Абрамова Ольга Сергеевна – преподаватель экономических дисциплин ФГОУ СПО «Дальневосточный Государственный Межрегиональный индустриально-экономический колледж» (г. Хабаровск). E-mail: Abramova2803@.ru

Товарищество собственников жилья – одна из форм эффективного управления жилищным фондом

Жилищно-коммунальное хозяйство не может эволюционировать к цивилизованным рыночным отношениям без участия потребителей жилищно-коммунальных услуг и собственников жилья. Система жилищно-коммунального хозяйства, включая политику оплаты жилья и коммунальных услуг, систему социальных гарантий, а также вопросы повышения эффективности управления и содержания жилищного фонда, является составной частью общеэкономических преобразований российской экономики. Необходимость радикальных преобразований в этой сфере экономики стала не только очевидной, но и реальной. В данной статье рассматриваются отдельные аспекты формирования ТСЖ и модели оценки его эффективности.

Ключевые слова: жилищно-коммунальная сфера, эффективность управления жилищным фондом, товарищества собственников жилья.

Одним из важных этапов реформирования жилищно-коммунального хозяйства (далее – ЖКХ) является принятие в 2005 г. Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ), который (при всех его противоречиях) является положительным явлением в нашей жизни. Анализ опыта реформирования в сфере ЖКХ показывает, что для нормального функционирования отрасли требуется не только развитие рынка управляющих организаций, но и создание товариществ собственников жилья.

Переход к рыночной экономике обусловил массовую приватизацию жилья. В Центральном округе г. Хабаровска процент приватизации на начало 2007 г. составил, в среднем, 80%, что выше среднестатистического российского уровня (77%). Сложилась ситуация, когда в отдельно взятом многоквартирном доме стало много собственников – физические и юридические лица, а также муниципалитет или государство. Вместе с тем, дома остаются в ведении муниципалитета и обслуживаются победившими на городском конкурсе подрядными организациями.

Неразвитость механизмов защиты интересов потребителей, контроля качества жилищно-коммунальных услуг сдерживают объединение собственников жилых помещений в ТСЖ.

С точки зрения экономики, ТСЖ следует рассматривать как предприятие, производящее определенные блага и затрачивающее те или иные ресурсы при выпуске определенных услуг, товаров, благ. Оно создает

исключительно благоприятные возможности для самоорганизации граждан, ввиду наличия прямой и хорошо осознанной ими материальной заинтересованности, юридических предпосылок и государственной поддержки: люди хотят, чтобы дом хорошо содержался, чтобы в нем было чисто, безопасно и приятно жить. Кроме того, рыночная цена квартир напрямую зависит от состояния дома. В силу названных причин ТСЖ могут служить «лакмусовой бумажкой» способности российского общества к самоорганизации.

Созданию ТСЖ препятствуют: отсутствие рынка коммунальных услуг в стране, неготовность граждан к самостоятельному управлению своей собственностью. И именно здесь в значительной степени пролегает граница между эффективными и неэффективными результатами деятельности ТСЖ.

Управление общим имуществом многоквартирного дома в жилищном секторе может быть эффективно организовано в ТСЖ, которое предполагает установление определенных прав и обязанностей для его членов и жильцов, не входящих в ТСЖ. Товарищество является «… моделью государства в миниатюре: в государстве граждане платят налоги и в идеале должны быть его активными гражданами. В ТСЖ жильцы должны платить членские взносы и в идеале – активно участвовать в работе товарищества».

С точки зрения институциональной теории, в ТСЖ «… причудливым образом переплетаются права собственности, теории коллективных действий, общественного выбора, контрактов и агентских отношений». Но главной проблемой является несогласованность коллективных действий, что связано с несовпадением прямого личного и общественного интересов. Способность сообщества людей к координации и совместным действиям в общих интересах известна под собирательным названием «социальный капитал», составными частями которого являются взаимное доверие, нормы поведения, учитывающие общественный интерес, а также общение друг с другом и опыт самоорганизации. Социальный капитал необходим для эффективного распоряжения правами коллективной собственности на инфраструктуру жилых домов. Исследования свидетельствуют, что совместное проживание в многоквартирном доме способствует более активному общению с соседями и подтверждает гипотезу о том, что владение жильем повышает гражданскую ответственность и активность граждан.

Основными ресурсами ТСЖ являются: жилой фонд, целевые доходы на содержание и эксплуатацию, а также социальный потенциал дома, то есть проживающие в нем жильцы. Экономическая эффективность оценивается при сравнении плановых и фактических результатов затрат.

