

# ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОБЛЕМ ТСЖ

С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЖИТЕЛЕЙ

# УРОВНИ ПРОБЛЕМ

- На стадии до инициации выбора способа управления
- На стадии выбора способа управления
- На стадии реализации выбранного способа управления

# Проблемы на стадии до инициации выбора способа управления

1. Непонимание собственниками своих обязанностей по:
  - содержанию общего имущества;
  - необходимости формирования объекта управления (в том числе земельного участка);
  - выбора способа управления.
2. Недостаток у населения знаний и практического опыта, отсутствие инициативы и лидеров, инертность, фобии, боязнь и нежелание каких-либо перемен.
3. Различие в социальном и имущественном статусе собственников в многоквартирном доме.
4. Противодействие со стороны структур ЖКХ и Администрации (шантаж, дезинформация).
5. Конфликт интересов собственников и нанимателей; собственников-граждан и собственников–городской администрации и муниципалитетов (законодательная неурегулированность).

# Решение проблем, возникающих на стадии до инициации выбора способа управления

## Пути решения проблем

Создание на общероссийском канале TV-программы по разъяснению этапов ЖКР:



создание класса собственников;



введение рынка при оплате услуг ЖКХ;



подомовое управление.







Создание при муниципалитетах и в общественных организациях консультационных пунктов

## Необходимый ресурс

Средства из Федерального бюджета для создания TV-программы

Средства из местных бюджетов для поддержки инициативных групп.

# Проблемы на стадии выбора способа управления

1. Организационные и финансовые сложности проведения общего собрания собственников:
  -  Отсутствие финансов;
  -  Обеспечение кворума;
  -  Уклонение уполномоченных властью структур (представляющих интересы городской и муниципальной собственности) от участия в выборе способа управления.
2. Сложность получения информации о составе собственников.
3. Отсутствие технической документации, приводящие к сложности в определении:
  -  Долей собственности;
  -  Состава общего имущества многоквартирного дома;
  -  Технического состояния дома.

4. Сложность определения стоимости содержания и ремонта общего имущества, определения состава необходимых работ по восстановлению изношенного имущества (капитальному ремонту).
5. Неравенство способов управления в рыночных отношениях.
6. Противодействие со стороны структур ЖКХи Администрации.

# Решение проблем, возникающих на стадии выбора способа управления

## Пути решения проблем

Издание нормативно-правовых документов, определяющих обязательный пакет передаваемой технической документации:



При любом изменении выбора способа управления;



При восстановлении утраченных документов при передаче управления.

Утверждение властными структурами минимальных расценок на изготовление пакета документов, или формирование их за счет местных бюджетов



## Необходимый ресурс

Законодательные акты, изданные на уровне Российской Федерации

## Проблемы на стадии реализации выбранного способа управления

1. Отсутствие утвержденного Администрацией порядка передачи домов в управление, включая передачу технической и проектной документации (растет количество зарегистрированных ТСЖ без технической документации, не могущих заключить договора с монополистами).
2. Отсутствие порядка перенаправления всех видов бюджетных средств, предусмотренных на социальную (финансовую) поддержку населения при передаче управления от государства управляющим компаниям и ТСЖ.
3. Ликвидация необходимых государственных обслуживающих структур (например, городских ОДС, городской аварийной службы и т.д.)
4. Отсутствие утвержденного порядка финансирования невыполненного капитального ремонта.



5. Сложность оформления общего имущества многоквартирного дома и отсутствие порядка оформления имущественных прав.
6. Изъятие Администрацией нежилых помещений, относящихся к общему имуществу, с последующей их продажей или сдачей в аренду.
7. Препятствование оформлению земельных участков собственниками многоквартирных домов путем непрерывного изменения правил приватизации земли.
8. Дискриминация монополистами по энергоснабжению после выбора способа управления многоквартирным домом:
  - Неравноправные договора;
  -  Незаконные требования к установке регулирующей и измерительной аппаратуры;
  -  различие в подходе к расчетам потребления энергоресурсов населением и его объединениями.

# Решение проблем, возникающих на стадии реализации выбранного способа управления

## Пути решения проблем

Ввести административную и судебную ответственность за отказ предоставить документы

Направление социальной помощи в жилищной сфере непосредственно гражданам

Введение единых правил регистрации долевого имущества и возврата или компенсации за изъятие общего имущества

Упрощение и удешевление процедуры оформления кадастровых планов и кадастровых номеров земельных участков.

Юридически приравнять население и его объединения (ЖСК, ЖК, ТСЖ). Снять налогообложение с уставной деятельности этих организаций

## Необходимый ресурс

Принятие нормативных актов на уровне Российской Федерации, поскольку местные власти тормозят переход к подомовому управлению.

Разработка механизма финансирования капитального ремонта из ряда источников (национальный проект «Доступное и комфортное жилье гражданам России», местные бюджеты, кредитные средства граждан).

Граждане, выбравшие способ управления, должны иметь преимущества в получении финансирования от государства.