Постановление Правительства Москвы от 22 мая 2007 г. N 398-ПП "О Программе поддержки и развития товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов в городе Москве на 2007-2009 годы и задании на 2010 год"

В целях реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации в части обеспечения условий для участия собственников помещений в многоквартирных домах в управлении такими домами товариществами собственников жилья, во исполнение постановления Правительства Москвы от 23 января 2007 г. N 24-ПП "О Среднесрочной жилищной программе "Москвичам - доступное жилье" на период 2007-2009 гг. и задании на 2010 год", учитывая поручения Президента Российской Федерации от 23 февраля 2007 г. N Пр-294 по итогам заседания президиума Государственного Совета Российской Федерации, а также решение Координационного совета при Правительстве Москвы по развитию самоуправления в жилищной сфере (протокол от 29 марта 2007 г. N КС-08/07), Правительство Москвы постановляет:

1. Утвердить Программу поддержки и развития товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов в городе Москве на 2007-2009 гг. и задание на 2010 г. (далее - Программа) согласно приложению 1.

2. Департаменту жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы:

2.1. Осуществлять координацию, контроль и методологическое обеспечение реализации Программы путем подготовки правовых актов города Москвы, в том числе по решению проблем, возникающих в процессе создания и деятельности товариществ собственников жилья, формирования перечней помещений общего имущества в многоквартирных домах совместно с Департаментом имущества города Москвы, а также методических рекомендаций.

2.2. Ежегодно готовить проекты предельных цен на производство работ по организации товариществ собственников жилья в многоквартирных домах и представлять их на согласование в Департамент экономической политики и развития города Москвы.

2.3. Оплату расходов на проведение мероприятий по организации товариществ собственников жилья на основании согласованных предельных цен согласно пункту 2.2 настоящего постановления осуществлять за счет и в пределах средств, предусмотренных в бюджете города Москвы по статье "Мероприятия по реформированию жилищно-коммунального хозяйства в городе Москве".

2.4. Разрабатывать для собственников помещений в многоквартирных домах информационные материалы и методические пособия для жителей города Москвы по вопросам создания и деятельности товариществ собственников жилья, существующих способов управления многоквартирными домами, их различий и преимуществ при организации управления многоквартирным домом и обеспечивать их выпуск с целью распространения в многоквартирных домах города Москвы при проведении мероприятий по организации товариществ собственников жилья.

3. Департаменту жилищной политики и жилищного фонда города Москвы:

3.1. Утратил силу.

3.2. Утратил силу.

3.3. Совместно с префектурами административных округов и Департаментом имущества города Москвы при отсутствии в многоквартирном доме, управляемом товариществом собственников жилья, жилищным или жилищно-строительным кооперативом, свободных от обязательств нежилых помещений и наличии на первом этаже свободного или освободившегося жилого помещения (квартиры), являющегося государственной собственностью города Москвы, переводить указанное жилое помещение по заявлению указанного объединения собственников в установленном порядке в нежилой фонд и передавать по договору аренды товариществу собственников жилья, жилищному или жилищно-строительному кооперативу по минимальной ставке арендной платы для реализации функций управления многоквартирным домом и обеспечения его эксплуатации.

3.4. Совместно с ГУ "Городской центр жилищного страхования" до 1 января 2008 г. разработать порядок страхования ответственности товарищества собственников жилья, управляющей многоквартирным домом организации, включая страхование ответственности подрядных организаций, привлеченных для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества, за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и объектам общего имущества в доме вследствие производства работ.

3.5. Утратил силу.

4. Утратил силу.

5. Утратил силу.

6. Департаменту имущества города Москвы, Департаменту жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы совместно с префектурами административных округов:

6.1. Утратил силу.

6.2. Предоставлять товариществам собственников жилья, жилищным и жилищно-строительным кооперативам, управляющим многоквартирными домами, в приоритетном порядке, без проведения торгов, по минимальным ставкам арендной платы свободные от обязательств нежилые помещения в таких домах, с учетом утвержденных норм (п. 7).

7. Установить товариществам собственников жилья, жилищным и жилищно-строительным кооперативам, управляющим многоквартирными домами, арендную плату за занимаемые нежилые помещения в порядке, предусмотренном постановлением Правительства Москвы от 28 августа 2001 г. N 778-ПП "Об утверждении Положения об установлении в особом порядке арендной платы за объекты нежилого фонда, находящиеся в собственности города Москвы".

8. Утратил силу.

9. Префектурам административных округов совместно с Департаментом жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, Департаментом имущества города Москвы ежегодно проводить проверки нежилых помещений в многоквартирных домах, в которых созданы товарищества собственников жилья, жилищные или жилищно-строительные кооперативы (по заявлениям данных объединений собственников помещений) или ведется работа по их созданию в соответствии с ежегодно утверждаемыми префектами административных округов программами по содействию собственникам помещений в организации товарищества собственников жилья, с целью выявления помещений, которые в силу закона должны быть отнесены к общему имуществу собственников помещений в таких домах, но используются третьими лицами. По результатам проверки представлять отчет первому заместителю Мэра Москвы, возглавляющему Комплекс экономической политики и развития города Москвы, по форме, указанной в приложении 2 к настоящему постановлению, с предложениями о решении задачи обеспечения прав собственников помещений на общее имущество в соответствующем многоквартирном доме.

10. Первому заместителю Мэра Москвы в Правительстве Москвы, возглавляющему Комплекс экономической политики и развития города Москвы ежегодно представлять Мэру Москвы результаты проверки (п. 8) с предложениями о решении задач обеспечения прав собственников помещений в соответствующих многоквартирных домах и их объединений на общее имущество с учетом положений Программы (п. 1).

11. Внести изменение в постановление Правительства Москвы от 23 августа 2005 г. N 648-ПП "О порядке передачи в аренду объектов нежилого фонда, находящихся в собственности города Москвы, посредством аукциона", изложив пункт 5.4.4 приложения 2 в следующей редакции:

"5.4.4. Ежемесячно нести расходы на управление многоквартирным домом (за исключением самой управляющей организации, арендующей нежилые помещения для организации работ по управлению таким домом), содержание и ремонт общего имущества в доме в размере, пропорциональном арендуемой площади, а также оплачивать коммунальные услуги, заключив соответствующие договоры с организацией, управляющей многоквартирным домом, а также с организациями - поставщиками коммунальных услуг в двухнедельный срок после подписания Акта приема-передачи арендуемого помещения.".