Собственники жилья, объединенные в товарищество, лучше, чем кто-либо другой могут позаботиться о состоянии, эксплуатации и использовании своего имущества (подвалов, чердаков, других помещений, придомовых земельных участков), а также проконтролировать соблюдение правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, придомовыми территориями.

Товарищество собственников жилья может осуществлять предпринимательскую деятельность, направленную на достижение целей, ради которых оно создано, с обязательным отражением в Уставе всех конкретных видов осуществляемой предпринимательской деятельности.

Создание товарищества позволит жителям создать работоспособный и понятный механизм принятия своевременных решений, связанных с ремонтом и эксплуатацией дома и отдельных квартир, повысить качество обслуживания дома, что может, в свою очередь, повысить первоначальную стоимость квартир, то есть увеличить капитал каждого.

Таким образом, можно с уверенностью назвать в качестве целей, которые преследуются членами товарищества собственников жилья, следующие положения: эффективное совместное использование общего имущества; поддержание требуемого технического и санитарного состояния здания; поддержание первоначального рыночного уровня стоимости недвижимости и, по мере возможности, его повышение; предоставление домовладельцам условий для безопасного и удобного проживания; минимизация затрат на обслуживание и коммунальные услуги; получение дополнительного финансирования за счет хозяйственной деятельности; проведение кредитной и инвестиционной политики на цели содержания кондоминиума в интересах членов товарищества; оказание жильцам дополнительных услуг; представление интересов собственников во взаимоотношениях с третьими лицами; совместный контроль над соблюдением норм общежития.

С точки зрения решения основной задачи товарищества, а именно – возможности эффективного управления общим имуществом и улучшения качества его обслуживания – оно имеет право: самостоятельно решить, каким способом будет осуществляться управление недвижимостью (силами правления или специалистов профессионалов); нанять профессионального управляющего или управляющую компанию; заключать договоры с предприятиями любой организационно-правовой формы на предоставление услуг по обслуживанию и эксплуатации здания; привлекать подрядчиков на любые виды работ; контролировать выполнение работ служащими и подрядчиками и применять санкции за невыполнение или плохое качество работ в рамках договора.

При организации товарищества требуется провести техническую инспекцию здания и необходимые экономические расчеты для его принятия и последующего содержания согласно требованиям нормативно-правовых актов. От предыдущего собственника запросить сведения о проведенных на день осмотра работах по содержанию и эксплуатации дома, а также финансовых поступлениях от жителей данного объекта.

Весьма важным и сложным моментом в процессе определения целесообразности создания жилищного товарищества является выяснение социального состава жильцов дома, нанимателей и собственников квартир, поскольку от их доходов, льгот зависят финансовые условия деятельности

товариществ. Чрезвычайно важно провести расчеты, которые позволят иметь ориентировочный прогноз будущих доходов и расходов. Для этого необходимо знать:

- уровень затрат на содержание и эксплуатацию жилого фонда, а также возможности и способы их снижения;

- источники поступления средств на содержание и эксплуатацию жилищного фонда (квартплата, субсидии, дотации);

- возможности вести хозяйственную деятельность после организации товарищества, доходы от которой пойдут на улучшение содержания здания (сдача помещений в аренду, размещение на стенах и крыше дома рекламы, доходы от сдачи в аренду придомовой территории, участие в инвестиционных проектах, например, пристройка к зданию дополнительных помещений, надстройка мансардных этажей и т. д.).

Анализ деятельности существующих товариществ в г. Хабаровске показал целесообразность их создания при наличии следующих условий:

- заинтересованность местных властей в сотрудничестве с ТСЖ;

- удовлетворительное техническое состояние жилого дома;

- наличие возможности увеличить поступление средств на содержание и эксплуатацию (хозяйственная деятельность, дополнительные средства из бюджета города, например, часть арендных платежей, расположенных в здании коммерческих предприятий и т. д.).

Должна действовать система критериев, позволяющих осуществить комплексную оценку условий проживания (качества жизни) населения и проследить динамику их изменения в условиях проводимых мероприятий по реформированию отрасли. Оценка эффективности мероприятий, направленных на улучшение жизни населения, должна осуществляться в направлении повышения надежности (снижение аварийности, расширение спектра услуг), качества (ценовая стабильность, совершенствование топливного баланса, благоустроенности жилищного фонда), эффективности (снижение удельной затратности, энергосбережение, доступность услуг).

