системы льгот по оплате ЖКУ;

 обеспечение социально-незащищенных категорий населения набором ЖКУ в объеме минимальных нормативов;

 создание условий для привлечения инвесторов и перевод отрасли на самоокупаемость;

 проведение мониторинга.

Важным направлением проводимых рыночных экономических реформ выступают институциональные рыночные реформы. Эффективность проводимых в ЖКХ преобразований зависит от формирования адекватной рыночным условиям институциональной системы функционирования отрасли. Преобладание административной системы хозяйствования, высокая централизация управленческих функций и монополизация рынка не способствуют к сокращению непроизводственных затрат жилищно-коммунальными предприятиями, обновлению основных фондов и повышению качества предоставляемых услуг.

Формирование этих показателей и своеобразие производственно-эксплуатационной деятельности предприятий и организаций ЖКК в своей основе определяется особенностями управления.

Существующая система управления в ЖКХ характеризуется как несовершенная и бесперспективная, которая опирается не на рыночные, а административные принципы управления, так как органы местного самоуправления еще создали конкурентный рынок ЖКУ, продолжая делать ставку на развитие муниципальных унитарных предприятий [14]. Это все приводит к тому что жилищно-коммунальные предприятия заинтересованы в продолжении бюджетного дотирования и не стремятся производить качественное и количественное предоставление ЖКУ населению. Помимо этого, процесс вовлечения собственников жилья не получил эффективного развития из-за реальных механизмов управления многоквартирными домами, экономических стимулов для организации ТСЖ, правовой среды для взаимодействия власти и частного бизнеса в жилищно-коммунальной сфере (рис.1).



Рис.1 Механизм взаимодействия органов государственной власти, институтов гражданского общества и бизнеса

Для выхода из глубокого экономического и инвестиционного кризиса, в котором находится ЖКХ, необходим радикальный социально-экономический курс реформы в отрасли. Актуальными становятся задачи целенаправленного использования ограниченных ресурсов и привлечения дополнительных ассигнований. Общая оценка текущего инвестиционного процесса России требует, прежде всего, анализа источников финансирования инвестиций.

Анализ порядка формирования инвестиционных государственных программ и инвестиций на развитие ЖКХ показал низкую активность предпринимательских структур, малого и среднего бизнеса. Одним из направлений повышения инвестиционной активности является долевое участие в реализации тех или иных программ, льготное кредитование с учетом возмещения кредитным организациям разницы в учетной ставке.

Финансирование инвестиционных проектов в жилищно-коммунальной сфере имеют свои особенности. Такого рода проекты, в основном, требуют значительных объемов финансирования на начальных этапах и окупаются в течение длительного срока - либо путем постепенной компенсации вложенных средств посредством повышения тарифов на ЖКУ, либо путем перечисления инвестору средств из экономии, образовавшейся в результате проведения мероприятий по повышению эффективности и снижению издержек.

Средства населения и бюджетные средства, передаваемые жилищно-коммунальным предприятиям в форме оплаты за ЖКУ, в основном, должны компенсировать их затраты. При этом прибыль как элемент цены, в том числе и инвестиционная составляющая, включается в цену в минимальном размере в качестве инструмента стимулирования эффективной работы эксплуатирующих организаций. В отличие от этого, тарифы на ЖКУ жилищно-коммунальных предприятий должны включать инвестиционную составляющую в составе прибыли, которая призвана обеспечить предприятиям накопление инвестиционных ресурсов.

Сфера предоставления ЖКУ характеризуется высокой степенью монополизма.

Основными причинами монополизма, является отсутствие конкуренции и несовершенство механизма регулирования тарифов на ЖКУ. Важным аспектом в процессе демонополизации и развития конкуренции на рынке ЖКУ является изменение в структуре собственников жилья. Одной из предпосылок должна стать приватизация государственных и муниципальных унитарных предприятий, работающих в данной сфере. Она обеспечит равные юридические права для всех участников рынка, а также будет способствовать привлечению частного капитала. Для этого необходимо разграничение функций собственника, профессионального управления и обслуживания.

Тарифы на ЖКУ соединяют в себе вопросы экономического и социального характера. Экономический аспект, включает в себя, обеспечение определенной окупаемости тех затрат, которые имеют предприятия ЖКХ для обеспечения ЖКУ население. Однако возможность решения этой проблемы только за счет тарифов наталкивается на ограниченный платежеспособный спрос населения. Это заставляет весьма внимательно отнестись к формированию тарифной политики и реализации ее на местах. Недостатками тарифной политики является отсутствие гибких подходов при формировании цен на услуги в условиях высоких затрат и ограниченной платежеспособности населения, медленное внедрение в практику приборов учета энергоресурсов; нежелание пересматривать нормативы потребления ЖКУ и т.д.

В настоящее время, региональная тарифная политика базируется на двух критериях, граничные значения которых определяются государством:

 стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг;

 предельно допустимых (максимальных) индексах изменения тарифов и надбавок на услуги ЖКХ, а также платы населения за ЖКУ.

Кроме того, в связи с переходом на 100% оплату ЖКУ населением особенно важным, с точки зрения, планирования финансовых потоков является обеспечение прозрачности. Последовательности и прогнозируемости процедур изменения тарифов на ЖКУ.

Создание системы эффективного тарифного регулирования предприятий ЖКХ является важной задачей реформирования рынка ЖКУ, без решения которой невозможно достичь качественного улучшения ситуации в жилищно-коммунальной сфере, сформулировать четкую и последовательную ценовую политику, привлечь инвестиции для обновления основных фондов.

# ***1.3 Направления совершенствования взаимодействия ТСЖ с участниками рынка коммунальных услуг в г. Твери***

Жилищно-коммунальное хозяйство следует рассматривать как взаимосвязанную подсистему в общей системе хозяйственного комплекса страны, которая одновременно представляет собой сложную экономическую систему, состоящую из различных структур и подсистем, включающих в себя различные рынки и предприятия разных форм собственности, которые своим функционированием оказывают существенное влияние на благосостояние её населения и экономику страны в целом.

Жилищно-коммунальному хозяйству как сложной целостной системе присущ ряд общесистемных, а также особенных свойств. К общесистемным свойствам следует отнести целостность жилищно-коммунальной сферы, её иерархичность и интегративность. *Целостность* жилищно-коммунального хозяйства означает, что изменение структуры, связей и поведения любого экономического субъекта оказывает воздействие на все другие экономические субъекты и изменяет систему в целом. И наоборот: любое изменение в системе жилищно-коммунального хозяйства вызывает преобразование структуры, связей и поведения экономических субъектов. *Иерархичность* системы жилищно-коммунального хозяйства подразумевает включение этой системы в качестве подсистемы в систему более высокого порядка - национальную экономику, а каждый её компонент также является системой. *Интегративность* жилищно-коммунального хозяйства проявляется в обладании свойствами, отсутствующими у её отдельных компонентов. В связи с этим, перенос на жилищно-коммунальное хозяйство свойств единичного хозяйства означает отрицание его социального характера.

Для жилищно-коммунального хозяйства характерны основные системные компоненты взаимодействия ТСЖ с участниками рынка коммунальных услуг:

начисление и сбор платежей за жилые и нежилые помещения, коммунальные и прочие услуги, формирование единого платежного документа (далее - ЕПД), ведение паспортной работы;

ведение базы данных и предоставление Управляющей организации информации, необходимой для ведения учета платежей за ЖКУ;

ведение архива копий технической документации по многоквартирным домам соответствующего района;

представление интересов города Твери как собственника помещений в многоквартирных домах по жилым и нежилым помещениям в многоквартирных домах, находящихся в государственной собственности города Твери;

обеспечение бухгалтерского и статистического учета жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах района, находящихся в государственной собственности города Твери и учитываемых в имущественной казне города Твери;

проверка расчетов Управляющих организаций на получение бюджетных субсидий на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (далее - бюджетных субсидий) и полноты представленных документов, подтверждающих право на их получение;

обеспечение комплексного содержания и текущего ремонта дворовых территорий (включая расположенные на них объекты озеленения и благоустройства, контейнеры для мусора и контейнерные площадки), не включенных в установленном порядке в состав общего имущества многоквартирного дома;

обеспечение эксплуатации и функционирования объединенных диспетчерских служб, расположенного в них технологического оборудования, линий связи и подключенного к ним оборудования;

ввод данных для формирования базы данных Единого реестра управления многоквартирными домами города Твери;

обеспечение содержания и текущего ремонта общедомового оборудования для инвалидов и других лиц с ограничениями жизнедеятельности;

обеспечение эксплуатации и функционирования инженерно-технических центров района, включая технический контроль за работой объектов инженерного и технического назначения жилых домов;

охрана подъездов посредством консьержей и патрулирования, а также эксплуатация и содержание помещений локальных центров мониторинга районов и технологического оборудования (камеры наблюдения, линии связи и т.п.)

При ТСЖ собственники квартир, организуя товарищество, вступают в долевое владение всем домом. Это означает, что решение всех вопросов, связанных с содержанием дома, берут на себя жильцы - владельцы квартир. Основные вопросы, например: утверждение годового бюджета, установление размера обязательных платежей и взносов, принятие решений о сдаче в аренду общего имущества - рассматриваются на общем собрании жильцов, которое проводится один раз в год. Все остальное время решением вопросов занимается выбранное жильцами правление и председатель, которые являются представителями мнения собственников. Председатель правления заключает договоры с поставщиками коммунальных услуг, осуществляет сбор платежей за ЖКУ, следит за состоянием дома и т.д. Все содержание дома оплачивается за счет жильцов, которые совместно определяют бюджет дома.