12. Департаменту имущества города Москвы:

12.1. При пролонгации договоров аренды нежилых помещений, находящихся в многоквартирных домах, заключать с арендаторами договоры аренды с учетом пункта 10 настоящего постановления.

12.2. Включать в договоры хозяйственного ведения и оперативного управления нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирных домах, обязанность и ответственность соответствующих пользователей нежилых помещений по несению расходов на управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в доме в размере, пропорциональном занимаемой площади нежилого помещения, а также по оплате коммунальных услуг путем заключения соответствующих договоров в двухнедельный срок после подписания акта приема - передачи помещения.

13. Утратил силу.

14. Префектурам административных округов:

14.1. Совместно с управами районов и Департаментом жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы оказывать содействие собственникам помещений в многоквартирных домах в создании товариществ собственников жилья, обеспечить проведение информационно-разъяснительной работы о существующих способах управления многоквартирными домами и их различиях, о преимуществах организации товариществ собственников жилья, а также обеспечить проведение комплекса организационных мероприятий по созданию товариществ собственников жилья в большинстве многоквартирных домов до 2010 г. включительно, осуществлять в установленном порядке определение состава помещений общего имущества в многоквартирных домах с последующим внесением сведений о них в техническую документацию БТИ.

14.2. Совместно с Департаментом жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы осуществлять контроль создания товариществ собственников жилья в строящихся (реконструируемых) по инвестиционным контрактам домах в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации из числа лиц, которым будет принадлежать право собственности на все или более половины

площадей помещений в таких домах.

15. Первому заместителю Мэра Москвы в Правительстве Москвы, возглавляющему Комплекс экономической политики и развития города Москвы, Департаменту города Москвы по конкурентной политике в месячный срок после выпуска соответствующего правового акта города Москвы (п. 16) включать в конкурсную документацию по подбору инвесторов на строительство многоквартирных домов, а также в соответствующие инвестиционные контракты обязательства инвесторов (заказчиков, застройщиков) по финансированию работ, связанных с установлением границ земельных участков, предназначенных для размещения и использования многоквартирных домов, а также по содействию в организации товариществ собственников жилья в строящихся (реконструируемых) домах в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации из числа лиц, которым будет принадлежать право собственности на все или более половины площадей помещений в таких домах.

16. Префектурам административных округов, управам районов включать в технические условия на разработку конкурсной документации для проведения конкурса по отбору подрядных организаций (выполняющих работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов, вывозу твердых бытовых отходов, а также аварийно-восстановительные и другие работы) требования по предоставлению товариществам собственников жилья, жилищным и жилищно-строительным кооперативам услуг, оказываемых данными организациями, по ставкам, определенным по результатам соответствующего конкурса и применяемым для государственных унитарных предприятий дирекций единого заказчика для аналогичных видов работ.

17. Утратил силу.

18. Департаменту земельных ресурсов города Москвы, Москомархитектуре включать в приоритетном порядке в ежегодные планы межевания жилые кварталы, в которых, по сведениям Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, расположены многоквартирные дома, управляемые товариществами собственников жилья, жилищными и жилищно-строительными кооперативами, и обеспечить необходимый объем финансирования данных работ. Исключить факты уменьшения объема выполнения работ по межеванию жилых кварталов после их включения в план межевания.

19. Префектурам административных округов, Департаменту жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, Департаменту жилищной политики и жилищного фонда города Москвы обеспечить в пределах своей компетенции содействие товариществам собственников жилья, жилищным и жилищно-строительным кооперативам, принявшим многоквартирные дома в управление, в реализации их решений по проведению капитального ремонта и реконструкции общего имущества в многоквартирных домах (в том числе с надстройкой здания) с учетом законных прав и интересов собственников помещений в таких домах.

20. Департаменту жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы совместно с префектурами административных округов города Москвы проводить мониторинг деятельности товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов с целью выявления проблем их взаимодействия с органами исполнительной власти города Москвы, входящими в Комплекс городского хозяйства Москвы, и организациями, находящимися в их ведении, и принятия мер по устранению выявленных недостатков.

21. Департаменту жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы совместно с префектурами административных округов обеспечить:

21.1. Организацию регулярного взаимодействия с товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными кооперативами и их союзами и ассоциациями, в том числе путем проведения регулярных встреч, круглых столов, конференций, организации методических кабинетов с целью обсуждения, обобщения, систематизации и решения проблемных вопросов создания и деятельности указанных организаций.

21.2. Распространение через средства массовой информации лучшего опыта деятельности товариществ собственников жилья.

21.3. Размещение на официальных сайтах в сети Интернет информационной базы юридических актов, типовых, методических и иных документов по вопросам управления многоквартирными домами, создания и деятельности товариществ собственников жилья.

21.4. Организацию обучения представителей товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов, домовых комитетов, инициативных групп граждан, желающих создать товарищества собственников жилья.

21.5. Проведение регулярных встреч руководства управ районов с представителями товариществ собственников жилья и представителями инициативных групп граждан, желающих создать товарищества собственников жилья, с целью решения проблем, возникающих в процессе создания и деятельности товариществ собственников жилья.

22. Пресс-службе Мэра и Правительства Москвы совместно с Департаментом жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы и префектурами административных округов города Москвы организовать информационно-разъяснительную кампанию в средствах массовой информации по реализации положений Программы, а также по участию собственников помещений в управлении многоквартирными домами, по созданию товариществ собственников жилья как наиболее эффективного способа управления многоквартирными домами.

23. Установить, что положения настоящего постановления не распространяются на финансовое обеспечение работ, проводимых в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 4 июля 2006 г. N 464-ПП "О финансовом обеспечении работ, связанных с формированием комплексов недвижимого имущества в многоквартирных домах, и обучения граждан, участвующих в управлении многоквартирными домами".

