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	Необходимый ресурс
Создание на общероссийском канале TV-программы по разъяснению этапов ЖКР: - создание класса собственников; - введение рынка при оплате услуг ЖКХ; - подомовое управление.	Средства из Федерального бюджета для создания TV-программы
Создание при муниципалитетах и в общественных организациях консультационных пунктов	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	Необходимый ресурс
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	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 упралению.

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.