

Ардован Анна Михайловна

Магистрант

Направление: Государственное и муниципальное управление

Магистерская программа: Региональное и муниципальное управление

Проблемы, препятствующие развитию самоуправления в жилищной сфере и пути их решения (на примере Товариществ собственников жилья)

Аннотация. В статье рассматриваются проблемы развития самоуправления в области ЖКХ, препятствующие проведению жилищной реформы. Приведены рекомендации по совершенствованию действующего жилищного законодательства и созданию инфраструктуры ТСЖ, направленной на формирование системы эффективного управления.

Ключевые слова: жилищная реформа, техническая документация, жилищные правоотношения, многоквартирный дом, способ управления, договор управления, товарищество собственников жилья, собственник помещения.

До принятия нового Жилищного кодекса РФ роль органов местного самоуправления (ОМСУ) в жилищных отношениях была значительна, т.к. способ управления жилищным фондом выбирался административным методом. ОМСУ организовывали конкурсы на управление жилищным фондом, собственником которого они не являлись. В дальнейшем большинство таких конкурсов признавались судами недействительными, но это не останавливало ОМСУ от дальнейших проведений подобных конкурсов.

Федеральный закон «О товариществах собственников жилья» от 15.06.1996 г. № 72-ФЗ (в настоящее время утратил силу) предоставил собственникам право выбора способа управления многоквартирным домом (МКД), но этот закон не изменил сложившуюся ситуацию в сфере управления жилищным фондом в России. Отмена Закона о ТСЖ объясняется отсутствием

действенных, рабочих механизмов его реализации и наличием в нем значительного количества нереализуемых норм [3].

С принятием нового Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) в России произошли существенные изменения в сфере жилищных правоотношений.

Новый ЖК РФ заставил собственников помещений в МКД задуматься о выборе способа управления своим домом. Однако жители в основной своей массе проявляют к этому вопросу не высокую активность. Помимо того, что идея самостоятельного управления в жилищной сфере и так не находит должного понимания у большинства жителей МКД, мало осведомленных о действующем жилищном законодательстве и не готовых взять ответственность за управление своей собственностью, так еще и отсутствие должной нормативно-правовой базы, долгих бюрократических проволочек, а иногда и прямых препятствий со стороны управляющих компаний сдерживают создание ТСЖ в нашей стране. Ведь проще создать бюрократические заслоны, чем допустить собственников помещений к управлению своей недвижимостью и возможности контролировать вопросы ее эффективного содержания и использования.

Однако, в некоторых домах находятся все-таки инициативные группы, которые прилагают большие усилия и создают ТСЖ для самостоятельного управления домом.

От новых ТСЖ неоднократно поступают жалобы на незаконные действия управляющих компаний, которые отказывают в передаче технической и иной документации связанной с управлением МКД документации в связи со сменой способа управления МКД, созданием ТСЖ и прекращением договора управления [4].

В соответствии с ч. 3. ст. 161 ЖК РФ способ управления МКД выбирается на общем собрании собственников помещений и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.

Следовательно, при смене способа управления домом договор управления с управляющей компанией прекращается. В соответствии с ч. 10 ст. 162 ЖК РФ

Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления МКД обязана передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания собственников помещений о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме [1].

Отказ управляющей организации в передаче технической и иной документации на МКД, в котором выбран способ управления ТСЖ является нарушением процедуры создания ТСЖ [4].

Управляющие компании не заинтересованы в развитии общественной инициативы, в грамотном собственнике, который вправе решать все вопросы управления своим домом. И это уже стало тенденцией. Имеется множество примеров противодействия процедуре создания и деятельности ТСЖ на всех этапах.

Изучение судебной практики Высшего арбитражного суда РФ и арбитражных судов субъектов РФ, а также наличие опыта непосредственного участия в арбитражном процессе по вопросу передачи технической и иной документации от управляющей компании товариществу позволяет смело утверждать, что большинство судебных тяжб между ТСЖ и управляющими компаниями возникают именно при нежелании последней добровольно и в установленные сроки передавать техническую документацию на многоквартирный дом вновь созданному ТСЖ. И, как следствие, товарищества вынуждены свои права, положенные по закону, отстаивать в суде, потому что нормы действующего жилищного законодательства либо просто игнорируются управляющими компаниями, либо недостаточно точны.

Анализ сложившейся ситуации и ее причинно-следственных связей показывает всю сущность существующих проблем в ТСЖ. Дело в том, что ЖКХ любого города – это автономная устоявшаяся система, которая существует давно и является самодостаточной, закрытой и недоступной для населения, тем более для ТСЖ. В этой системе присутствуют: заказчики, подрядчики, определенная сложившаяся инфраструктура, обеспечивающая деятельность этих субъектов, чиновники и др. А Товарищества для этой системы являются «инородным телом», которое несет в себе определенную опасность для устоявшейся системы, поскольку пытается взять под свой контроль всю деятельность, в том числе финансовую.