24. Утратил силу.

25. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы Бирюкова П.П. и префектов административных округов города Москвы.

Мэр Москвы	Ю.М. Лужков

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 22 мая 2007 г. N 398-ПП

Программа поддержки и развития товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов в городе Москве на 2007-2009 гг. и задание на 2010 г.

1. Паспорт Программы

Наименование Программы	Программа поддержки и развития товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов в городе Москве на 2007-2009 гг. и задание на 2010 г. (далее - Программа)
Основания для разработки Программы	Постановление Правительства Москвы от 23 января 2007 г. N 24-ПП "О Среднесрочной жилищной программе "Москвичам - доступное жилье" на период 2007-2009 гг. и задании на 2010 год", поручения Мэра Москвы
Государственный заказчик Программы	Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы
Руководитель Программы	Цыбин Андрей Владимирович - руководитель Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы
Разработчик Программы	Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы
Основные исполнители Программы	Префектуры административных округов города Москвы и управы районов, Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы, Департамент имущества города Москвы, Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, Департамент топливно-энергетического хозяйства города Москвы, Департамент земельных ресурсов города Москвы, Москомархитектура, Департамент градостроительной политики, развития и реконструкции города Москвы, Департамент инвестиционных программ строительства города Москвы, ГУП "Московский городской единый информационно-аналитический центр", ГУ "Центр реформы в ЖКХ"
Сроки реализации и этапы Программы	Начало реализации Программы - 2007 г. Окончание реализации Программы - 2009 г.
Цель Программы	Основными целями Программы являются: - реализация приоритетного национального проекта "Доступное и комфортное жилье -гражданам России" в части повышения комфортности проживания граждан в многоквартирных домах путем создания необходимых условий для

	реализации прав и обязанностей собственников помещений по управлению многоквартирными домами; - создание условий для реализации прав и обязанностей собственников помещений в многоквартирных домах как полноценных субъектов - заказчиков рынка жилищно-коммунальных услуг; - создание условий для развития инициативы москвичей - собственников помещений в многоквартирных домах по управлению такими домами, формирование эффективных способов защиты прав собственников помещений через создание товариществ собственников жилья; - создание условий для организации товариществ собственников жилья; - обеспечение баланса интересов собственников помещений в многоквартирных домах и их объединений как заказчиков жилищно-коммунальных услуг, управляющих, ресурсоснабжающих и иных подрядных организаций как производителей этих услуг и органов исполнительной власти города Москвы
Задачи Программы	1. Вовлечение собственников жилья в управление многоквартирными домами путем преимущественной организации товариществ собственников жилья 2. Создание в городе Москве системы управления многоквартирными домами на основе товариществ собственников жилья 3. Формирование комплексов недвижимого имущества в многоквартирных домах на базе объектов существующей и перспективной застройки как объектов управления товариществ собственников жилья 4. Создание условий для дополнительной мотивации собственников помещений в многоквартирном доме к рациональному и экономному потреблению предоставляемых ресурсов и услуг, бережному отношению к общему имуществу в многоквартирном доме 5. Создание условий для развития в городе рынка жилищно-коммунальных услуг и переход на договорные отношения в сфере управления многоквартирными домами 6. Совершенствование нормативной правовой базы в части обеспечения прав собственников помещений в многоквартирных домах, управляемых товариществами собственников жилья 7. Организация широкомасштабного информирования населения по вопросам организации товариществ собственников жилья
Основные мероприятия Программы	В рамках Программы осуществляются следующие основные мероприятия: 1. Определение состава общего имущества в многоквартирных домах, в которых созданы товарищества собственников жилья или предполагается их создание 2. Содействие собственникам помещений в многоквартирных домах в организации товариществ собственников жилья 3. Формирование условий, способствующих созданию и деятельности товариществ собственников жилья 4. Проведение в первоочередном порядке капитального ремонта многоквартирных домов, в которых созданы или создаются товарищества собственников жилья 5. Обеспечение товариществ собственников жилья, управляющих многоквартирными домами, нежилыми помещениями для организации их деятельности, в том числе путем перевода освободившихся жилых помещений, являющихся собственностью города Москвы и расположенных на первых этажах, в нежилой фонд 6. Принятие мер по возврату неправомерно изъятых помещений общего имущества в многоквартирных домах, в которых созданы или создаются товарищества собственников жилья, жилищные и жилищно-строительные кооперативы, из чужого незаконного владения 7. Формирование в первоочередном порядке земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, управляемые товариществами собственников жилья, жилищными и жилищно-строительными кооперативами, при наличии соответствующей заявки от данных организаций 8. Содействие товариществам собственников жилья, которые приняли многоквартирные дома в управление, в реализации их прав на проведение капитального ремонта и реконструкции многоквартирных домов (в том числе с надстройкой здания) при наличии соответствующего решения общего собрания членов товарищества собственников жилья о проведении такой реконструкции 9. Стимулирование объединения товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов в

	ассоциации с целью организации управления несколькими компактно расположенными многоквартирными домами, объединенными общей инженерной инфраструктурой 10. Активизация страхования жилых помещений и общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов, в целях обеспечения сохранности жилищного фонда
Финансовое обеспечение Программы	Объемы финансирования определяются ежегодно на основании заявок Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы с учетом утверждаемых расценок на выполнение мероприятий Программы
Участники Программы	1. Органы исполнительной власти города Москвы 2. Собственники помещений в многоквартирных домах в городе Москве и их объединения в жилищной сфере
Ожидаемые результаты Программы	В результате реализации мероприятий Программы ожидается: 1) развитие конкурентной среды в сфере управления многоквартирными домами; 2) создание товариществ собственников жилья в большинстве многоквартирных домов в городе Москве (приложение 2 к Программе); 3) объединение товариществ собственников жилья в ассоциации для совместного управления многоквартирными домами; 4) создание системы договорных отношений между товариществами собственников жилья и управляющими организациями, подрядными и ресурсоснабжающими организациями; 5) широкое применение ресурсосберегающих технологий и мероприятий, что позволит значительно уменьшить общий объем потребления ресурсов за счет предотвращения их неоправданных расходов; 6) улучшение технического состояния многоквартирных домов и, как следствие, продление межремонтного периода и срока их службы; 7) уменьшение бюджетных расходов на содержание и капитальный ремонт многоквартирных домов путем повышения эффективности эксплуатации и обслуживания домов, управляемых мотивированными и организованными заказчиками - товариществами собственников жилья
Система организации контроля за исполнением Программы	Контроль за реализацией программных мероприятий осуществляет Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы. Для обеспечения мониторинга хода реализации Программы Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы ежегодно представляет отчет о ходе ее выполнения Мэру Москвы.