Анализ системы управления жилищным фондом г. Хабаровска позволил разработать методику определения эффективной модели формирования ТСЖ, а также рекомендации по совершенствованию системы управления жилищным фондом крупного города на современном этапе, в т. ч.:

- внедрение механизма снижения затрат (освобождение от сбора) на государственную регистрацию ТСЖ как объектов недвижимости;

- введение кадастровой оценки жилых домов до передачи его в ТСЖ;

- законодательное закрепление порядка передачи нежилых объектов, расположенных на территории ТСЖ, в его собственность;

- создание консультативно-методического центра при Ассоциации объединений собственников жилья;

- организация системы комплексной подготовки кадров, повышение их квалификации и обучение управдомов.

Особого внимания заслуживает модель определения экономической эффективности формируемого ТСЖ. В качестве показателя эффективности (М) используется отношение рыночной оценки стоимости всего имущества к стоимости жилого фонда ТСЖ. Предлагается расчет по следующей формуле:

$$M=\frac{D}{C+G+Q},$$

где: D – ожидаемые доходы от деятельности ТСЖ;

C – показатели оценки стоимости жилых помещений;

G – показатели оценки стоимости земельного участка;

Q – показатели оценки стоимости нежилых строений.

Показатель оценки стоимости жилых помещений рассчитывается по формуле:

$$C = \sum P_i M_i,$$

где: M_i – общая площадь квартир в жилом фонде многоквартирного дома i;

P_i – рыночная стоимость общей площади квартир в многоквартирном доме i.

Оценка стоимости земельного участка определяется по формуле:

$$G = g S,$$

где: g – кадастровая оценка единицы земельного участка,

S – площадь земельного участка.

Оценка стоимости нежилых строений рассчитывается:

$$Q = \sum q_i S_i,$$

где: q_i – стоимость единицы нежилого имущества на территории ТСЖ i;

S_i – количество соответствующих единиц.

Далее прогнозируем потенциальную доходность формируемого ТСЖ в процессе его функционирования. Рассматриваем ожидаемые доходы от сдачи в аренду нежилых помещений, входящих в ТСЖ, доходы от других видов деятельности и соответствующие затраты, связанные с их эксплуатацией и обслуживанием. Расчет производим по формуле:

$$Q_i = \frac{D_1+D_2}{R_1+R_2+R_3}$$

где: D_1 – ожидаемые доходы от сдачи в аренду нежилых помещений i-го ТСЖ;

D_2 – ожидаемые доходы от прочих видов деятельности i-го ТСЖ;

R_1, R_2, R_3 – соответствующие затраты, связанные с эксплуатацией и обслуживанием ТСЖ.

Наиболее эффективным является ТСЖ с большим по площади участком (так как его можно сдавать в аренду и иметь дополнительный доход) или на этом участке можно построить зону отдыха, футбольную площадку, увеличить детскую площадку и др. Подобное улучшение условий

увеличивает рыночную стоимость жилья, качество жизни, комфортность проживания. Чем больше нежилых помещений, тем сильнее возрастают затраты на их содержание. Но при грамотном управлении этой недвижимостью ТСЖ может извлекать немалые доходы. Если износ дома небольшой, а именно – менее 40%, то уменьшаются затраты на текущий и капитальный ремонты, что также увеличивает эффективность эксплуатации многоквартирного дома.

С помощью социологического опроса можно оценить социальную эффективность. В частности, в городе Хабаровске было исследовано 20 ТСЖ методом случайной выборки. По каждому вопросу ответы оценивались величинами в диапазоне от 1 (лучшее значение) до 0 (худшее значение). По каждому ТСЖ результаты складывались, и полученные абсолютные значения относились на 1тыс. $м^2$, так как все они отличаются друг от друга суммарной общей площадью. В итоге, получились интегральные значения от 0,83 до 5,71 условных единиц.

В основе методологии построения этого показателя находятся частные мнения людей о различных сторонах своей жизни, отношение к экономическим и социальным событиям, которые происходят вокруг них и действующими лицами которых они являются, формируют обобщенную оценку восприятия действительности. Эта сводная оценка, выраженная в условных единицах, показывает суммарное видение жильцов эффективности деятельности ТСЖ. Результаты опроса показали, что более активно стремятся к созданию новых форм управления многоквартирным домом собственники жилых помещений в возрасте до 40 лет. Они считают ТСЖ самой перспективной формой управления.