Если при создании ТСЖ собственники самостоятельно не смогут добиться грамотного управления, то они вправе выбрать себе управляющую организацию, которая и будет осуществлять эксплуатацию дома и управление им. ТСЖ вправе выбирать и контролировать эксплуатирующую компанию, требовать отчет о потраченных средствах, следить за качеством оказываемых услуг и, в случае неудовлетворительной работы той или иной организации, поменять ее.

В связи с этим *направления совершенствования взаимодействия ТСЖ с участниками рынка коммунальных услуг в г. Твери:*

Преодоление дефицита знаний и практического опыта у жителей на стадии выбора способа управления жильем, прояснение обязанностей по содержанию общего имущества дома и повышение общественной активности жителей;

Создание условий для доступности информации о субъектном составе, техническом состоянии и составе общего имущества на стадии реализации выбранного способа управления домом, определения состава и стоимости необходимых работ по содержанию и ремонту жилого фонда, по восстановлению изношенного имущества;

Продвижение эффективных практик взаимодействия и обсуждения актуальных вопросов среди объединений собственников жилья, местных властей и представителей профильного бизнеса;

Защита прав на приобретение качественных социальных и жилищно-коммунальных услуги собственниками и нанимателями жилья и взаимоотношения с поставщиками услуг;

Формирование презентационного пространства успешной деятельности отдельных ТСЖ, как катализатора гражданской активности жильцов и стимулирования развития жилищного сообщества;

Информационная поддержка институтов жилищного самоуправления: ресурсных центров способных поддержать усилия жителей в сфере самоорганизации, ассоциаций ТСЖ и управляющих компаний.

# ***Глава 2. Анализ взаимодействия ТСЖ "Островной" с участниками рынка коммунальных услуг в г. Твери***

# ***2.1 Краткая характеристика ТСЖ "Островной" г. Твери и анализ основных результатов его деятельности за период 2008-2010 гг***

Муниципальное предприятие жилищно-коммунального хозяйства "Островной", образовано в соответствии с Законом РФ "О предприятиях и предпринимательской деятельности" и на основании решения Комитета по управлению имуществом города Твери за № 337-99 от 26.03.1999 года. Предприятие несет ответственность по своим обязательствам всем имуществом, находящемся в распоряжении согласно договору на право полного хозяйственного ведения заключенного с Комитетом по управлению имуществом города и вступившего в силу с 1.03.1999 года.

Юридический адрес ТСЖ "Островной": 170041, Тверская область, г. Тверь, улица Благоева, д.76 корп.1 офис 14.

Руководитель предприятия: Никонорова Маргарита Васильевна, утвержден на основании трудового договора (контракта).

Главный бухгалтер: Кудряшова Людмила Петровна.

Размер уставного капитала составляет 1 тысяча рублей, среднесписочная численность работников предприятия на конец 2010 года составила 1083 человек. Предприятие строит свои отношения с другими предприятиями и гражданами на основе договоров, в своей деятельности учитывает интересы потребителей, жильцов, их требования к качеству оказываемых работ, услуг и других обязательств. В ТСЖ "Островной" производственная структура представляется следующим образом:



Рисунок 2. Производственная структура ТСЖ "Островной"

Предприятие не в праве без согласия Министерства имущественных отношений совершать сделки, связанные с предоставлением займов, поручительств, получением банковских гарантий, с иными обременениями, уступкой требований, переводом долга, а также заключать договоры простого товарищества.



Рисунок 3. Организационная структура ТСЖ "Островной"

Должностная инструкция представляет собой правовой акт, который устанавливает правила, регулирующие деятельность исполнителя, и регламентирует назначение и место работника в системе управления, его функциональные обязанности, права, ответственность и формы поощрения.

Директор действует от имени предприятия без доверенности, представляет его интересы на территории города Твери и за ее пределами, совершает в установленном порядке сделки от имени предприятия, утверждает структуру и штатное расписание предприятия, осуществляет прием на работу работников предприятия, заключает с ними, изменяет и прекращает трудовые договоры, издает приказы, выдает доверенности в порядке, установленном законодательством, а также несет ответственность за последствия своих действий в соответствии с федеральными законами и законами РФ, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, настоящим Уставом и заключенным с ним трудовым договором.

Главный инженер относится к категории руководителей. Он является первым заместителем директора предприятия и несет ответственность за результаты и эффективность производственной деятельности предприятия.

На должность главного инженера назначается лицо, имеющее высшее профессиональное (техническое) образование и стаж работы по специальности на руководящих должностях в соответствующей профилю предприятия отрасли не менее 5 лет.

Назначение на должность главного инженера и освобождение от нее производится приказом директора предприятия. Главный инженер подчиняется непосредственно директору предприятия.

Главный инженер осуществляет руководство техническими службами предприятия. Он также определяет техническую политику и направления технического развития предприятия в условиях рыночной экономики, пути реконструкции и технического перевооружения действующего производства, уровень специализации и диверсификации производства на перспективу; обеспечивает необходимый уровень технической подготовки производств и его постоянный рост, повышение эффективности производства и производительности труда, сокращение издержек (материальных, финансовых и трудовых), рациональное использование производственных ресурсов, высокое качество и конкурентоспособность производимой продукции, работ или услуг. В соответствии с утвержденными бизнес-планами предприятия на долгосрочную и среднесрочную перспективу руководит разработкой мероприятий по реконструкции и модернизации предприятия, предотвращению вредного воздействия производства на окружающую среду, бережному использованию природных ресурсов, созданию безопасных условий труда и повышению технической культуры производства.

Главный инженер организует разработку и реализацию планов внедрения новой техники и технологии, проведения организационно-технических мероприятий, научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ; обеспечивает эффективность проектных решений, своевременную и качественную подготовку производства, техническую эксплуатацию, ремонт и модернизацию оборудования, достижение высокого качества продукции в процессе ее разработки и производства.

На время отсутствия директора предприятия главный инженер исполняет его обязанности и использует его права, несет ответственность за надлежащее их исполнение и использование.

Рассмотрим должностную инструкцию главного бухгалтера. Главный бухгалтер назначается на должность и освобождается от должности приказом директора предприятия. Он подчиняется непосредственно директору предприятия. Главному бухгалтеру подчиняются все работники бухгалтерии. Прием и сдача дел при назначении на должность и освобождении от должности главного бухгалтера оформляются актом приема-передачи дел после инвентаризации имущества и обязательств. Главный бухгалтер формирует учетную политику исходя из специфики условий хозяйствования, структуры, размеров, отраслевой принадлежности и других особенностей деятельности организации; руководит формированием информационной системы бухгалтерского учета и отчетности в соответствии с требованиями бухгалтерского, налогового, статистического и управленческого учета, обеспечивает предоставление информации внутренним и внешним пользователям, организует работу по ведению регистров бухгалтерского учета, исполнению смет расходов, учету имущества, обязательств, основных средств, материально-производственных запасов, денежных средств, финансовых, расчетных и кредитных организаций, издержек производства и обращения, продажи продукции, выполнения работ (услуг), финансовых результатов деятельности организации; обеспечивает своевременное и точное отражение на счетах бухгалтерского учета хозяйственных операций, движения активов, формирования доходов и расходов, выполнения обязательств; организует информационное обеспечение управленческого учета, учет затрат на производство, составление калькуляции себестоимости продукции (работ, услуг), учет по центрам ответственности и сегментам деятельности, формирование внутренней управленческой отчетности.

Главный бухгалтер возглавляет работу:

по подготовке и утверждению рабочего плана счетов бухгалтерского учета;

по подготовке и утверждению форм первичных учетных документов, применяемых для оформления хозяйственных операций, форм внутренней бухгалтерской отчетности в соответствии с требованиями Госкомстата России;

по обеспечению порядка проведения инвентаризации и оценки имущества и обязательств, документальному подтверждению их наличия, состояния и оценки

по организации системы внутреннего контроля за правильностью оформления хозяйственных операций, соблюдением порядка документооборота, технологии обработки учетной информации и ее защиты от несанкционированного доступа.

Руководит работниками бухгалтерии, организует работу по повышению их квалификации. Принимает участие в проведении финансового анализа и формирования налоговой политики на основе данных бухгалтерского учета и отчетности, в организации внутреннего аудита; готовит предложения по улучшению деятельности организации, устранение потерь и непроизводственных затрат.

Главный экономист относится к категории руководителей, принимается на работу и увольняется с работы приказом директора предприятия. Главный экономист непосредственно подчиняется директору предприятия. В своей деятельности главный экономист руководствуется:

законодательными и нормативными документами, регулирующими финансово-экономическую деятельность предприятия;

методическими материалами по соответствующим вопросам;

уставом предприятия;

приказами, распоряжениями директора предприятия;

настоящей должностной инструкцией.

На главного экономиста предприятия возлагаются следующие функции:

руководство экономической деятельностью предприятия.

организация работы по повышению квалификации подчиненных работников.

обеспечение здоровых и безопасных условий труда для подчиненных исполнителей, контроль за соблюдением ими требований законодательных и нормативных правовых актов по охране труда.

Секретарь относится к категории служащих. Назначение на должность секретаря и освобождение от нее производится приказом директора предприятия по представлению исполнительного директора предприятия. В своей деятельности секретарь руководствуется:

указаниями руководства;

правилами трудового распорядка;

приказами и распоряжениями директора предприятия и непосредственного руководителя;

должностной инструкцией.