2. Общие положения

Программа поддержки и развития товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов в городе Москве на 2007-2009 гг. и задание на 2010 г. разработаны во исполнение постановление Правительства Москвы от 23 января 2007 г. N 24-ПП "О Среднесрочной жилищной программе "Москвичам - доступное жилье" на период 2007-2009 гг. и задании на 2010 год" и поручений Мэра Москвы. Реализация мероприятий, намеченных Программой, направлена на создание условий для объединения собственников помещений в многоквартирных домах в товарищества собственников жилья (далее - ТСЖ) для улучшения качества жизни населения города Москвы. Мероприятия и ожидаемые результаты реализации Программы разработаны с учетом положений Жилищного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", постановления Правительства Москвы от 17 января 2006 г. N 9-ПП "Об организации управления многоквартирными домами в городе Москве", постановления Правительства Москвы от 24 апреля 2007 г. N 299-ПП "О мерах по приведению системы управления многоквартирными домами в городе Москве в соответствие с Жилищным кодексом Российской Федерации", иными правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

3. Краткая характеристика проведенной работы по созданию условий для организации и деятельности товариществ собственников жилья

Работа по созданию условий для развития самоуправления собственников в жилищной сфере в городе Москве осуществляется с сентября 2000 года в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 29 августа 2000 г. N 690, а также иными распорядительными документами Правительства Москвы. Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы координирует данную работу на уровне административных округов и управ районов. С этой целью ведется плановая работа по формированию комплексов недвижимого имущества: подготовка перечней помещений общего имущества в многоквартирных домах, внесение сведений о них в техническую документацию БТИ. Проводится информационно-разъяснительная работа с целью организации общих собраний собственников помещений по выбору способа управления многоквартирными домами с упором на создание ТСЖ или домовых комитетов.

В целях эффективной реализации поставленных задач в городе создана структурированная система. Обязанности по выполнению указанных работ возложены на специалистов в управах районов, префектурах административных округов, территориальных агентствах Департамента имущества города Москвы, управлениях Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в административных округах, территориальных отделах регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы, ГУП МосгорБТИ, каждый из которых выполняет четко определенные задачи. Отработаны механизмы взаимодействия специалистов всех структур. Результаты и состояние дел регулярно обсуждаются на коллегиях префектур административных округов и Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы. Благодаря созданной системе деятельность по реализации Программы ведется планомерно в соответствии с утвержденными календарными графиками. Ведется мониторинг хода работ, создана и обновляется база данных по объединениям граждан в жилищной сфере (ТСЖ, ЖК, ЖСК и домовым комитетам). Организовано обучение председателей ТСЖ, ЖК, ЖСК, домовых комитетов и инициативных групп жителей, работников управ районов и префектур, ответственных за реализацию Программы. В 2004 г. обучено 260 человек, в 2005 г. - более 500 человек, в 2006 г. - около 600 человек, в 2007 г. планируется обучить более 900 человек. Кроме того, Департаментом жилищной политики и жилищного фонда города Москвы организованы и проведены во всех административных округах семинары по созданию и деятельности домовых комитетов, реализации их полномочий по взаимодействию с управляющими организациями.

Разработаны и направлены в префектуры административных округов методические рекомендации по подготовке перечней помещений общего имущества в многоквартирном доме (форма перечня помещений общего имущества в многоквартирном доме, проект распоряжения префекта административного округа об утверждении перечня помещений общего имущества в многоквартирном доме).

С целью привлечения все большего числа жителей к участию в управлении многоквартирными домами было выпущено постановление Правительства Москвы от 21 сентября 2004 г. N 651-ПП "О домовых комитетах". Многолетняя практика работы с инициативными группами москвичей, как собственников, так и нанимателей жилых помещений, в сфере управления многоквартирными домами показывает, что домовый комитет является первой ступенью на пути к созданию ТСЖ. В 2005 г. Департаментом жилищной политики и жилищного фонда города Москвы также были разработаны рекомендации по организации работы с домовыми комитетами, реализации их полномочий, порядку взаимодействия с управляющими организациями и территориальными органами исполнительной власти, которые были выпущены массовым тиражом. Брошюра доступна всем москвичам и распространяется через управы районов и управления Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в административных округах. Это позволило активно развернуть работу среди жителей по созданию домовых комитетов. Данная форма объединений граждан позволяет не только собственникам жилых помещений, но и нанимателям участвовать в контроле над содержанием и обслуживанием многоквартирных домов и отстаивать свои законные права и интересы при взаимодействии с управляющими, ресурсоснабжающими и подрядными ремонтно-эксплуатационными организациями. Префектуры административных округов и управы районов оказывают содействие жителям домов в организации всех форм объединений граждан в жилищной сфере. Для взаимодействия с домовыми комитетами в управах районов созданы и работают согласительные комиссии по решению спорных вопросов, возникающих при выполнении ремонтных работ в домах. Однако в Департамент поступают жалобы от председателей домовых комитетов о том, что их мнения и пожелания по улучшению содержания домов далеко не всегда учитываются управляющими организациями и управами районов. В целях оказания помощи собственникам помещений в многоквартирном доме и реализации их прав по управлению многоквартирными домами в 2005 г. Департаментом жилищной политики и жилищного фонда города Москвы разработаны и выпущены Методические рекомендации по проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме (тираж 20 тыс.экз.). В данные рекомендации включены примерные формы: уведомления собственников помещений в многоквартирном доме о проведении общего собрания; решения собственника помещения при проведении общего собрания в форме заочного голосования; заявления о вступлении в члены ТСЖ и другие формы документов.