Можно много говорить о несовершенном законодательстве, ясно одно: нестыковки и противоречия нормативной правовой базы сильно препятствуют проведению жилищной реформы и преобразованиям в сфере ЖКХ, а ведь именно качественные законы должны стать одним из главных инструментов в решении накопившихся проблем.

Необходимо создать такую инфраструктуру, которая ликвидирует вышеуказанные недостатки, усовершенствует сферу деятельности ТСЖ и позволит собственникам и их объединениям полноценно реализовывать свои права и обязанности.

В рамках данной работы представим следующие рекомендации по совершенствованию жилищного законодательства и созданию системы эффективного управления ТСЖ.

Законодательство Российской Федерации не предусматривает передачу многоквартирного дома, как объекта недвижимого имущества собственников вновь выбранной управляющей организации или созданному ТСЖ, ч. 10 ст. 162 ЖК РФ предусмотрена передача только технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением таким домом.

Автор считает, что должна быть на законодательном уровне предусмотрена процедура передачи МКД как объекта недвижимого имущества.

При этом передаваемые многоквартирные дома заранее должны быть подготовлены для передачи в ТСЖ, а именно:

- исправлено неудовлетворительное состояние домов: произведен ремонт крыш, воздухопроводов, ливневых стоков и канализации, запасных пожарных выходов и мест общего пользования – все это находится в плачевном состоянии и требует незамедлительных действий и расходов;

- оснащены приборами учета коммунальных ресурсов;

- выполнены кадастровые работы, межевание земельных участков МКД и их формирование и др.

В соответствии с ч. 3 ст. 161 ЖК РФ Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения [1]. Однако управляющие компании при отказе в передаче технической документации ТСЖ часто ссылаются на ч.9 ст.161 ЖК РФ, в которой говорится: «Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией», и что ни общее собрание собственников, ни ТСЖ не вправе изменять способ управления многоквартирным домом, если имеется действующий договор управления с управляющей компанией. Поэтому целесообразно внести поправку в действующее жилищное законодательство, а именно: при изменении способа управления многоквартирным домом и создании ТСЖ прежние договорные отношения с управляющей компанией по управлению многоквартирным домом автоматически прекращаются.

Необходимо законодательно закрепить порядок передачи многоквартирных домов при изменении субъекта управления. Организация, ранее занимавшаяся управлением, должна составить опись технической документации, по которой истек срок годности, а также перечень недостающей документации и принять меры к ее обновлению или восстановлению. Передаваться должна не только имеющаяся в наличии документация, но и та, которой фактически нет, вне зависимости от причин ее отсутствия.

Также необходимо законодательно установить ответственность управляющих организаций, правлений и председателей ТСЖ и ЖСК за невыполнение п. 10 ст. 162 ЖК РФ, т.е. за непередачу в установленные законом сроки технической документации на МКД, вновь выбранной на общем собрании управляющей организации или ТСЖ.

По мнению автора, необходимо наделить полномочиями органы местного самоуправления контролировать процесс передачи дома от управляющей организации товариществу собственников жилья, позволяющий собственникам беспрепятственно самостоятельно управлять своим домом. Это, в свою очередь, позволит не доводить дело до обращений в суд, который влечет за собой огромнейшие затраты времени и средств. На сегодняшний день муниципальные органы власти имеют достаточно ограниченное влияние в решении конфликтов между собственниками жилья и управляющими компаниями.

Если государство хочет помочь жить ТСЖ, а значит, прекратить бесправие граждан в общении с жилищно-коммунальной сферой, то ему предстоит многое изменить в сфере законодательства. Возможно, государству достаточно будет поддержать эту инициативу и прислушаться к мнению тех людей, которые смогли создать и организовать деятельность ТСЖ даже в самых неблагоприятных условиях [2].

Хотелось бы заострить внимание законодателей и других органов власти всех уровней на решении проблем ТСЖ. Это, в свою очередь, позволит защитить права собственников помещений в многоквартирных домах, создать полноправных потребителей жилищно-коммунальных услуг в лице собственников жилья и их объединений.

Литература

1. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 27.10.2020) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 30.04.2021).

2. Соколова Т. ТСЖ: частная инициатива или массовый тренд? // Интернет-журнал «Собственник» [Электронный ресурс] // Режим доступа: www.sob.ru (дата обращения: 30.04.2021).

3. Филимонов С.Л. Минковская М.И. Порядок организации и проведения общего собрания собственников помещений по выбору способа управления МКД – управление товариществом собственников жилья: Учебное пособие. М: Изд-во Государственной академии повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального комплекса России, 2005.

4. Фролова О.Е., Сохранов С.С., Яременко С.А., Шепс Р.А. Управляйте домом правильно: что нужно знать собственнику жилья // Российская газета. 2017. № 20. Октябрь.

© Бюллетень магистранта 2021 год №3