

## Повышение эффективности деятельности товариществ собственников жилья

*Маляренко Анастасия Николаевна*

*Приамурский государственный университет имени Шолом-Алейхема  
студент*

### **Аннотация**

Целью научной статьи является разработка путей повышения эффективности деятельности товариществ собственников жилья. При подготовке научной статьи были использованы общенаучные методы исследования, а также анализ, синтез и др. Результат исследования – предложены пути повышения эффективности деятельности товариществ собственников жилья.

**Ключевые слова:** показатели, жилищно-коммунальное хозяйство, товарищество собственников жилья, качество услуг

## **Increasing the efficiency of the activities of housing owners' associations**

*Malyarenko Anastasia Nikolaevna*

*Sholom-Aleichem Priamursky State University  
Student*

### **Abstract**

The purpose of the scientific article is to develop ways to improve the efficiency of homeowners' associations. When preparing a scientific article, general scientific research methods were used, as well as analysis, synthesis, etc. The result of the study is the ways to improve the efficiency of homeowners' associations.

**Keywords:** indicators, housing and communal services, homeowner's association, quality of services

Механизм работы жилищно-коммунального хозяйства в нашей стране все чаще дает сбой. С увеличением роста недвижимости в этом районе возникают проблемы, затрагивающие каждого домовладельца, чье недовольство понимают в высшестоящих округах нашего штата. Кризисное состояние жилищно-коммунального хозяйства сегодня стало одной из актуальных проблем государства. Это связано с обесцениванием фондов отрасли, формированием тарифов на потребленные услуги, нарушением управляющими компаниями своих обязательств перед гражданами, своевременным проведением текущего и капитального ремонта, переселением граждан из аварийного жилья.

Актуальность исследования. Актуальность исследования заключается в том, что отрасль жилищно-коммунального хозяйства является одним из

важнейших элементов народного хозяйства всей страны, обеспечивающим бесперебойную работу предприятий и жизнь граждан.

Целью научной статьи является разработка путей повышения эффективности деятельности товариществ собственников жилья.

Обзор исследований. Анализ проблем жилищно-коммунального хозяйства (далее – ЖКХ) регионов рассматривался в трудах следующих авторов: А.Ю. Аверьянов [2], Н.И. Кадеров, Е.Н. Медведева, Ю.О. Смирнова [3], Я.А. Ключникова [4] и других.

В качестве первоочередного направления повышения эффективности товариществ собственников жилья (далее – ТСЖ) в Еврейской автономной области необходимо проводить информационно-разъяснительную работу по продвижению ТСЖ.

На сегодняшний день управление жилыми домами с помощью ТСЖ является перспективным направлением развития реформы ЖКХ. ТСЖ повышают качество жилищно-коммунального хозяйства, превращая его в непосредственных потребителей услуг, и предоставляют большое количество новых возможностей и льгот для собственников квартир. Однако на сегодняшний день они остаются неразвитой отраслью жилищно-коммунального хозяйства. Одной из причин этого является отсутствие у населения достаточной информации об этой форме управления жилым домом и сложившиеся негативные стереотипы в отношении системы ЖКХ в целом. Если к этому добавить, что большинство граждан психологически не готовы брать на себя ответственность за управление собственным жильем, то вполне логично, что лишь 5% всего жилищного фонда охвачено товариществами собственников жилья, а сама форма управления жильем воспринимается как «иностранное», созданное для нужд государства.

В этих условиях информационно-пропагандистская работа по пропаганде ТСЖ приобретает решающее значение. Она должна быть направлена на устранение описанных негативных установок, построение партнерских отношений и доверия с населением, повышение компетентности и социальной значимости собственников жилья, их широкое ознакомление с механизмами и преимуществами партнерских отношений.