В 2006 г. массовым тиражом выпущено практическое пособие под общей редакцией руководителя Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы П.В. Сапрыкина "Управление многоквартирными домами", обобщающее опыт многолетней работы и призванное стать руководством для инициативных москвичей, специалистов сферы управления домами, учащихся и преподавателей профильных учебных заведений.

В помощь управам районов по выполнению поставленных задач созданы и действуют:

- ГУП "Центр содействия управлению многоквартирными домами и паспортизации помещений";

- ГУП "Центр поддержки объединений жителей Префектуры Центрального административного округа".

Указанные центры по договору с управами районов проводят работу по формированию комплексов недвижимого имущества (общего имущества) в многоквартирных домах, организации общих собраний по выбору способов управления многоквартирными домами, а также информационно-разъяснительные мероприятия с жителями домов и инициативными группами по вопросам реализации Жилищного кодекса Российской Федерации с упором на создание ТСЖ и домовых комитетов. Кроме того, в городе работает Государственное учреждение города Москвы "Центр информационного обеспечения и содействия реформе в жилищно-коммунальном хозяйстве г. Москвы". Центром разрабатываются проекты нормативных правовых актов, методические рекомендации, проводятся семинары, ведется консультационная и разъяснительная работа с ТСЖ, ЖК, ЖСК по вопросам, касающимся жилищно-коммунальной реформы, возникающим в процессе управления жилыми домами.

В ряде административных округов проводились эксперименты (пилотные проекты) по отработке механизмов эффективного управления многоквартирными домами.

В Южном административном округе распоряжением префекта от 7 июля 2003 г. N 01-41-2153 утверждено Положение о порядке реализации в Южном административном округе города Москвы пилотных проектов по отработке механизмов эффективного управления жилищным фондом. Реализация указанных проектов осуществлялась в 4 районах: Нагатино-Садовники, Нагорный, Нагатинский Затон, Бирюлево Восточное. Проведена информационная работа с жителями домов, получено их согласие на передачу домов в управление частным управляющим компаниям. Проведены конкурсы по выбору частных управляющих компаний. Дома переданы на основании распоряжения префекта ЗАО "Эксплуатационная компания ТСЖ" и ООО "Управляющая компания "Жилфонд". Созданные объединения граждан в жилищной сфере участвуют в приемке всех видов работ, проводимых в доме и на прилегающей территории. Управляющие организации и объединения жителей тесно взаимодействуют друг с другом, причем в основе контакта находится взаимопонимание и сотрудничество в целях создания благоприятных и безопасных условий проживания граждан. В результате пилотных проектов значительно возросли активность жителей в управлении многоквартирными домами и их доверие к органам власти.

В Северо-Восточном административном округе совместно с Государственным учреждением города Москвы "Городской центр жилищного страхования" осуществлялся эксперимент по отработке механизма страхования общего имущества в многоквартирных домах, находящихся в управлении ТСЖ, впоследствии распространенный на территорию других административных округов. Результаты эксперимента послужили основой для разработки Положения о страховании общего имущества в многоквартирных домах в городе Москве, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 13 июня 2006 г. N 391-ПП. С 1 января 2007 г. страхование общего имущества на условиях данного Положения может осуществляться во всех многоквартирных домах, собственники помещений в которых выбрали способ управления своим домом. Особенностью данного вида страхования является то, что Правительство Москвы не только выплачивает страховые взносы соразмерно доле города в праве на общее имущество в многоквартирном доме, но и участвует вместе со страховыми организациями в возмещении ущерба, причиненного объектам общего имущества в результате страховых случаев.

Реализация пилотных проектов осуществляется также в Северном, Юго-Западном, Северо-Западном административных округах.

В Центральном и Западном административных округах отработка механизмов эффективного управления жилищным фондом осуществляется на базе действующих ТСЖ, где созданы учебно-практические школы по распространению их опыта.

4. Проблемы, препятствующие работе по организации и деятельности товариществ собственников жилья

Организации товариществ собственников жилья препятствует ряд проблем на этапах их создания и деятельности, решение которых предусмотрено настоящей Программой.

4.1. Проблемы на этапе создания ТСЖ:

4.1.1. В 90% домов в городе Москве не описано общее имущество. Данное обстоятельство не позволяет правильно определить доли каждого собственника при голосовании, необходимый перечень работ и состав затрат по содержанию и ремонту общего имущества (финансово-хозяйственный план работы товарищества). Таким образом, невозможно рассчитать экономическую целесообразность создания ТСЖ. До принятия соответствующего федерального нормативного правового акта в целях решения задачи по формированию состава общего имущества необходимо разработать временный порядок подготовки описаний общего имущества в многоквартирных домах.

4.1.2. Неудовлетворительное состояние многоквартирных домов. Собственники помещений не готовы брать на себя ответственность за содержание многоквартирных домов, в которых не был проведен капитальный ремонт. При этом отсутствует порядок выделения бюджетных средств на капитальный ремонт многоквартирных домов, управляемых ТСЖ. В связи с чем собственники помещений опасаются, что в случае создания товарищества капитальный ремонт их домов не будет проведен. Необходимо установить в городе порядок, предусматривающий, что капитальный ремонт многоквартирных домов в приоритетном порядке

проводится в домах, управляемых ТСЖ, при этом предусмотреть порядок предоставления средств на капитальный ремонт многоквартирных домов непосредственно на счета ТСЖ.

4.1.3. Управами районов не в полной мере оказывается надлежащая организационная и информационная поддержка инициативным группам граждан, выступающим с инициативой по созданию ТСЖ.

Для подготовки и проведения общего собрания по созданию ТСЖ инициативным группам необходимо:

- получить из ЕИРЦ сведения о площадях принадлежащих собственникам квартир, о нежилых помещениях и подготовить схему распределения долей, на основании которой будет производиться подсчет голосов на общем собрании;

- составить перечень помещений общего имущества в многоквартирном доме;

- подготовить устав ТСЖ;

- подготовить и разослать всем собственникам помещений уведомления о проведении общего собрания и бланки письменных решений собственников;

- подготовить проект протокола общего собрания.