Секретарь подчиняется непосредственно директору предприятия. Секретарь выполняет технические функции по обеспечению и обслуживанию работы руководителя предприятия или его подразделений; получает необходимые руководителю сведения от подразделений, или исполнителей, вызывает по его поручению работников; организует телефонные переговоры руководителя, принимает и передает телефонограммы, записывает в его отсутствие принятые сообщения и доводит до сведения руководителя их содержание; осуществляет работу по подготовке заседаний и совещаний, проводимых руководителем (сбор необходимых материалов, оповещение участников о времени, месте, повестке дня заседания или совещания, их регистрация), ведет и оформляет протоколы; передает и принимает информацию по приемно-переговорным устройствам (телекс, факс, телефакс и др.). Печатает по указанию руководителя различные материалы; ведет делопроизводство, принимает поступающую на имя руководителя корреспонденцию, осуществляет ее систематизацию в соответствии с принятым на предприятии порядком и передает после ее рассмотрения руководителем в подразделения или конкретным исполнителям для использования в процессе их работы либо подготовки ответа; принимает документы на подпись руководителю; подготавливает документы для тиражирования на множительной технике, а также копирует документы на персональном ксероксе; выполняет отдельные служебные поручения руководства.

Товарищество собственников жилья "Островной" было зарегистрировано 24 марта 1998 года на базе жилого дома построенного ООО "Тверьгражданстрой", который и стал инициатором создания товарищества. В 2010 году в состав товарищества вошел еще один жилой дом.

После регистрации товарищества, были заключены договора со специализированными предприятиями на поставку тепло-, водо-, электроэнергии.

На сегодняшний день общая площадь товарищества составляет 11138 кв. м. Обслуживание домов ведется собственными силами (штат работников состоит из 15 человек, в основном это жильцы этих домов). Себестоимость жилищно-коммунальных услуг 1 кв. м., оплачиваемых жильцами, в 2010 году составила 45 рублей 92 копейки (65936,96 рублей, собранных с жильцов за жилищно-коммунальные услуги по городским тарифам/11138 кв. м.), а по фактическим затратам 60 рублей 72 копейки (85985,36 рублей, предъявленных городскими предприятиями за предоставленные услуги/11138 кв. м.). На территории товарищества организована охраняемая стоянка автомобилей и ночная охрана придомовой территории.

Анализ структуры расходов товарищества собственников жилья "Островной" (таблица 1) показывает, что большую часть структуры расходов составляет заработная плата в 2010 году - 101248 рублей (что составило 52%).

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  | Годы |  |  |
|  | Вид доходов |  | 2009 | | 2010 | | 2011 | |
| № п/п |  |  | сумма | структура | сумма | структура | сумма | структура |
|  |  | | в рублях | затрат, % | в рублях | затрат, % | в рублях | затрат, % |
| 1 |  | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | Вступительные взносы | | 6432 | 3 |  |  |  |  |
| 2 | Ежемесячный взнос, | |  |  |  |  |  |  |
|  | начисляемый собственниками жилья | | 73656 | 37 | 73962 | 19 | 82164 | 14 |
|  | Техническое обслуживание | | 523685 | 54 | 265895 | 66 | 310532 | 60 |
| 3 |  | |  |  |  |  |  |  |
| 4 | Сбор, вывоз мусора | | 13245 | 6 | 13572 | 4 | 14611 | 4 |
| 5 | Уборка подъездов | |  |  | 5655 | 1 | 6190 | 1 |
| 6 | Членские взносы за охрану | |  |  |  |  |  |  |
|  | общедолевого имущества | |  |  |  |  |  |  |
| 7 | Дотации по убыткам | |  |  |  |  | 54381 | 9 |
|  |  | |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 8 | Прочие доходы |  |  |  | 611 | 1 | 771 | 1 |
|  | Итого доходов |  | 229051 | 100 | 328514 | 100 | 535432 | 100 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Виды расходов | |  |  |  |  |  | |  |  |  |  |
| 1 2 | Заработная плата Социальный налог | |  | 100160 39577 | | 47 20 | | | 179323 56536 | 45 15 | 295486 104214 | 47 18 |
| 3 | Обслуживание домового | | |  | |  | | |  |  |  |  |
|  | Хозяйства | |  |  | |  | | |  |  |  |  |
| 3.1 | ГСМ | |  |  | |  | | |  |  | 1520 | 1 |
| 3.2 | Расчетно-кассовое | | |  | |  | | | 8873 | 2 | 8015 | 1 |
|  | обслуживание банком | | |  | |  | | |  |  |  |  |
| 3.3 | Вывоз мусора | |  | 6320 3 | |  | | 9092 | | 3 | 90123 | 1 |
| 3.4 | Механиз. уборка территорий | | |  | |  | | 5942 | | 1 | 6527 | 1 |
| 4 | Налог на пользование а/дорог, | | | 5110 | | 2 | | 7525 | | 2 | 11981 | 2 |
|  | имущество, милиция | | |  | |  | |  | |  |  |  |
| 5 | Хоз. расходы | |  | 5300 | | 2 | |  | |  |  |  |
| 6 | Подготовка кадров | | |  | |  | |  | |  | 120 | 1 |
| 7 | НДС по приобретенным | | |  | |  | |  | |  |  |  |
|  | Ценностям | | |  | |  | |  | |  | 23843 | 4 |
| 8 | Итого расходов | |  | 215896 | | 100 | | 375685 | | 100 | 601458 | 100 |
|  |  |  |  |  | |  | |  | |  |  |  |
|  | Прибыль (убыток) за год | | | 9204 | |  | | 417 | |  | - 115394 |  |

# ***2.2 Характеристика участников рынка коммунальных услуг г. Твери и их экономические интересы***

Продуктом эксплуатации жилищного фонда являются *жилищные услуги*, производимые при эксплуатации жилищного фонда для поддержания его в состоянии, соответствующем санитарным и техническим нормам. К ним относятся:

 техническое обслуживание жилищного фонда, включающее в себя ремонтно-эксплуатационные работы текущего и капитального характера;

 вывоз и утилизация твердых бытовых отходов;

 обслуживание лифтов;

 уборка мест общего пользования и придомовой территории;

 благоустройство жилищного фонда и придомовой территории;

 предоставление информационно-коммуникационного обслуживания, включающего в себя телевизионные антенны и интернет-провайдинг и некоторые др.

Предоставлением жилищных услуг занимаются *предприятия жилищного фонда* - юридические лица независимо от их организационно-правовой формы, осуществляющие эксплуатацию жилищного фонда и оказание жилищных услуг. Важной составляющей рыночных отношений являются договорные отношения между исполнителями и потребителями в процессе выполнения работ и оказания услуг, регулируемые нормами гражданского и жилищного законодательства.

Предприятие свободно в выборе предмета хозяйственных договоров и определении его условий, не противоречащих законодательству РФ, решениям комитета по управлению имуществом г. Твери и нормативным актам органов местного самоуправления, принятым в пределах их компетенции.

Предприятие реализует свою продукцию, работы, услуги, отходы производства по ценам и тарифам, регулируемым органами местного самоуправления в пределах их компетенции.

Предприятие имеет право пользоваться кредитами на цели производственного и социального развития с согласия администрации г. Твери.

Предприятие при осуществлении хозяйственной и иной деятельности вправе по собственной инициативе принимать любые решения, не противоречащие законодательству и Уставу ТСЖ "Островной".

Оставшаяся в распоряжении предприятия прибыль после уплаты налогов, других обязательных платежей в соответствии с законодательством направляется в следующие фонды:

фонд производственного развития (не менее 40 %);

единый фонд материального поощрения и социального развития;

фонд отчислений собственнику; конкретный процент отчислений собственнику на очередной финансовый год утверждается Тверской городской Думой при принятии бюджета города на этот финансовый год.

В зависимости от задач, стоящих перед предприятием, программы социально-экономического развития г. Твери на конкретный год, налоговой политики государства городская Дума может определить иной порядок распределения прибыли.

ТСЖ "Островной" в соответствии со ст.50 Гражданского кодекса РФ вправе оказывать дополнительные платные услуги на основании:

лицензии на соответствующий вид деятельности;

устава, предусматривающего виды данной деятельности.

Дополнительные услуги не могут быть оказаны взамен или в рамках основной деятельности, финансируемых за счет средств:

сторонних организаций;

частных лиц.

Услуги в соответствии со ст.16 Закона РФ "О защите прав потребителей" могут оказываться только с согласия их получателя. Отказ получателя от предоставления платной услуги не может быть причиной уменьшения объема предоставляемых ему основных услуг.

Оказание дополнительных платных услуг не может наносить ущерб или ухудшить качество предоставления основных услуг, которые МУП "Ремонтно-эксплуатационное предприятие" обязаны оказывать населению бесплатно.

ТСЖ "Островной" вправе оказывать населению, предприятиям, учреждениям и организациям дополнительные услуги по следующим видам работ:

сантехнические;

малярные;

столярные;

штукатурные;

облицовочные;

электротехнические;

общестроительные;

прочие виды работ.

Полученные доходы от платных услуг идут на укрепление материально-технической базы предприятия и распределяются в следующем порядке, указанном в табл.2.

Таблица 2 - Порядок распределения доходов от платных услуг, оказываемых ТСЖ "Островной"

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Распределение доходов от платных услуг | Ремонтно-строительные работы, % | Уборочные и прочие услуги, % |
| 1 | НДС | 18,0 | 18,0 |
| 2 | Налог с прибыли | 1,0 | 1,0 |
| 3 | Оплата рабочим, задействованным в оказании платных услуг населению из нее на премирование лиц, которые косвенно способствовали или проявили инициативу в развитии платных услуг | 50,0 5,0 | 50,0 |
| 4 | Начисление на зарплату (26,3% от ФОТ) | 13,0 | 13,0 |
| 5 | Прочие затраты (водопроводная арматура, вспомогательные материалы, износ МБП и др.) | 18,0 | 18,0 |

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ЖИЛЫХ ДОМОВ

*I. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов*

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации.

. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения.

. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств

. Прочистка канализационного лежака

. Проверка неисправности канализационных вытяжек

. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах

. Проверка заземления ванн

. Мелкий ремонт печей и очагов

. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли

. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов

. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах

*II. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период*

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок

. Расконсервирование и ремонт поливочной системы

. Снятие пружин на входных дверях

. Консервация системы центрального отопления

. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок

. Ремонт просевших отмосток

. Устройство дополнительной сети поливочных систем

. Укрепление флагодержателей

*III. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период*

1. Утепление оконных и балконных проемов

. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей

. Утепление входных дверей в квартиры

. Утепление чердачных перекрытий

. Утепление трубопроводов в чердачных и повальных помещениях

. Укрепление и ремонт парапетных ограждений

. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей

. Изготовление или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.

. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления

. Ремонт печей и кухонных очагов

. Утепление бойлеров

. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов

. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.

. Консервация поливочных систем

. Укрепление флагодержателей

. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок

. Поставка доводчиков на входных дверях

. Ремонт и укрепление входных дверей

*IV. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров*

1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.

. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах

. Мелкий ремонт печей и очагов

. Смена прокладок в водопроводных кранах

. Уплотнение сгонов

. Прочистка внутренней канализации

. Прочистка сифонов

. Регулировка смывного бачка

. Притирка пробочного крана в смесителе

. Регулировка и ремонт трехходового крана

. Укрепление расшатавшихся сантехприборов приборов в местах их присоединения к трубопроводу

. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках

. Укрепление трубопроводов

. проверка канализационных вытяжек

. Мелкий ремонт изоляции

. Проветривание колодцев

. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках

. Устранение мелких неисправностей электропроводки

. Смена штепсельных розеток и выключателей

*V. Прочие работы*

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления

. Регулировка и наладка систем вентиляции

. Промывка и опрессовка системы центрального отопления

. Очистка и промывка водопроводных кранов

. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием

. Подготовка зданий к праздникам

. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями

. Удаление с крыш снега и наледей

. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев

. Уборка и очистка придомовой территории

. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений

. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках

. Удаление мусора из здания и его вывозка

. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов

. Поливка тротуаров и замощенной территории.

*Отчетность по деятельности организации направляется в следующие отделы:*

1. Производственно-техническая служба принимает:

Реестр по капитальному ремонту

Реестр по текущему ремонту

Сведения о капитальном ремонте муниципального жилищного фонда

Сведения о текущем ремонте муниципального жилищного фонда

Сведения о жилищном фонде

Отчет о работе с обращениями граждан

Информация по установке приборов учета воды в квартире

Сведения о работе лифтов

. Производственно-экономическая служба принимает:

Отчетную калькуляцию себестоимости ремонта, содержания и эксплуатации жилищного фонда

Отчетную калькуляцию по прочей деятельности

Сводные сведения о работе

. Бухгалтерия принимает:

Баланс

Отчет о прибылях и убытках

При новой системе население оплачивает фактическую стоимость поставленных услуг:

содержание и текущий ремонт жилья, включая вывоз твердых бытовых отходов и техническое обслуживание лифтов;

теплоснабжение;

газо- и электроснабжение (по государственным ценам);

водоснабжение и водоответвление (с сохранением перекрестного субсидирования).

Капитальный ремонт жилищного фонда полностью финансируется из местного бюджета.

Первым и основным моментом ввода этой системы является перераспределение финансовых потоков между следующими участниками - муниципалитетом, поставщиками услуг и потребителями услуг. Вторым основополагающим моментом стала система социальной защиты населения. Теперь уровень платежей за поставленные услуги в пределах социальной нормы жилья и нормативов потребления коммунальных услуг не превышает 10% совокупного дохода семьи. Таким образом, бюджетные субсидии на оплату услуг по жилью и коммунальных услуг стали дифференцированными. За первые три месяца введения новой системы оплаты в пункты по начислению субсидий обратилось около 30000 человек. Субсидии назначены 16500 семьям.

Однако, органы местного самоуправления, увеличив долю оплаты населением фактических затрат на жилищные и коммунальные услуги, не решили серьезную проблему, которая возникает в этой ситуации - повышение доли оплаты населением увеличивает фактическую сумму льгот, финансируемых за счет федерального бюджета и бюджета субъекта Федерации. При оплате населением поставляемых услуг по старым тарифам (35,5% от фактических затрат) сумма льгот составляла около 40 млн. рублей в год, при новых тарифах для населения (около 80% от фактических затрат) сумма льгот увеличилась до 200 млн. рублей в год.

Подготовка к введению новой оплаты населением услуг включала в себя разные механизмы, одним из которых являлось создание в городе Службы заказчика по жилищно-коммунальному хозяйству в организационно-правовой форме - муниципальное учреждение.

Унитарные предприятия по определению являются коммерческими, то есть ориентированными на достижение прибыли, со специальной правоспособностью, выражающейся в четком установлении предмета и целей деятельности. На самом деле, как правило, муниципальные унитарные предприятия создаются для оказания социально значимых услуг, в значительной мере дотируемых из муниципальных бюджетов и частично - из бюджетов других уровней, в связи с чем говорить о прибыльности и ориентированности на прибыль вряд ли уместно.

Таким образом, в городе присутствуют различные формы управления жильем. Создание равных условий для привлечения к управлению муниципальным жилищным фондом организаций разных форм собственности требует принятия органами местного самоуправления определенных правовых отношений. В настоящее время, как правило, муниципальный жилищный фонд находится в управлении на правах хозяйственного ведения или оперативного управления. Договорные отношения между организациями такой правовой формы и муниципалитетом в этом случае необязательны. Жилищный фонд находится на балансе названных организаций, причем как муниципальная доля, так и приватизированная. Привлечение частного бизнеса к управлению муниципальной недвижимостью исключает такую форму правоотношений. Для того, чтобы организации разной форм собственности имели равные возможности для управления муниципальным жилищным фондом, существующие правоотношения должны быть изменены. Органы местного самоуправления, как собственник части жилищного фонда (в доле неприватизированных квартир) должны заключить договор с управляющей организацией на управление жилищного фонда как договор возмездного оказания услуг. Аналогичные договора заключают и другие собственники жилья в данном многоквартирном доме.

Для регистрации ТСЖ в принципе нужно наличие хотя бы двух собственников помещении и воля большинства собственников, выраженная на их общем собрании. Хорошо, если в доме, где создается Товарищество, более половины квартир приватизированы, и у собственников есть желание создать ТСЖ. В этом случае именно сами жители дома будут определять политику ТСЖ.

Для образования ТСЖ обязательным условием является решение собственников, принятое на общем собрании. Инициаторами создания товарищества могут быть: во-первых, сами собственники жилья, во-вторых, строительная организация, осуществляющая строительство нового дома, в-третьих, муниципальные власти.

На собраниях собственников помещений в кондоминиумах, а также в образованных Товариществах собственников жилья интересы граждан, проживающих на условиях найма, представляет Муниципалитет или уполномоченная им служба.

Но согласно Федеральному Закону "О ТСЖ", решения на собрании собственников принимаются большинством голосов. Если данное условие соблюдается, и собрание правомочно принимать решение, и оно принимает решение о создании ТСЖ, то товарищество будет образовано.

При этом следует отметить, что согласно ст. ст.15-17 Федерального Закона №72-ФЗ [28], собственники, не вошедшие в число членов товарищества, не утрачивают с ТСЖ правовых связей. Они несут равные обязательства по содержанию и ремонту помещений, находящихся в их собственности, а также бремя расходов на содержание, ремонт общего имущества и ответственность за несвоевременную оплату жилья и коммунальных услуг.

Собрание собственников считается правомочным, если на него пришли домовладельцы, в сумме обладающие более 50% голосов от общего числа голосов всех собственников. Так как голоса между собственниками, как правило, распределяются пропорционально площадям принадлежащих им помещений - 50% в этом случае - половина площади жилого дома.

Следует отметить, что федеральный Закон №72-ФЗ [28] устанавливает статус решения общего собрания собственников, принятого в установленном законом порядке, обязательным для всех домовладельцев, в т. ч. для тех, кто независимо от причин, не принял участия в голосовании.

Но значительно надежнее, если решение о способе управления принимается большинством голосов всех собственников помещении в кондоминиуме.

Что дает гражданам образование ТСЖ? Прежде всего, то, что все платежи граждан, проживающих в данном кондоминиуме, будут аккумулироваться на расчетном счете образованного товарищества и, соответственно, расходоваться только на содержание и эксплуатацию данного кондоминиума.

Товарищество может выбрать подрядчика, предложившего более дешевые, но в то же время качественные услуги.

Любой участник ТСЖ имеет право осуществлять контроль за расходованием средств товарищества, получаемых от платежей граждан и дотаций на содержание жилого дома. В ТСЖ собственниками может быть избрана ревизионная комиссия.

Нельзя забывать и о том, что для выполнения различных работ по содержанию, ремонту, обслуживанию жилого дома товариществом могут привлекаться на добровольных условиях граждане, непосредственно проживающие в данном жилом доме, т.е. решается вопрос о возможности дополнительного или основного заработка для граждан.

И что очень важно, объединение собственников в товарищество служит улучшению микроклимата в доме, т.к. люди, участвуя в собраниях, обсуждая важные стороны деятельности, товарищества лучше узнают друг друга, приучаются действовать сообща, и общих интересах, и тем самым создают благоприятную атмосферу в доме для совместного проживания.

Для обеспечения эффективной деятельности в современных условиях руководству предприятием необходимо уметь реально оценивать и управлять финансово-экономическим состоянием своего предприятия, а также деловой активностью партнеров и конкурентов. Для этого необходимо:

владеть методикой оценки финансово-экономического состояния предприятия;

использовать формальные и неформальные методы сбора, обработки и интерпретации финансовой информации;

привлекать специалистов-аналитиков, способных реализовать данную методику на практике.

