

УДК 332.871.3

Шершнева О. И. , кандидат экономических наук,
доцент

доцент кафедры «Экономической безопасности, учета и аудита»

РЭУ имени Г.В. Плеханова Кемеровский институт (филиал)

Больш В.В.

студент

3 курс, факультет «Экономический»

Россия, г. Кемерово

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ В РОССИИ:

ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

THE ASSOCIATION OF HOMEOWNERS IN RUSSIA:

INSTITUTIONAL ANALYSIS

Аннотация. В данной статье проведен анализ источников формирования, а так же текущих особенностей развития функционирования такой формы управления имуществом многоквартирных домов как товарищество собственников жилья (ТСЖ). Раскрыты отличия данной формы управления от услуг управляющих компаний, приведены преимущества и особенности применения системы управления в форме ТСЖ для различных видов жилья.

Abstract. This article analyzes the sources of formation, as well as current features of the development of the functioning of such a form of managing the property of apartment buildings as a homeowners association (HOA). The differences of this form of management are revealed from the services of management companies, the advantages and peculiarities of the management system in the form of HOAs for various types of housing are presented.

Ключевые слова: товарищество собственников жилья (ТСЖ); приватизация, частная собственность; управляющие компании; реформа ЖКХ.

***Keywords:** homeowners association (HOA); privatization, private property; management companies; reform of housing and communal services.*

Логическим переходом государственной собственности в частные руки в период приватизации, начавшейся в 1991 году прошлого века и продолжающейся на данный момент, стало образование различных коммерческих и некоммерческих организаций, управляющих жилым фондом, в том числе и товариществ собственников жилья (далее ТСЖ).

В общем понятии ТСЖ можно охарактеризовать как юридическое лицо, созданное в форме некоммерческой организации, участниками которой являются собственники одного или нескольких домов, с целью управления находящейся в их общем ведении собственностью.

В настоящее время актуальность изучения таких форм управления жилым фондом как ТСЖ, определено наличием существенных проблем в сфере ЖКХ, касающихся: управления финансами, качества оказываемых услуг, вопросов текущего и капитального ремонта, благоустройства территорий и парковочных зон, расселения и переселения граждан из аварийного жилья и т.д. Основная часть проблем затрагивает вопросы эффективности функционирования управляющих компаний, которые в отличие от ТСЖ являются все-таки «третьими лицами» по отношению к доверенной им собственности, что обуславливает, как правило, только коммерческий интерес.

В таблице 1 представлены принципиальные отличия товарищества собственников жилья от управляющих компаний.

Таблица 1 – Принципиальные отличия товарищества собственников жилья от управляющих компаний

Товарищество собственников жилья (ТСЖ)	Управляющая компания
Некоммерческая организация	Коммерческая организация, основная цель деятельности – получение прибыли
Управление многоквартирным домом (домами) осуществляется с учетом пожелания и решения всех собственников	Управление осуществляется, прежде всего, с учетом коммерческой выгоды (прибыли)
Средства (платежи) собственников учитываются на отдельном расчетном счете, а излишки средств могут тратиться на иные цели, связанные с благоустройством дома	Использование средств осуществляется по назначению (коммунальные платежи), дополнительное выделение средств на благоустройство дома и иные цели ощутимо затруднено и требует дополнительных согласований. Как правило, облагораживание территории, установка детских площадок и т.п. осуществляется за счет дополнительных средств собственников
Собственники сами определяют поставщиков ресурсов	Управляющая компания сама выбирает поставщиков ресурсов
Имеется возможность постоянного контроля над деятельностью ТСЖ со стороны жильцов	Контроль над деятельностью управляющей компании со стороны жильцов затруднен
Деятельность ТСЖ в основном осуществляется наиболее активными собственниками, которые порой не имеют необходимого опыта в управлении ЖКХ	Работа управляющей компании осуществляется специалистами в области ЖКХ, деятельность попадает под лицензирование

Правовой основой, регламентирующей саму возможность управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья, устанавливает п.2.ст.161 ЖК РФ [1]. Помимо рассматриваемого в рамках институционального аспекта данной формы управления, жилищное законодательство выделяет так же возможность управления многоквартирным домом: управляющей компанией и непосредственно собственниками помещения (где количество квартир в доме не более 30) [5, с. 59]. Кроме того, на федеральном и региональном уровне, имеются и постоянно реформируются различные нормы законодательства в сфере оказания услуг ЖКХ, основополагающие из которых так же служат правовой основой функционирования ТСЖ.

Основной целью приватизации и возможности перехода государственной собственности в частные руки, являлась необходимость перенаправления финансового бремени содержания и управления жилыми помещениями на плечи населения. Особенностью проводившейся в начале 90-х годов прошлого века приватизации, стал сначала переход жилых помещений из государственной собственности в муниципальную собственность, а затем в собственность физических и юридических лиц. Выделение именно этого способа перехода жилого фонда в частную собственность, имеет свои особенности, т.к. по сути, на протяжении последних 20 лет, многоквартирное жилье из приватизированного фонда, представляло собой конгломераты, т.е. когда приватизированное жилье принадлежит частным лицам, а нежилые помещения муниципалитетам [4, с. 179-180].

Проводя институционный анализ товарищества собственников жилья, необходимо обратиться к истокам похожих форм управления домовым хозяйством. Переход частной собственности в государственную, произошедший после революции 1917 г., стал первым этапом в организации таких органов управления как домком (домовой комитет). По сути, сходств домкома и ТСЖ, выражается только в том, что оба эти объединения созданы с целью управления домом, сами же методы управления, принципы организации и законодательные основы не имеют практически ничего общего. Декрет Президиума ВЦИК «Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах», принятый 20 августа 1918 года, стал началом формирования и организации советской системы ЖКХ. Сначала, после октябрьской революции, перешедшими в государственную собственность домами вовсе никто не управлял, вселиться в такой дом, мог каждый желающий, при этом квартплата была отменена. Затем наполняемость домов, стала причиной необходимости создания органов управления ими, как раз в этот момент и стали формироваться вышеупомянутые домкомы.