Управам районов необходимо обеспечить предоставление сведений о собственниках помещений в доме инициативным группам граждан по созданию ТСЖ (с учетом сведений из ЕИРЦ), оказывать им помощь по подготовке и тиражированию документов по проведению общих собраний собственников помещений по вопросу создания ТСЖ, проводить регулярные встречи с инициативными группами граждан и действующими ТСЖ для обсуждения имеющихся проблем и путей их решения.

4.1.4. Порядок оформления земельных участков под многоквартирными домами в общую долевую собственность собственников помещений в таких домах усложнен и требует значительных финансовых затрат собственников помещений. Отсутствие эффективного порядка формирования земельных участков и передачи их в общую долевую собственность собственникам помещений препятствует созданию ТСЖ, так как исключается возможность определения объекта управления (комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме) в полном объеме и, соответственно, расчета экономической целесообразности создания товарищества собственников жилья.

Необходимо Департаменту земельных ресурсов включать в приоритетном порядке в планы межевания жилые кварталы, в которых расположены многоквартирные дома, управляемые ТСЖ, ЖК, ЖСК, обеспечив необходимым объемом финансирования работы по межеванию. При этом не взимать с ТСЖ плату за работы по формированию земельных участков.

4.1.5. В настоящее время процедура регистрации ТСЖ значительно усложнилась в связи с увеличением требований Управления Федеральной регистрационной службы по Москве по составу представляемых для регистрации ТСЖ документов:

- подтверждение прав собственников помещений - требуется представить копии свидетельств о праве собственности всех собственников помещений, что делает регистрацию ТСЖ практически невозможной;

- сведения об адресе ТСЖ - требуется представить копию свидетельства о праве собственности на помещение или документ, подтверждающий право пользования им. Если адресом товарищества является помещение, являющееся общим имуществом, то в регистрации ТСЖ отказывается.

4.2. Проблемы на этапе передачи домов в управление товариществам собственников жилья:

4.2.1. В дирекциях единого заказчика имеется в основном неполная и/или устаревшая техническая документация по многоквартирным домам. При передаче домов в управление ТСЖ эту документацию товариществам приходится восстанавливать за свой счет, что влечет за собой дополнительные необоснованные расходы для собственников помещений.

Необходимо обновлять техническую документацию на многоквартирные дома при подготовке описаний общего имущества в многоквартирных домах, в которых созданы или организуются ТСЖ, предусмотрев соответствующие средства в городском бюджете.

4.2.2. При передаче домов в управление товариществам собственников жилья ресурсоснабжающие организации предъявляют завышенные требования при заключении договоров с товариществами на поставку коммунальных ресурсов по сравнению с требованиями к дирекциям единого заказчика. Указанные договоры учитывают только интересы монополиста - ресурсоснабжающей организации, изменение их не допускается.

Необходимо утвердить примерные формы договоров с ресурсоснабжающими организациями, учитывающие интересы всех сторон указанных договоров. Определить единые для всех условия их заключения.

4.2.3. Не утверждена типовая методика составления хозяйственно-финансового плана (бизнес-плана) технической эксплуатации земельно-имущественного комплекса в составе многоквартирного дома, необходимого как товариществу для планирования деятельности в соответствии с нормами и правилами эксплуатации и содержания жилых домов, так и инициативной группе по созданию ТСЖ в целях определения экономической целесообразности создания товарищества.

4.3. Проблемы на этапе практической деятельности товариществ собственников жилья:

4.3.1. Ущемление прав ТСЖ на использование объектов общего имущества в многоквартирных домах.

Имеются многочисленные факты сдачи в аренду и продажи помещений общего имущества (подвалов и технических помещений, в которых имеется инженерное оборудование и проходят коммуникации), размещения наружной рекламы на стенах домов и телекоммуникационного оборудования на чердаках и крышах без решений общих собраний собственников помещений или членов ТСЖ, что нарушает положения жилищного и гражданского законодательства. В результате указанных действий нарушаются права собственников помещений по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом и усложняется процесс эксплуатации инженерного оборудования, что приводит к обоснованным жалобам граждан и судебным разбирательствам.

Необходима система мер по возврату незаконно отчужденных помещений в общую долевую собственность собственников помещений или, при невозможности возврата, необходим порядок предоставления собственникам соответствующих компенсаций.

4.3.2. Товариществам не предоставляются нежилые помещения, необходимые им для ведения уставной деятельности. По действующему в городе порядку нежилые помещения могут быть переданы в аренду ТСЖ только в случае, если они выиграют конкурс, что делает эти помещения для товариществ недоступными.

Нежилые помещения для ведения хозяйственной деятельности должны предоставляться ТСЖ на бесконкурсной основе по минимальной ставке арендной платы.

4.3.3. Не выполняется утвержденный порядок предоставления бюджетных средств на содержание и ремонт многоквартирных домов, управляемых товариществами собственников жилья (распоряжение Премьера Правительства Москвы от 21 апреля 1999 г. N 348-РП "Об утверждении порядка финансирования товариществ собственников жилья").

В 2006 г. товарищества собственников жилья получали бюджетные средства по ставке 2005 г., так как не было выпущено соответствующее постановление Правительства Москвы об утверждении ставки планово-нормативного расхода. В 2007 г. ситуация не изменилась. Данный фактор ставит ТСЖ в неравные условия с ДЕЗ, которые получают бюджетные средства в соответствии с ежегодно утверждаемыми хозяйственно-финансовыми планами.

При этом данный порядок предусматривает предоставление бюджетных средств товариществам собственников жилья через ДЕЗ, что ставит товарищества в зависимость от дирекций и не позволяет им получать средства в полном объеме. Кроме того, ставка планово-нормативного расхода, исходя из которой осуществляется дотирование ТСЖ, как правило, ниже фактических затрат товарищества на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.3.4. Для ТСЖ необоснованно завышаются расценки по диспетчерскому обслуживанию, за услуги аварийно-восстановительных служб района, мусоровывозящих и подрядных предприятий, выигравших конкурс в районе.

Ресурсоснабжающие организации предъявляют товариществам собственников жилья повышенные требования при заключении договоров на поставку ресурсов, при подготовке домов к сезонной эксплуатации. Имеются факты отключения ТСЖ от горячего водоснабжения за задолженности, которые товарищества готовы погасить, в нарушение постановления Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам". К дирекциям единого заказчика подобные требования и санкции не применяются.