# ***2.3 Проблемы взаимодействия ТСЖ с участниками рынка коммунальных услуг***

В г. Твери проблемами ТСЖ, как известно, органы исполнительной власти города занимаются с 1993 года, создавая определённую нормативно-правовую базу, позволяющую товариществам собственникам жилья стать полноценными и равноправными субъектами в жилищно-коммунальной сфере. Задачами, которые перед органами власти поставило Правительство РФ, является создание конкурентной среды, создание равных условий для всех субъектов рынка ЖКУ. Однако, данную сферу нельзя пока ещё назвать рынком, зависимость этой сферы от волеизъявления местной администрации чрезмерно высока. Проблема отсутствия рынка ещё усугубляется низкой активностью населения, которое как известно, является потребителем жилищно-коммунальных услуг, а значит - субъектом так называемого рынка ЖКУ. Жители в основной своей массе проявляют не высокую активность по отношению к вопросам управления МКД. Хотя в то же время ещё имеются инициативные группы в большом количестве домов, которые предпринимают огромные усилия в этом направлении. И многие их попытки реализовать своё право на управление домами упираются в нежелание отдельных должностных лиц территориальных администраций передавать это управление собственникам. Поэтому, к сожалению, даже самые хорошие законы и постановления, которые мы пишем, остаются лишь на бумаге. Ведь проще создать бюрократические заслоны, чем допустить жителей, собственников к возможности управлять своей общедолевой собственностью, а значит, к возможности контролировать вопросы её содержания и использования. На местах прослеживается крайняя не заинтересованность отдельных руководителей и работников администраций районов в полноценном собственнике жилья, который по закону вправе решать все вопросы управления МКД. И это уже тенденция.

Имеются примеры явного противодействия организации ТСЖ на всех этапах их создания и деятельности. И бороться здесь нужно не с самим чиновником или должностным лицом администрации, поскольку замена одного чиновника на другого мало что изменит, придёт другой на его смену и будет вести себя также. Анализ сложившейся ситуации, её причинно-следственных связей показывает системность существующих проблем ТСЖ и ЖСК.

Дело в том, что ЖКХ города - это система, которая сложилась давно и является в своём роде самодостаточной системой, которая всегда существовала и существует автономно, сама в себе и является закрытой и недоступной для населения, тем более для ТСЖ. В этой системе есть всё, есть и заказчики, есть и подрядчики, есть администрация, есть определённая инфраструктура, обеспечивающая деятельность этих субъектов, и жёсткое администрирование. А ТСЖ и ЖСК для этой системы являются неким чужеродным телом, которое несёт в себе определённую опасность для системы, поскольку пытается взять всё под контроль, в том числе самое сокровенное - финансы.

Ведь с какой стороны не рассматривай эту ситуацию в ЖКХ, всегда приходим к одной схеме: какой бы ни был честный подрядчик, его задача, как бизнесмена, побольше заработать и поменьше затратить и сделать, т.е. поменьше вложить, а задача потребителя, то бишь заказчика, собственника - получить больший объём услуг за меньшие деньги. В этом и состоит основной конфликт интересов, являющийся в то же время двигателем рыночной экономики. И тогда становится понятным, почему жителя, как потребителя ЖКУ, всячески не допускают в сферу управления домами, в сферу контроля за предоставлением этих услуг, в какой бы организационной форме он себя не проявлял, будь то ТСЖ, ЖСК или просто домком. И какие бы нормотворческие и организационные усилия не предпринимались на уровне Российской Федерации и городской администрации по адаптации ТСЖ, ЖСК к существующей системе ЖКХ, по внедрению товариществ в эту систему, она (система) их всегда отторгала и будет отторгать. Поэтому тот отрицательный опыт, который мы имеем, позволяет нам прийти к выводу: что необходимо создавать систему для ТСЖ и ЖСК, т.е. для собственника жилья, жителя, создавать для них определённую сферу и инфраструктуру, которая позволила бы полноценно реализовывать права собственников. И это необходимо сделать особенно в нынешних условиях, характеризующихся тем, что государственные службы единого заказчика, так называемые ДЕЗы в скором времени перестанут быть государственными и встанут на рельсы коммерческих организаций, которые ещё в большей степени будут не заинтересованы в развитии какой-либо общественной инициативы. Поэтому одной из главных задач мы видим задачу создания сферы собственников жилья во всех её проявлениях, включая ТСЖ и ЖСК, не забывая при этом о нанимателях жилья, с созданием необходимой инфраструктуры, позволяющей собственникам и их объединениям полноценно реализовывать их права и обязанности.

Таким образом, принятие Городской программы поддержки и развития товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов в городе Твери является необходимым проектом в области совершенствования взаимодействия ТСЖ "Островной" с участниками рынка коммунальных услуг.

В этой программе заложена идея создания для объединений собственников жилья определённой инфраструктуры и даже системы, позволяющей позиционировать их если не на главном месте в зарождающемся рынке ЖКУ, то хотя бы в равных весовых категориях с производителями этих услуг.

Для того, чтобы говорить о создании такой системы, самих объединений собственников в жилищной сфере должно быть значительное количество. Вот почему в Программе делается упор на массовое создание ТСЖ, с тем, чтобы количество в конечном итоге перешло в качество, состоящее из целого ряда слагаемых. В данном случае применяется закон "Критической массы", способствующий тому, чтобы заострить внимание законодателей и других органов власти всех уровней на решении проблем ТСЖ.

Но для массового создания ТСЖ необходимо создать условия, стимулирующие собственников при организации ТСЖ. В названном постановлении этих условий прописано много. Я не смею утверждать, что они достаточны, но эта Программа позволяет работать и совершенствовать сферу деятельности ТСЖ. Я перечислю лишь несколько таких условий, которые нацелены на ликвидацию недостатков взаимодействий в сфере деятельности ТСЖ.

Меры по созданию условий для организации и деятельности ТСЖ состоят из 3-х блоков:

*1. Финансово-хозяйственный блок.*

Первоочередное проведение капитального ремонта домов ТСЖ;

Перечисление бюджетных субсидий на содержание и текущий ремонт помещений непосредственно на счета ТСЖ;

Предоставление товариществам в аренду городских нежилых помещений (в нормативных размерах) для осуществления уставной деятельности по минимальной арендной плате;

Предоставление ТСЖ в аренду свободных от обязательств жилых помещений на 1-х этажах (при отсутствии нежилых помещений), с предварительным переводом в нежилой фонд;

Внесение требований о наличии помещений, предназначенных для размещения службы управления домом, в инвестиционные контракты по строящимся многоквартирным домам;

Проведение мероприятий по возврату помещений, являющихся в силу закона общим имуществом собственников помещений, из чужого незаконного владения;

Первоочередная подготовка и утверждение состава общего имущества в домах, в которых созданы или создаются ТСЖ;

Оснащение многоквартирных домов, управляемых ТСЖ, приборами учета коммунальных ресурсов;

Содействие ТСЖ в реализации их прав на реконструкцию многоквартирных домов (в том числе с надстройкой здания), с учётом обеспечения законных прав и интересов всех собственников помещений в таких домах.

Первоочередное проведение межевания жилых кварталов и формирование земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, управляемые ТСЖ;

Оказание практической и методической помощи гражданам в организации и регистрации ТСЖ (Программой предусмотрено проведение всех мероприятий по организации ТСЖ, включая их государственную регистрацию, за счёт средств бюджета города Твери);

Создание системы поддержки ТСЖ на этапах их практической деятельности (организация сервисных центров поддержки ТСЖ).

*2. Законодательный блок.*

Внесение изменений в Налоговый кодекс в части освобождения ТСЖ от НДС и налога на прибыль;

Внесение изменений в Закон РФ "О некоммерческих организациях" в части упрощения процедуры регистрации ТСЖ и системы отчётности перед регистрирующим органом;

Внесение изменений в Жилищный кодекс в части:

уточнения порядка принятия решений ТСЖ в части использования и реконструкции объектов общего имущества в многоквартирном доме;

уточнения ответственности председателя и правления ТСЖ по вопросам выполнения их обязанностей;

Разработка примерных форм документов по созданию ТСЖ и организации их деятельности.

*3. Информационный блок.*

организация регулярного взаимодействия с ТСЖ и их союзами и ассоциациями, в том числе путём проведения регулярных встреч, "круглых столов", конференций, организации методических кабинетов с целью обсуждения, обобщения, систематизации и решения проблемных вопросов;

распространение через средства массовой информации лучшего опыта деятельности ТСЖ;

проведение обучающих семинаров для представителей ТСЖ, ЖК, ЖСК, домовых комитетов, инициативных групп граждан, желающих создать ТСЖ; такое систематическое обучение уже нами организовано на базе учебного заведения, занятия проводятся бесплатно (за счёт бюджетных средств города Твери);

разработка наглядных информационно-методических материалов для населения, их тиражирование и распространение по всем многоквартирным домам в городе Твери;

создание службы "горячая линия" по вопросам создания и деятельности ТСЖ.

Создание сервисных центров поддержки ТСЖ предусмотрено названным постановлением, задачей которых является оказание помощи товариществам собственников жилья в организации их практической деятельности в части: ведения бухгалтерского учёта, организации приёма платежей населения и иных собственников и пользователей жилых и нежилых помещений; организации управления многоквартирными домами, обеспечения содержания и ремонта общего имущества; организации предоставления иных услуг товариществам собственников жилья.