Для проведения эффективной кампании по продвижению ТСЖ необходимо предусмотреть ряд моментов. Во-первых, необходимо определить целевую аудиторию (то есть тех, кто может стать членом ТСЖ), ее характеристики и основную мотивацию, которая может побудить их вступить в ТСЖ и участвовать в его работе. Далее, исходя из мотивов, необходимо выбрать информацию, которая была бы интересна и полезна целевой аудитории. Следующим шагом является выбор каналов, позволяющих донести эту информацию до потенциальных членов ТСЖ, и, что более важно, способа передачи информации по различным каналам. Не исключено, что при проведении кампании потребуются определенные тактики, способные значительно повысить ее эффективность - и их также следует учитывать перед началом кампании.

Чтобы четко и эффективно воздействовать на население, побуждая его к вступлению в ТСЖ, необходимо определить, на кого именно будет направлена пропаганда. При этом, поскольку вся совокупность граждан неоднородна, необходимо разделить ее на группы в соответствии с наиболее выраженными признаками, от которых зависит продвижение по службе. В ЕАО граждане могут группироваться по принадлежности к определенному району города. Но главное, эти критерии должны основываться на качественных данных и быть действительно значимыми с точки зрения различий в поведении и отношении к ТСЖ каждой группы.

Далее каждую группу необходимо исследовать по ряду параметров, среди которых пол, возраст, уровень образования, профессия, ежемесячный доход, площадь проживания и т. д. Это необходимо для того, чтобы в дальнейшем понять особенности каждой целевой аудитории, определить, какие информация, по каким каналам и как с ней общаться.

Итак, для обеспечения эффективного функционирования ТСЖ, отвечающего современным стандартам и требованиям граждан, необходимы законодательные решения в части:

- формирование накоплений на капитальный ремонт многоквартирных домов, в том числе введение накопительного страхования 2. Необходимо снять накопления ТСЖ на капитальный ремонт с НДС и налога на прибыль, определить порядок расходования таких накоплений;

- детальная регламентация процедур принятия решений коллегиальными органами управления ТСЖ, что позволит снизить уровень конфликтности между членами ТСЖ;

- возможность ТСЖ выбирать варианты снабжения дома коммунальными ресурсами, создавать элементы общего имущества дома в целях обеспечения возможности предоставления коммунальных услуг, получения при смене поставщика коммунальных ресурсов инвестиционных надбавок ранее выплачивается бывшему поставщику в составе тарифов на ресурсы;

- дополнить компетенцию общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме правом введения обязательной платы с каждого собственника помещений в многоквартирном доме за инженерный надзор, ревизионную, финансово-технологическую проверки хозяйственной деятельности ТСЖ;

- порядок предоставления собственнику помещений в многоквартирном доме сведений о составе собственников помещений в многоквартирном доме, их долях участия в общем имуществе, о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, об уставе ТСЖ, решения органов управления ТСЖ, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

- регламент взаимодействия лиц, желающих создать ТСЖ в своем доме, с органами местного самоуправления в качестве представителей муниципальных образований - крупнейших собственников помещений в

многоквартирных домах и нередко собственников организаций, управляющих многоквартирными домами;

– обеспечение равенства ТСЖ и ЖСК в получении финансовой помощи из бюджетов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, с управляющими организациями. Также возможно внести изменения в ст. 165 Жилищного кодекса Российской Федерации, предусматривающие замену финансовой помощи на капитальный ремонт организациям, управляющим многоквартирными домами и ТСЖ, жилищным кооперативам, единовременными целевыми субсидиями, перечисляемыми гражданам.

Таким образом, мы видим, что остается еще много вопросов и пробелов в законодательстве, которые необходимо решить для эффективной работы ТСЖ в ЕАО.

### **Библиографический список**

1. Официальный сайт Еврейской автономной области URL: <https://www.eao.ru/>
2. Аверьянов А.Ю. Планирование расходов местных бюджетов и оценка бюджетной обеспеченности муниципальных образований. Новосибирск: Изд-во НГУ, 2019. 224 с.
3. Кадеров Н.И., Медведева Е.Н., Смирнова Ю.О. Анализ современных аспектов реформы жилищно-коммунального хозяйства // Молодой ученый. 2021. № 10. С. 237-241.
4. Ключникова Я.А. Проблемы правового регулирования управления объектами жилищно-коммунального хозяйства // Проблемы экономики и юридической практики. №3. 2021. С. 7-9.