Необходимо обеспечить равные условия деятельности товариществ собственников жилья, дирекций единого заказчика и других управляющих организаций.

4.3.5. С товариществ собственников жилья взимаются налоги (НДС, налог на прибыль) как с организаций, ведущих коммерческую деятельность. При этом налог на прибыль взимается с накоплений ТСЖ, ЖК, ЖСК на капитальный ремонт.

Необходимо внесение изменений в налоговое законодательство в части исключения получаемых товариществами собственников жилья, жилищными и жилищно-строительными кооперативами средств от собственников помещений и членов данных организаций за услуги по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, общего имущества в многоквартирных домах, а также коммунальные услуги из налогооблагаемой базы.

4.3.6. Отсутствует нормативно-правовое регулирование реализации прав товариществ собственников жилья на реконструкцию и капитальный ремонт многоквартирных домов, которыми они управляют.

Необходимо разработать и выпустить правовой акт Правительства Москвы о порядке реализации прав ТСЖ на реконструкцию и капитальный ремонт многоквартирных домов.

4.3.7. Отсутствуют механизмы накопления и привлечения средств собственников помещений на капитальный ремонт многоквартирных домов.

Собственники помещений не участвуют в финансировании капитального ремонта, что влечет за собой значительные затраты из бюджета города Москвы как единственного инвестора проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

Также отсутствует методика расчета размера отчислений граждан на капитальный ремонт многоквартирных

домов и механизмы долгосрочного накопления средств собственников помещений на указанные цели.

Необходимо принятие нормативных правовых актов города Москвы, а также методических документов о возможных вариантах участия собственников помещений в финансировании капитального ремонта многоквартирных домов.

Отмечается несбалансированность действий органов исполнительной власти города Москвы в рамках отведенных им компетенций по оказанию содействия в развитии рациональных форм управления многоквартирными домами. Комплексное рассмотрение действующих правовых актов Российской Федерации и города Москвы, регулирующих управление многоквартирными домами, организацию и деятельность ТСЖ и обязывающих органы исполнительной власти города участвовать в этом процессе, выявило имеющиеся противоречия и необходимость создания действенных организационных механизмов поддержки процессов создания и деятельности ТСЖ.

Выявленные проблемы, сдерживающие процессы организации и деятельности ТСЖ, послужили основанием для определения приоритетных направлений настоящей Программы.

5. Основные принципы и приоритетные направления совершенствования процесса организации товариществ собственников жилья в городе Москве

Необходимость развития товариществ собственников жилья в качестве приоритетного направления создания структур для управления многоквартирными домами потребовала разработки единой городской политики содействия процессам их организации и деятельности.

В ее основе находятся следующие принципы и приоритетные направления, призванные повысить заинтересованность собственников помещений в создании товариществ собственников жилья:

5.1. Повышение роли и ответственности отраслевых и территориальных органов исполнительной власти города Москвы в формировании комплексов недвижимого имущества в многоквартирных домах, создании и обеспечении условий деятельности товариществ собственников жилья.

Необходимо обеспечить разработку и реализацию специальных программ на уровне административных округов и районов.

В целях реализации Программы отраслевыми и территориальными органами исполнительной власти города Москвы должно быть обеспечено:

- обучение их работников, членов правлений и работников ТСЖ, инициативных групп граждан;

- развертывание агитационной работы и информирование в средствах массовой информации населения о комплексе прав и обязанностей граждан в жилищной сфере, действующих законодательных и нормативных правовых актах Российской Федерации и города Москвы, мерах и способах повышения уровня комфортности и безопасности проживания в многоквартирных домах при участии граждан в управлении домами и положительном опыте деятельности ТСЖ;

- позиционирование деятельности правлений товариществ, инициативных групп граждан и управляющих домами как перспективного, необходимого, востребованного и уважаемого вида профессиональной деятельности москвичей;

- разработка и реализация законченного городского информационного сопровождения Программы.

5.2. В части совершенствования организационной структуры взаимодействия управ районов, отраслевых и территориальных органов исполнительной власти города Москвы, товариществ собственников жилья и их объединений предусматривается:

- обеспечение деятельности в административных округах и районах специальных структур, организующих и осуществляющих деятельность по поддержке организации ТСЖ (консультативно-информационных центров, методических кабинетов по обмену опытом деятельности товариществ и т.д.);

- осуществление координации действий участников Программы осуществляется на двух уровнях:

- Координационный совет при Правительстве Москвы по развитию самоуправления в жилищной сфере;

- Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы.

5.3. Порядок реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации в части поддержки собственников жилья по организации товариществ собственников жилья с учетом первоочередности формирования органами исполнительной власти города Москвы комплексов недвижимого имущества в многоквартирных домах с последующим созданием ТСЖ и передачей сформированного комплекса ему в управление, должен предусматривать:

5.3.1. Решение о подготовке документов по многоквартирным домам, в настоящее время находящимся в управлении управляющих организаций, с целью формирования на базе таких домов комплексов недвижимого

имущества, принимается префектурами административных округов по представлению глав управ районов и/или по инициативе самих собственников жилья после принятия ими решения о выборе способа управления многоквартирным домом.

5.3.2. Префектуры административных округов ежегодно утверждают перечень многоквартирных домов для формирования состава общего имущества и проведения работ по организации ТСЖ с учетом приложения 2 к настоящей Программе (предусматривающих оказание содействия собственникам помещений в многоквартирных домах по подготовке и проведению общих собраний по организации товариществ собственников жилья). В приоритетном порядке в перечень включаются: дома, в которых собственники помещений создали ТСЖ (для подготовки перечней помещений общего имущества) или начали процесс его организации; дома, в которых имеются помещения, принадлежащие городу Москве, а также дома ЖК и ЖСК. Данный перечень является основанием для приоритетного проведения работ по межеванию жилого квартала или обособленной его части, определению границ земельных участков.

5.3.3. Порядок финансирования работ, связанных с подготовкой состава общего имущества в многоквартирных домах, утверждается Правительством Москвы.