Необходимость создания сервисных центров обусловлена тем, что массовая организация ТСЖ в городе Твери потребует создания определённой инфраструктуры, обеспечивающей деятельность товариществ. Ведь удельные затраты товарищества в одном многоквартирном доме, приведённые к одному квадратному метру площади жилых и нежилых индивидуализированных помещений, на содержание административно-управленческого персонала (председателя, бухгалтера и т.п.) могут в несколько раз превышать удельные затраты на содержание административно-управленческого персонала управляющей организации, обслуживающей десятки таких домов. Данное обстоятельство требует применения иных организационных механизмов и технологий, облегчающих бремя расходов собственников помещений.

Большинство председателей не имеют достаточных знаний и опыта для ведения дел по управлению многоквартирным домом, при этом представляется затруднительным поиск бухгалтеров ТСЖ в количестве 15-17 тысяч человек. В период становления рынка жилищно-коммунальных услуг, субъектами которого будут выступать большое количество ТСЖ, создание системы разумного регулирования такого рынка со стороны государства и поддержки ТСЖ позволит защитить права собственников помещений в многоквартирных домах, создать полноправных потребителей жилищно-коммунальных услуг в лице собственников и их объединений. Поэтому такие сервисные центры должны стать своего рода инкубаторами для создаваемых ТСЖ в период становления их деятельности.

Предлагаемая организационная структура создания и деятельности сервисных центров ТСЖ основана на следующих принципах:

. Сервисный центр создаётся в каждом районе г. Твери;

. Сервисные центры создаются по единообразной организационной структуре;

. Координация и контроль деятельности районных сервисных центров осуществляется по единому в городе порядку;

. Создание сервисного центра на уровне города, осуществляющего методологическую координацию сервисных центров в районах города Твери.

Сервисный центр осуществляет следующие функции:

оказание помощи и услуг ТСЖ в организации их практической деятельности;

оказание помощи ТСЖ в ведении бухгалтерского учета и отчетности;

оказание помощи ТСЖ в организации приема платежей населения и иных собственников и пользователей помещений;

оказание помощи ТСЖ в организации управления многоквартирными домами и обслуживания общего имущества;

оказание помощи ТСЖ в организации содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Сервисный центр, осуществляя взаимодействие с ГУ ИС, обеспечивает движение финансовых потоков таким образом, чтобы денежные средства за предоставленные потребителям услуги поступали непосредственно с расчётного счёта ТСЖ управляющей и ресурсоснабжающим организациям.

Финансирование деятельности сервисного центра осуществляется из средств, поступающих на содержание и ремонт помещений (платежи собственников, нанимателей, арендаторов помещений и бюджетные субсидии). При этом необходимы будут дополнительные денежные средства на начальном этапе создания и становления работы сервисных центров.

Создание таких сервисных центров позволит достигнуть сбалансированной системы управления многоквартирными домами.

Поскольку также предусматривается участие общественных объединений в этих сервисных центрах, готовых выполнять для ТСЖ различные услуги и работы. Предусматривается интеграция сервисных центров с ассоциациями и союзами ТСЖ, ЖК, ЖСК.

Таким образом, Сервисные центры поддержки ТСЖ могут стать основой для создания жилищной сферы, в которой собственники жилья, включая их объединения, будут главными фигурантами. Вместе с тем, создаваемый рынок жилищно-коммунальных услуг является востребованной, свободной на сегодняшний день, нишей рынка труда и занятости. Рынок услуг по управлению многоквартирными домами перспективен для приложения сил и профессиональной реализации граждан широкой образовательной сферы, обладающих широким спектром знаний, умений и навыков: от менеджеров, бухгалтеров и программистов до квалифицированных рабочих специальностей. Особое значение, из опыта работы успешных ТСЖ, здесь имеет близость работы к месту проживания, что, в свою очередь, является дополнительным стимулом качественного исполнения производственных обязанностей сотрудников. Наличие конкуренции в сфере управления многоквартирными домами, содержания и ремонта общего имущества будет способствовать повышению эффективности выполнения различных ремесленных работ и развитию малого бизнеса в этой сфере услуг.

Многое зависит от самих жителей, от собственников жилья. Для жителей будет всё по старому, а старая система ЖКХ лишь приспособится к новым законодательным условиям. При этом собственник так и останется один на один с этой неприступной для него системой. И будет вечным просителем, но не лицом, от которого по существу должна зависеть деятельность этой системы ЖКХ.

# ***Глава 3. Разработка предложений по совершенствованию взаимодействия тсж "островной" с участниками рынка коммунальных услуг***

# ***3.1 Разработка предложений по совершенствованию взаимодействия с ТСЖ***

В качестве предложения по совершенствованию взаимодействия ТСЖ с участниками рынка коммунальных услуг в г. Твери необходимо создать новый стиль управления жильем. Такой стиль, когда жители будут интересоваться тем, что с их домом, будут ощущать себя собственниками и на основе партнерских отношений с Управляющей компанией и вместе с ней будут улучшать место, где они живут.

ТСЖ "Островной" тоже не хватает рынка управления жильем. Эффективный рынок в сфере управления жилыми домами сложится только тогда, когда жители поймут, что судьба их дома зависит в большей степени от них. Когда каждый дом сможет выбирать управляющую компанию, с которой именно ему комфортно работать. Когда Управляющие компании будут конкурировать друг с другом по законам нормального цивилизованного бизнеса, конкурировать за счет качества работы, за счет ноу-хау, за счет эффективности своих специалистов.

Обслуживая дома, жители которых доверили свое имущество Управляющей компании, она старается не просто поддерживать существование здания и выполнять текущие работы. Управляющая компания предлагает Правлению ТСЖ (и, следовательно, всем жителям) варианты программы по долгосрочному улучшению места их проживания. Цель программы - создание энергоэффективных и одновременно экологически-безопасных домов. Результаты от этой программы для жителей такие:

 экономия по оплате за энергоресурсы;

 снижение влияния дома на окружающую среду и внесение хоть маленького, но реального вклада в улучшение планеты.

Особенность Управляющей компании в том, чтобы она работала только с Товариществами собственников жилья. Только при наличии ТСЖ обеспечивается заинтересованность жителей в судьбе своего дома.

Приоритет Управляющей компании - обеспечение прозрачности взаимодействия ТСЖ и управляющей компании и ясности для жителей. Мы готовим всю нашу отчетность таким образом, чтобы любой житель мог разобраться, как расходуются средства и как обслуживается дом.

Необходимо уйти от принципов ценообразования на услуги Управляющей компании в зависимости от кв. м жилых помещений в доме. Нужно производить расчет цены, исходя из реально-выполняемых управляющей компанией работ. При этом важны следующие показатели:

 площадь МОП (для расчета стоимости уборки подъездов),

 площадь участка (для расчета точной стоимости уборки участка),

 площадь газонов и количество зеленых насаждений (для расчета точной стоимости ухода),

 количество квартир (для расчета стоимости начисления квартплаты),

 состав инженерного оборудования (для расчета точной стоимости технического обслуживания),

Такой подход дает жителям понимание, за обслуживание какого своего имущества они платят.

*Наборы услуг*

В создаваемой Управляющей компании нет договора на управление. Все партнеры могут сформировать своеобразный микс, который нужен именно им.



Схема набора услуг Управляющей компании

При желании можно добавлять в этот "коктейль" "ингредиенты" или убирать их.

По каждой услуге между ТСЖ и Управляющей компанией заключается отдельный договор. Она дает жителям возможность выбирать.

# ***3.2 Разработка предложения по совершенствованию взаимодействия ТСЖ с ОАО "Водоканал"***

Согласно новому Жилищному Кодексу жильцы бывших муниципальных домов должны выбрать форму управления своим жильём: создать ТСЖ, доверить управление домом управляющей компании, либо организовать непосредственное управление жилым фондом.

Дома, которые переводятся в ТСЖ, по закону становятся самостоятельными юридическими лицами. Каждое подобное юридическое лицо должно заключить договоры с коммунальными предприятиями о поставке электроэнергии, воды, газа, тепла. Однако для того, чтобы оформить всю разрешительную документацию, необходимо и время, и деньги, которые не всегда есть у собственников жилья.

Практика показала что, в период нахождения жилого фонда в муниципальной собственности зачастую не была юридически правильно оформлена, либо была утеряна документация на подключение коммуникаций ТСЖ к сетям холодного водоснабжения и канализации.

С учётом сложившейся ситуации, и понимая социальную значимость вопроса Тверской Водоканал ввёл временный облегченный порядок заключения договоров с такими ТСЖ (управляющими компаниями), предоставляющий возможность оформить часть документации в максимально упрощённом режиме.

Чтобы привести свои отношения с ОАО "Водоканал" г. Твери в рамки правового поля, ТСЖ, в соответствии с законодательством, обязано предоставить следующий перечень документов:

. Заявление о заключении договора установленной формы.

2. Учредительные и регистрационные документы со всеми зарегистрированными изменениями и дополнениями (копии):

Свидетельство о государственной регистрации.

Устав, учредительный договор, положение.

Технический паспорт (паспорт домовладения).

. Документы, подтверждающие полномочия представителя:

Выписка из протокола общего собрания участников (членов), либо решение общего собрания о назначении (избрании) руководителя.

Для иных лиц: доверенность от имени ТСЖ, содержащая соответствующие полномочия (в случае, если интересы доверителя представляет юридическое лицо, дополнительно - договор поручения);

. Техническая документация:

\* Акты технической приемки водопроводных вводов;

\* Акты технической приемки, канализационных сетей и выпусков;

\* Акты обследования водомерных узлов;

\* Исполнительная схема существующего водоснабжения и водоотведения;

\* Акт сверки задолженности.

\* Данные о субабонентах.

Перечень документов может быть уточнен в зависимости от состояния документальной базы ТСЖ. Далее ТСЖ необходимо разработать проект подключения водопроводного ввода к коммуникациям Водоканала и установить общедомовой прибор учёта.