Через некоторое время, выяснилось, что такая форма управления общей собственностью как домком, не очень эффективна, на смену ей пришли жилтоварищества и ЖАКТы, затем данные формы сменились специальным уполномоченным органом советской власти – домоуправом. В дальнейшем с развитием системы советской власти, управление многоквартирными домами перешло в компетенцию специальных органов государственной и местной власти (РЭУ, ПРЭО, ЖЭК, ДЕЗы) [3, с. 25].

Формирование современного законодательства и реформы в области ЖКХ, осуществляемые как на уровне Правительства, так и на уровне субъектов федерации, являются следствием перехода нашей страны к рыночным отношениям, приватизации государственной собственности и развития соответствующих правовых институтов. Принятые поправки в Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» [2] закрепили с 1 июля 2015 года необходимость получения лицензии на осуществление деятельности всех управляющих компаний, в т.ч. и ТСЖ, созданные жильцами нескольких домов. Так, руководители управляющих компаний, председатели ТСЖ нескольких многоквартирных домов, а так же жилищных кооперативов должны получить квалификационный аттестат для осуществления своей дальнейшей деятельности. Причиной этого явились злоупотребления управляющих компаний в области представления себя как ТСЖ и получение дополнительных выгод, а так же проблемы качества услуг, оказываемых управляющими компаниями. К сожалению, официальная статистика по количеству ТСЖ в России в динамике отсутствует, но отдельные исследователи в области проблем ЖКХ указывают, что в период с начала 90-х годов до 2013 года динамика количества ТСЖ была положительная, а вот с 2013 года по настоящее время их количество существенно сократилось [3, с. 27].

На наш взгляд, основной проблемой и фактором формирования отдельных ТСЖ является наличие активистов и профессионалов в области ЖКХ, способных эффективно управлять многоквартирным домом. В настоящее время, наиболее приемлема данная форма управления для современных новых многоквартирных домов, построенных по новым энергосберегающим технологиям, имеющим современные детские площадки, парковочные зоны, новые коммуникации. В отличие от старых «хрущевок» и «сталинок», требующих, как правило, высоких затрат на текущий и капитальный ремонт. На эту ситуацию так же можно посмотреть и с других точек зрения, представленных в таблице 2.

Таблица 2 – Особенности применения ТСЖ как формы управления для различных видов жилья

Вторичное жилье	Новостройки (эконом класс)	Новостройки (комфорт класс)
Если ТСЖ уже был создан, то, как правило, в него входят наиболее активные жители различных возрастов и социальных групп, интересы которых не всегда совпадают. Процесс вновь создаваемого ТСЖ так же может вызвать несовпадение интересов жителей	При формировании органов управления ТСЖ, активистами в основном будут молодые люди (семьи), т.к. именно молодежь в основном приобретает квартиры в данном сегменте	При формировании органов управления ТСЖ, в структуру управления войдут более обеспеченные собственники, что позволит согласовать дополнительные затраты (например на охрану, видеонаблюдение, шлагбаум)
Как правило высокий уровень износа жилого фонда требует дополнительных затрат на проведение текущего и капитального ремонта, что отразится на величине взносов помимо нормативных. ТСЖ могут не справиться с такими нагрузками и обанкротиться	Новое жилье, коммуникации, придомовая территория на начальном этапе не требуют существенных затрат после сдачи дома в эксплуатацию, поэтому существенных нагрузок на деятельность ТСЖ в данном плане не будет	

Ни для кого не секрет, что в нашей стране имеется большое количество людей различных социальных слоев, различного материального достатка, а так же ведущих асоциальный образ жизни, проживающих преимущественно

в старых жилых помещениях. Все перечисленные выше люди являются собственниками и имеют соответствующее право голоса при решении общедомовых проблем, при этом из-за возможного «конфликта интересов» формирование эффективного товарищества собственников жилья в некоторых случаях представляется невозможным, что логически приводит к решению жильцов обращаться в управляющие компании.

Таким образом, подводя итог выше проведенным исследованиям, можно сделать вывод о том, что такая форма управления многоквартирными домами как ТСЖ имеет глубокие корни, уходящие в начало формирования советской власти. На современном этапе ведется постоянная работа над реформированием в области управления ЖКХ, что сказывается на существовании и эффективности функционирования ТСЖ.

Список использованных источников

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 03.04.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.07.2018) / [Электронный ресурс] / URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (дата обращения 08.05.2018 г.)
2. Федеральный закон от 04.05.2011 N 99-ФЗ (ред. от 31.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2018) «О лицензировании отдельных видов деятельности» / [Электронный ресурс] / URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW (дата обращения 08.05.2018 г.)
3. Андрианова Д.В. Особенности конкурентоспособности объединений, товариществ, собственников жилья / Д.В. Андрианова // Мониторинг правоприменения. 2017. – № 2 (23). – С. 25-28.
4. Жилкин Ю.С. К вопросу о товариществах собственников жилья / Ю.С. Жилкин Т.А. Жилкина // Инновационные процессы и технологии в современном мире. 2016. – № 1 (4). – С. 179-180.
5. Шахова Е.С. Товарищество собственников жилья: требуется ли повышение эффективности как способа управления многоквартирным домом / Е.С. Шахова / Журнал российского права. 2016. – № 5 (233). – С. 55-64.