Проведенные исследования показали, что в тех ТСЖ, где высокие показатели экономической эффективности, население дает и более высокие социальные оценки. Можно говорить о прямой взаимосвязи экономических и социальных показателей (рис. 1).

Как видно из рис. 1, к таким ТСЖ в г. Хабаровске относятся №2, 8, 12, 17, 18, 19. Реально действующие ТСЖ г. Хабаровска обозначены номерами от 1 до 20, так как правления данных ТСЖ предоставляли закрытую информацию.

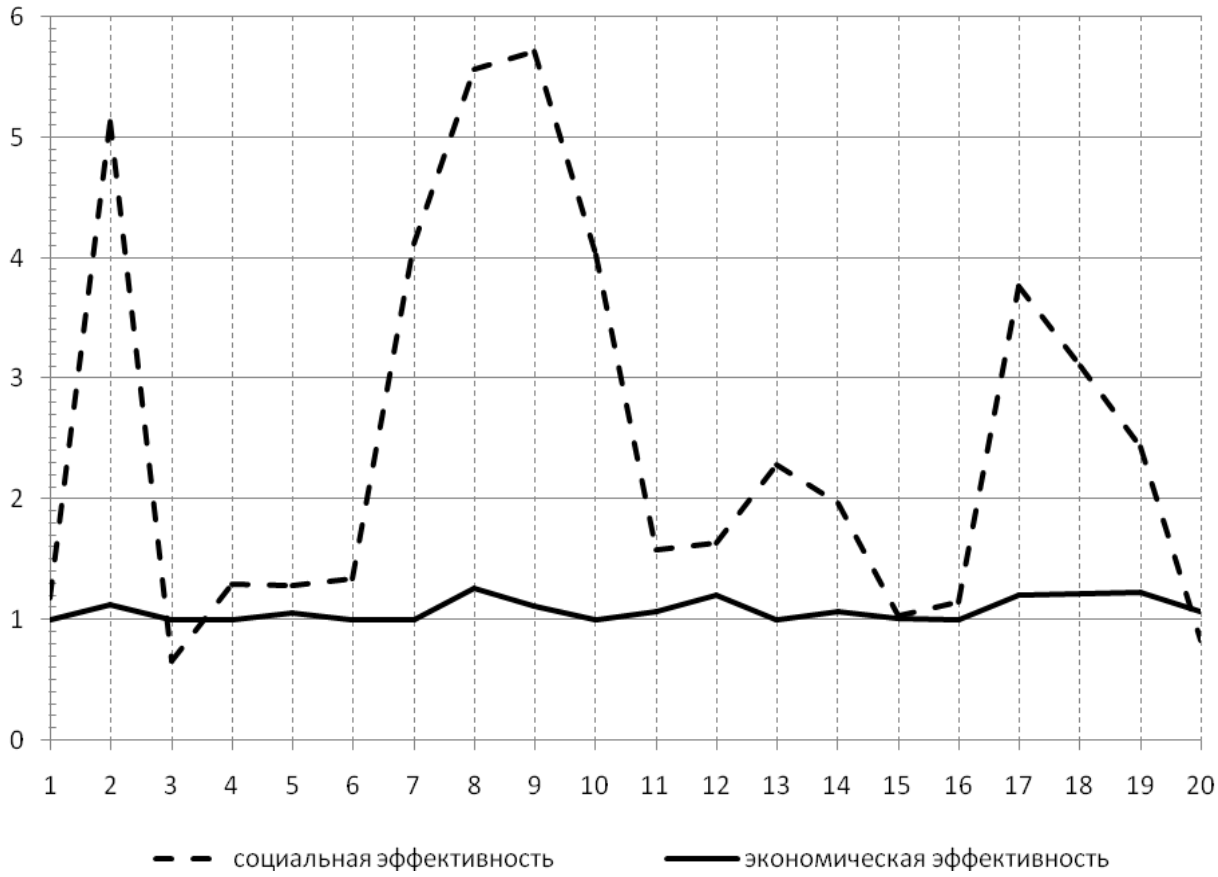


Рис. 1 Показатели социальной и экономической эффективности деятельности ТСЖ г. Хабаровска

Анализ значений социальной и экономической эффективности создания ТСЖ показал, что в ТСЖ №2, 8, 12, 17, 18 и 19 существуют условия для результативной деятельности. Состояние жилищного фонда и наличие объектов нежилого имущества находятся здесь в хорошем техническом состоянии и позволяют получать дополнительные доходы.