Для этого абоненту необходимо сделать несколько шагов.

Первый шаг: обратиться в ОАО "Водоканал" г. Твери, который самостоятельно запрашивает в Департаменте архитектуры и градостроительства города копию топографической съёмки места, где расположен дом абонента, с нанесёнными на ней коммуникациями, и безвозмездно передаёт её абоненту для разработки исполнительного проекта.

Второй шаг: абонент запрашивает в техническом отделе водоканала технические условия и на основании топографической съёмки изготавливает исполнительный проект присоединения, в котором указывается место размещения водомерного узла и его схема. Данный проект необходимо согласовать в техническом отделе водоканала.

Заключительный шаг: проект проверяется сотрудниками водоканала, и составляются акты приёма водопроводного ввода и канализационного выпуска.

В случае отсутствия у абонента части необходимой документации и временного отсутствия общедомовых приборов учета, заключается предварительный договор, в котором сторонами согласуется реальные сроки её представления с учётом финансовых и иных возможностей ТСЖ.

Еще раз следует отметить, что жилищная реформа в России только набирает обороты. Мировая практика показала эффективность цивилизованного управления жилым фондом через специализированных операторов или объединениями собственников.

Следует понимать, что и законодатели, выпускающие неоднородные и порой нестыкующиеся законы, и собственники жилья, ставшие заложниками переходной экономики, и ресурсоснабжающие организации, стремящиеся сохранить и развить качество своих услуг, только учатся взаимодействию.

Тем не менее, другого пути нет, и только обоюдное желание сторон, внимание местных властей к данной проблематике и стремление к компромиссу позволят двигаться жилищной реформе в правильном направлении и ОАО "Водоканал" г. Твери.

# ***3.3 Расчет экономического эффекта от предлагаемых мероприятий***

ОАО "Водоканал" идет по двум направлениям. Первое - снижение удельного потребления энергии на производстве. Речь идет о снижении потребления электроэнергии, установке энергоэффективного оборудования, применении энергоэффективных источников света, тепла и так далее.

Вторая часть по энергосбережению больше относится к потребителям. Если бы жители Твери тратили меньше воды, экономили воду, то и платили бы за нее меньше.

В России нормативное потребление воды на одного человека в сутки составляет 300-350 литров. В Восточной Европе - 150-200 литров, в Западной Европе - 120-150 литров. То есть по сравнению с Россией Европа в два с половиной, а то и в три раза меньше потребляет воды. Там вообще очень развита культура потребления, экономии приучают с детства. Допустим, выключать воду в то время, когда чистишь зубы. Вообще не лить воду понапрасну. Сравним тарифы: в нашей стране один куб воды стоит 0,4 - 0,5 евро, в Восточной Европе - 2 - 3 евро, в Западной - 4 - 5 евро. То есть вода там стоит в десять раз дороже, чем в России.

Подсчитано: если бы жители Твери снизили потребление воды хотя бы на 30 процентов и вместо 300 литров в день им понадобилось бы 200, то ОАО "Водоканал" на 40% снизил бы подъем воды - то есть на 40% снизится объем электроэнергии, необходимый для того, чтобы поднять воду из Туры или артезианских скважин. В этом случае подача воды (и потребление электроэнергии) в сеть снизилась бы на треть. В целом затраты на производство и транспортировку воды уменьшилась бы на 20 процентов.

Многие граждане до сих пор неверно понимают саму идею энергосбережения - она не связана со снижением тарифов, как думает большинство. Речь ведь идет о снижении объема потребления и, как следствие, - оплаты за услугу. Правильнее говорить о создании предпосылок для снижения темпов роста тарифа.

И идея энергосбережения, скорее, связана с бережным отношением к природе и экологии, чего можно добиться экономным отношением к энергетическим ресурсам.

В Твери установлены счетчики в 10 тысячах квартир. И 177 тысяч квартиросъемщиков не имеют приборов учета, которые необходимы и помогают экономить. Счетчики покажут, сколько потребляется воды, и не будет сомнений в том, есть переплата или нет. Особенно выгодно устанавливать данные приборы тем, кто часто находится в отъездах. В старых домах, где трубы и краны текут, клапан в сливном бачке не работает, идет бешеный расход воды, перед установкой счетчиков нужно привести в порядок сантехнику. Иначе показатели будут "зашкаливать".

ОАО "Водоканал" оказывает услуги по установке счетчиков. Цена прибора варьируется от 400 до 500 руб. Примерно от 500 рублей стоит сама установка, плюс предохраняющий фильтр и краны. Получается, что каждый прибор обойдется минимум в 2000 рублей при условии, что не понадобятся другие сопутствующие работы. На одну квартиру, в зависимости от вида разводки, требуется от 2 до 4 счетчиков - на горячую и холодную воду.

Самое главное - после установки счетчика опломбировать его и зафиксировать показания. Приборы учета пломбируют либо специалисты ОАО "Водоканала", либо организации, занимающейся управлением жилым домом (уточнить можно, посмотрев квитанцию на оплату коммунальных услуг - если в строчке "холодное водоснабжение" в качестве получателя платежа указан водоканал, то и счетчики должен пломбировать он, если УК и ТСЖ - по вопросу опломбировки обращаться к ним). При этом очень важно при покупке оборудования сохранять паспорт на него.

Поквартирные приборы учета служат для проведения расчетов за потребляемую воду с ТСЖ, ЖСК или УК, которые, в свою очередь, рассчитываются с водоканалом по общедомовому прибору учета за полученную услугу.

Инициаторами установки общедомовых приборов учета должны быть сами собственники жилья. ОАО "Водоканал" предоставляет рассрочку на пять лет ТСЖ, ЖСК или УК, что законом предусмотрено. Цена одного общедомового прибора учета сегодня варьируется от 20 тыс. руб. и выше. Одному дому понадобятся два прибора - на холодную и горячую воду.

После 2011 года УК, ТСЖ или ЖСК, не имеющие приборов учета, станут платить за услуги совсем по иной схеме. Сегодня на государственном уровне обсуждается такой вариант: расчет за воду будет производиться по сечению вводного трубопровода с тарифом в два раза выше существующего. Тогда установка прибора станет экономически выгодной.

Водоканал занимается только холодным водоснабжением. В Твери существует программа по восстановлению циркуляционных линий горячей воды. После чего температура горячей воды от ЦТП до девятого этажа будет постоянной. Тогда жителям не придется подолгу сливать воду.

Схема взаимодействия такова, что жители сначала рассчитываются с УК, ТСЖ и ЖСК, а они уже с водоканалом. Что касается недобросовестности, то у жителей есть право передать управление своим домом другой компании. Здесь главное понимать, что управляющая компания - это наемный работник и если собственников жилья не устраивает работа нанятой организации, они вправе собирать общее собрание собственников жилья и ставить перед ней конкретные задачи.

# ***Заключение***

Подводя итоги исследования данного дипломного проекта, выделим.

Порядок создания, деятельности и ликвидации ТСЖ регулирует Жилищный кодекс Российской Федерации. Создание ТСЖ несет в себе как положительные, так и отрицательные моменты, К минусам создания ТСЖ можно отнести более высокие эксплуатационные платежи, несовершенство законодательства и механизмов взаимодействия ТСЖ с городскими структурами, отсутствие инициативы, непонимание со стороны жильцов.

К плюсам относим возможность влиять на политику управляющей компании, возможность сокращать расходы жильцов за счет резервов дома и грамотной работы управляющих, возможность выбирать эксплуатирующую компанию и контролировать качество ее работы.

Для легитимности решений, принимаемых товариществом собственников жилья, необходимо учесть мнение каждого собственника помещений многоквартирного дома. Но учесть мнение каждого собственника в организации, которая управляет их собственностью, невозможно без участия каждого собственника в ТСЖ. Если не все собственники помещений являются членами товарищества, то происходит парализация работы. Товарищество не может принимать большинство принципиальных решений без получения согласия всех собственников, не являющихся его членами. С таким правовым статусом, когда без каждого согласия собственника помещений не может быть принято ни одного принципиального решения, вряд ли кто-то из них захочет расстаться. Поэтому положения о необходимом количестве голосов в многоквартирном доме на общем собрании всех собственников помещений закреплено законодательно.

Становление и развитие жилищно-коммунального хозяйства г. Твери характеризуется как общими чертами, свойственными другим городам России, так и имеет ряд особенностей, характерных для северных городов. Состояние жилищно-коммунального хозяйства подробно рассмотрено в таблицах и цифрах.

Существующая система управления в ЖКХ характеризуется как несовершенная и бесперспективная, которая опирается не на рыночные, а административные принципы управления, так как органы местного самоуправления еще создали конкурентный рынок ЖКУ, продолжая делать ставку на развитие муниципальных унитарных предприятий. Это все приводит к тому что жилищно-коммунальные предприятия заинтересованы в продолжении бюджетного дотирования и не стремятся производить качественное и количественное предоставление ЖКУ населению. Помимо этого, процесс вовлечения собственников жилья не получил эффективного развития из-за реальных механизмов управления многоквартирными домами, экономических стимулов для организации ТСЖ, правовой среды для взаимодействия власти и частного бизнеса в жилищно-коммунальной сфере.

Поэтому в качестве первоочередного пути совершенствования взаимодействия деятельности ТСЖ "Островной" с участниками рынка коммунальных услуг в г. Твери необходимо принятие мер по созданию условий для организации и деятельности ТСЖ. Они должны быть направлены на устранение описанных негативных установок, выстраивание с населением отношений партнерства и доверия, повышение компетентности и социальной значимости собственников жилья, широкое их информирование о механизмах и преимуществах товариществ.

Прежде всего, необходимо определить целевую аудиторию ее характеристики и основную мотивацию, которая может побудить к вступлению в ТСЖ и участию в его работе. Исходя из мотивов, необходимо выбрать информацию, которая была бы интересна и полезна целевой аудитории выбор каналов, позволяющих доносить эту информацию до потенциальных участников ТСЖ, а так же способ донесения этой информации.

К сожалению, на сегодняшний момент законодательно не закреплены некоторые вопросы функционирования ТСЖ. В частности, это вопросы: об осуществления накоплений на капитальный ремонт домов, о детальной регламентации процедур принятия решений коллегиальными органами управления ТСЖ, о возможности ТСЖ выбирать варианты снабжения дома коммунальными ресурсами, о процедуре предоставления собственнику помещения регламентов взаимодействия лиц, желающих создать в своем доме ТСЖ, с органами местного самоуправления, об обеспечения равенства ТСЖ и ЖСК в получении финансовой помощи из бюджетов.

Необходимо, чтобы ТСЖ стали сильнее, перестали зависеть от субъективного фактора, от энтузиазма отдельных людей, стали неотъемлемой частью системы общественных отношений. Так же ТСЖ должны иметь свою экономическую базу и представлять собой целостную самодостаточную структуру, которая бы эффективно обеспечивала прав и интересы граждан. Для эффективного функционирования ТСЖ требуется создания детальных норм права, регламентирующих деятельность ТСЖ и масштабной внешней инфраструктуры, необходима инфраструктура подготовки и переподготовки кадров ТСЖ, управленческому консалтингу в ТСЖ, проведению финансовых и технологических ревизий хозяйственной деятельности ТСЖ. Поэтому в качестве второго пути совершенствования взаимодействия деятельности ТСЖ "Островной" с участниками рынка коммунальных услуг в г. Твери необходимо создание Управляющей компании ТСЖ, которая будет заниматься разработкой и выполнением программы по долгосрочному улучшению места проживания потребителей.

С учётом сложившейся ситуации, и понимая социальную значимость вопроса, Тверской Водоканал ввёл временный облегченный порядок заключения договоров с такими ТСЖ (управляющими компаниями), предоставляющий возможность оформить часть документации в максимально упрощённом режиме.

Поквартирные приборы учета служат для проведения расчетов за потребляемую воду с ТСЖ, ЖСК или УК, которые, в свою очередь, рассчитываются с водоканалом по общедомовому прибору учета за полученную услугу.

Инициаторами установки общедомовых приборов учета должны быть сами собственники жилья. ОАО "Водоканал" предоставляет рассрочку на пять лет ТСЖ, ЖСК или УК, что законом предусмотрено. Цена одного общедомового прибора учета сегодня варьируется от 20 тыс. руб. и выше. Одному дому понадобятся два прибора - на холодную и горячую воду.

После 2011 года УК, ТСЖ или ЖСК, не имеющие приборов учета, станут платить за услуги совсем по иной схеме. Сегодня на государственном уровне обсуждается такой вариант: расчет за воду будет производиться по сечению вводного трубопровода с тарифом в два раза выше существующего. Тогда установка прибора станет экономически выгодной.

Схема взаимодействия такова, что жители сначала рассчитываются с УК, ТСЖ и ЖСК, а они уже с водоканалом. Что касается недобросовестности, то у жителей есть право передать управление своим домом другой компании. Здесь главное понимать, что управляющая компания - это наемный работник и если собственников жилья не устраивает работа нанятой организации, они вправе собирать общее собрание собственников жилья и ставить перед ней конкретные задачи.

# ***Библиографический список***

Нормативно-правовые акты

. Конституция Российской Федерации 1993 г. (в последней ред. Законов РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008г. № 6-ФКЗ, № 7-ФКЗ) // Российская газета. 1993.25 декабря; 2008.31 декабря.

. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) (ред. от 27.12.2009, с изм. от 08.06.2010).

. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 04.05.2010).

. Постановление Конституционного суда РФ от 3 апреля 2008 г. № 10-П "По делу о проверке конституционности пунктов 1, 3 и 4 статьи 32 и пунктов 2 и 3 статьи 49 Федерального Закона от 15 июня 2006 г. "О товариществах собственников жилья"

. Постановление Правительства РФ от 2 августа 2009 г. № 887 "О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг и мерах по социальной защите населения. Положения о предоставлении гражданам субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг. "

. Постановление правительства РФ от 17 ноября 2008 г. № 797 "О подпрограмме "Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса" РФ федеральной целевой программы "Жилище" на 2002-2010 годы".

. Постановление Правительства РФ от 18 июня 2006 г. №707 "Об упорядочении системы оплаты жилья и коммунальных услуг".

. Постановление Правительства РФ от 4 февраля 2008 г. №121 "Об основах ценообразования и порядке государственного регулирования и применения тарифов на электрическую и тепловую энергию".

. Указ Президента Российской Федерации от 10 июня 2004 г., №1180 "О жилищных кредитах".

. Указ Президента РФ от 29 марта 2006 № 432 "О развитии конкуренции при предоставлении услуг по эксплуатации и ремонту государственного и муниципального жилищных фондов".

. Федеральный закон Российской Федерации от 15.06.96г. № 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья" (в ред. от 30.12.2001 N 196-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ).

. Федеральный закон РФ от 04.07.1991 N 1541-1 (ред. от 11.06.2008)"О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации".

. Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 05.04.2010)"Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (принят ГД ФС РФ 16.09.2003).

Учебная и научная литература

. Аболин А.А. Основные направления реформирования ЖКХ муниципального образования // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. - 2005. - №2 ч.1 - С.37-40.

. Алексеев, Ю.П. Социальная политика: учебник / Алексеев, Ю.П., Берестова, А.И., Бобков, В.Н. и др.; - 2-е изд. - М., Экзамен, 2004. - 416 с.

. Бабун, Р.В. Организация местного самоуправления: учеб. пособие / Р.В. Бабун. - Спб.: Питер, 2005. - 192 с.

. Баранчиков, В.А. Муниципальное право РФ: учебник / В.А. Баранчиков - М.: Экзамен, 2005. - 445 с.

. Бобович Р.Е. Объединения жителей многоквартирных домов. - М.: Ассоциация ТСЖ "Центр", 2008. - 237 с.

. Бузырев, В.В., Экономика жилищной сферы. / Бузырев, В.В., Чекалин, В.С. учебное пособие. - М.: ИНФРА-М., 2001. - 154 с.

. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости: Учебник 2-е изд. перераб. и дополн. - М., Издательство-книготорговый центр "Маркетинг", 2002. - 804 с.

. Егорова, Н.С. Моделирование инвестиционной деятельности в жилищном секторе - М., Издательство МГУ 2007. - 128с.

. Жилищные условия и коммунальное обслуживание населения: Справочно-информационное пособие для специалистов ЖКХ и населения. - М.: Госстрой России, 2007.

. Иванов, А.П. Комплексное развитие жилищно-коммунального хозяйства городов и сел. - М., Стройиздат, 2006. - 160 с.

. Муниципальное право: учеб. Пособие / по ред. С.Е. Чаннова. - 2-е изд., стер. - М.: ОМЕГА-Л, 2006. - 288 с.

. Система муниципального управления. / Под ред. Зотова В.Б. СПб.: Питер, 2005. - 493 с.

. Смирнов, Е.Б. Воспроизводство жилищного фонда крупного города в условиях формирования экономических отношений рыночного типа. - СПб., СПбГИЭА, 2005. - 264 с.

. Тапейцина, А.С. Предприятия ЖКХ: Реформирование, бухучет, налогообложение. - М., Современная экономика и право, 2006. - 215 с.

. Филимонов С.Л. Справочник по организации деятельности правления ЖСК, ЖК, ТСЖ; М.: ДИАЛОГ. МИФИ, 2010, ч.2. - 208 с.

. Чернышов Л.Н. Жилищно-коммунальная реформа в России. - М.: Международный центр финансово-экономического развития, 2008.

Периодические издания

. Бессонов С.Э. Опыт социального партнерства в жилищной сфере // Экономика и жизнь. - 2010. - №11, с.85-94.

. Вишневский Ю.А. Выполнение первого этапа программы реформирования Пятигорска // Экономика и жизнь. - 2010. - №2. - С.15-20.

. Долгушина О.В. Порядок формирования ТСЖ в период строительства // Экономика и жизнь. - 2010. - №1. - С.32-40.

. Иваненко В. Жилищно-коммунальная реформа // Экономика и жизнь. - 2008. - №25. - С.38.

. Рыжов А.Б. Внедрение норм ЖК РФ об управлении многоквартирными домами // Жилищное право. - 2006. - №2. - С.26-33.

. Рыжов А.Б. Правовые основы капитального ремонта многоквартирных домов // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера: в 2 ч. - 2005. - №4. - Ч.I. С.10 - 14.

. Рыжов А.Б. Как снизить размер платы за коммунальные услуги для населения // Жилищное право. - 2006. - №12. - С.33-45.

. Чистякова М.А. Создание ТСЖ. // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. - М.: "Аюдар Пресс". - № 1, январь 2008.

|  |  |
| --- | --- |
| [**КНИЖНЫЙ МАГАЗИН**](http://учебники.информ2000.рф/chitai.shtml) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| [**ТОВАРЫ для ХУДОЖНИКОВ и ДИЗАЙНЕРОВ**](http://учебники.информ2000.рф/kar.shtml) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| [**АУДИОЛЕКЦИИ**](http://учебники.информ2000.рф/lectr.shtml) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| [**IT-специалисты: ПОВЫШЕНИЕ КВАЛИФИКАЦИИ**](http://учебники.информ2000.рф/otu.shtml) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| [**ФИТНЕС на ДОМУ**](http://учебники.информ2000.рф/fit1.shtml) |  |