В ТСЖ №4, 5, 6, 10, 11, 13, 14 и 16 можно повысить эффективность их деятельности. Для этого необходима более активная работа с жильцами данных домов по разъяснению преимуществ товарищества в сравнении с другими формами управления жилищным фондом. К ТСЖ, которые имеют перспективу развиваться экономически эффективно, можно отнести №1, 3, 15, 20. Однако им необходима помощь ассоциаций, городской администрации, опытных консультантов, экономистов. Должны включиться в работу информационные центры обучения, что позволит повысить социальную эффективность функционирования ТСЖ.

В качестве основных направлений поддержки ТСЖ следует рассматривать:

- административные (подготовка квалифицированных специалистов в области управления недвижимостью, стимулирование и поддержка ТСЖ на начальном этапе их создания и функционирования; конкуренция и свобода выхода на рынок жилищно-коммунальных услуг независимых

профессионалов; нормативно-правовое упрощение процедур входа и выхода производителей на рынок эксплуатационных услуг);

- экономические (коррекция тарифной политики на услуги ЖКХ; дифференцированные налоговые льготы; равноправие на получение бюджетных дотаций, получаемых различными ТСЖ; прозрачность бюджетов – доходов и расходов, что будет способствовать росту общественного согласия и взаимного доверия в ТСЖ);

- социально-институциональные (образование ассоциаций собственников жилья и др.);

- информационные (создание системы информационного обеспечения жителей и консультативно-методического центра, в задачи которого будет входить проведение обучающих семинаров для председателей и управляющих ТСЖ и конференций).

Таким образом, ТСЖ является перспективной альтернативой управления многоквартирными домами. Создание ТСЖ решает проблему юридического оформления прав собственности на жилье, так как все владельцы помещений (квартир, функциональных помещений) становятся долевыми собственниками общего имущества (а не виртуальными собственниками условного пространства, называемого приватизированной квартирой), вместе решают вопросы, касающиеся управления жильем, его содержания и обслуживания. При этом, качество содержания жилья значительно повышается, так как собственники непосредственно заинтересованы в этом.

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.

Создание ТСЖ благоприятно отразится на всех сторонах жизнедеятельности общества будь то социальная, финансово-экономическая, экологическая или политическая сфера

Литература и источники:

1. Айвазян, С. А. Интегральные индикаторы качества жизни населения: их построение и использование в социально-экономическом управлении и межрегиональных сопоставлениях / С. А. Айвазян. — М. : ЦЭМИ РАН, 2000. – 117 с.

2. Алле, М. Условия эффективности в экономике / М. Алле ; пер. с франц. Л. Б. Азимова, А. Б. Белянина, И. А. Егорова, Н. М. Калмыковой. – М. : Научно-издательский центр «Наука для общества», 1998.

3. Вебер Ю., На пути к активному управлению с помощью показателей / Ю. Вебер, У. Шеффер // Проблемы теории и практики управления. – 2000. – № 5.

4. В помощь общественному жилищному инспектору // Городской центр ТСЖ : методическое пособие. – Новосибирск, 2007.

5. Выбор способа управления домом // Городской центр ТСЖ «Соседи». – 23.01.2006. – № 3.

6. Ольве, Н. Оценка эффективности деятельности компании. Практическое руководство по использованию сбалансированной системы показателей / Н. Ольве, Ж. Рой, М. Ветер ; пер. с англ. – М. : Издательский дом «Вильямс», 2004.

7. Проблемы теории и практики реформирования региональной экономики : сборник научных трудов ученых, специалистов и работников региональных органов управления. – Выпуск №2. – Москва : Институт региональных экономических исследований, 2000 г.

8. Разработка сбалансированной системы показателей. Практическое руководство / под ред. А. М. Гершуна, Ю.С. Нефедьевой. – М. : ЗАО «Олимп-Бизнес», 2004.

9. Феоктистов, Д. В. Методология оценки уровня и качества жизни населения / Д. В. Феоктистов // Налоги. Инвестиции. Капитал. – 2002. – № 3 – 4. – С. 56 – 63.

10. Ярославцева, Т. А. Комплексный подход к регулированию жилищных отношений / Т. А. Ярославцева. – Хабаровск : ДВАГС, 2007. – 396 с.

11. Об утверждении мероприятий по созданию ТСЖ, активизации работы с домовыми, уличными комитетами в городе Хабаровске на 2007 год : Постановление мэра г. Хабаровска от 09.04.2007 г. № 465 // Текущее делопроизводство администрации г. Хабаровска за 2007 год.