5.3.4. По объектам перспективной застройки, в которых помещения предназначены для продажи физическим и юридическим лицам, функции заявителя на подготовку этих документов возлагаются на заказчика (застройщика), осуществляющего строительство, или на уполномоченную им организацию.

5.3.5. Уполномоченные органы государственной власти города Москвы инициируют проведение общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, в которых имеются принадлежащие городу Москве помещения. При этом целесообразно оказывать собственникам помещений помощь в организации собраний по выбору способов управления, такую как: предоставление инициативным группам сведений о помещениях в многоквартирных домах, предоставление помещений для проведения собраний, оказание методической помощи в оформлении протоколов собраний, помощи в определении соответствующего состоянию многоквартирного дома и пожеланиям собственников перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.4. Порядок организации работ по подготовке и проведению общих собраний собственников помещений по созданию ТСЖ и выбору соответствующего способа управления многоквартирными домами:

5.4.1. Проведение массовой информационно-разъяснительной кампании по вопросам управления многоквартирными домами, с уделением существенного внимания вопросам организации и деятельности товариществ собственников жилья.

5.4.2. Определение объектов управления для проведения всех дальнейших работ "кустовым" способом (многоквартирные дома, обслуживаемые одним ЦТП или диспетчерской).

5.4.3. До проведения общих собраний определение статуса и принадлежности жилых и нежилых помещений, а также в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 определение состава общего имущества в домах, в которых планируется проведение общих собраний собственников помещений, в целях обоснованного подсчета голосов и организации дальнейшего управления домом.

5.4.4. Подготовка схемы распределения долей собственников помещений, формирование инициативных групп и проработка совместно с ними необходимых для проведения собрания документов (повестка дня, информационные материалы, формы уведомлений, решений собственников, протокола, проект устава ТСЖ или договора управления).

5.4.5. При организации общих собраний собственников помещений и особенно при работе с инициативными группами в соответствии с настоящей Программой необходимо, прежде всего, ориентировать собственников помещений на организацию ТСЖ как на приоритетное направление создания структур для управления многоквартирными домами в городе Москве.

5.4.6. Проведение собраний по выбору способов управления с упором на преимущественное создание ТСЖ, которые в пределах "куста" смогут определиться с индивидуальной или единой (действующей в пределах "куста") организацией управления многоквартирными домами.

Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы участвует в организации ТСЖ во всех многоквартирных домах, где имеется доля города Москвы, с учетом обеспечения прав и интересов города Москвы как собственника помещений, а также обеспечивает создание ТСЖ в многоквартирных домах, в которых в собственности города Москвы находятся свыше 50% площадей помещений. При этом в домах, где имеется значительная доля города Москвы (от 30 до 50% и выше), целесообразно создание товариществ собственников жилья с непосредственным участием Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в правлениях товариществ с целью проведения дальнейшей работы по переходу на новые формы управления.

5.5. Проведение в городе Москве технического учета помещений общего имущества и использование данных учетных сведений для регистрации прав собственников помещений на объекты общего имущества.

5.6. В целях создания благоприятных организационно-экономических условий для образования и деятельности товариществ собственников жилья Программой предусматривается:

5.6.1. Совершенствование системы бюджетного финансирования содержания и ремонта помещений в домах ТСЖ, включая финансирование капитального ремонта, предусматривающего первоочередное выделение

бюджетных средств на капитальный ремонт многоквартирных домов, в которых действуют ТСЖ.

5.6.2. Создание условий для возникновения дополнительных (внебюджетных) источников финансирования деятельности ТСЖ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту (включая капитальный) общего имущества.

5.6.3. Осуществление различных видов страхования, направленных на обеспечение сохранности жилых помещений и общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

5.6.4. Передача товариществам собственников жилья в аренду, в нормативных размерах, нежилых помещений, принадлежащих городу Москве, для организации деятельности товариществ.

5.6.5. Стимулирование хозяйственной деятельности ТСЖ, ЖК и ЖСК путем предоставления им налоговых льгот при использовании объектов общей долевой собственности и земельных участков, путем осуществления законодательной инициативы о внесении соответствующих изменений в федеральное законодательство.

5.6.6. Выявление помещений, в силу закона являющихся общим имуществом собственников помещений в многоквартирных домах, в которых созданы или создаются ТСЖ, и возврат их в общую долевую собственность таких собственников.

5.6.7. При отсутствии в многоквартирном доме, управляемом ТСЖ, свободных от обязательств нежилых помещений, необходимых для организации работы товарищества собственников жилья, и наличии освободившегося жилого помещения, являющегося государственной собственностью города Москвы и расположенного на первом этаже, переводить указанное жилое помещение в установленном порядке в нежилой фонд, предназначенный для обеспечения управления многоквартирными домами, с последующим предоставлением товариществу собственников жилья по минимальной ставке арендной платы для размещения административного и обслуживающего персонала, а также ведения уставной деятельности по управлению многоквартирным домом.

5.6.8. Разработка и утверждение в установленном порядке нормативов и методики расчета затрат на управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в нем.

5.6.9. Создание финансовых механизмов проведения капитального ремонта многоквартирных домов, находящихся в управлении ТСЖ, ЖК, ЖСК, обеспечивающих привлечение средств собственников помещений, участие города Москвы как собственника помещений в многоквартирных домах.

5.6.10. В целях создания условий для управления многоквартирными домами и выполнения городом Москвой ранее возникших обязательств по капитальному ремонту многоквартирных домов необходимо принятие правового акта города Москвы, гарантирующего предоставление, а также регулирующего условия и порядок предоставления бюджетных средств на капитальный ремонт многоквартирных домов, находящихся в управлении товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов. Такое предоставление бюджетных средств на капитальный ремонт многоквартирных домов должно реализоваться отдельно от обязанности собственников финансировать соответствующую часть расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.6.11. Создание сервисных центров по оказанию помощи товариществам собственников жилья в организации их практической деятельности в части: ведения бухгалтерского учета, организации приема платежей населения и иных собственников и пользователей жилых и нежилых помещений; организации управления многоквартирными домами, обеспечения содержания и ремонта общего имущества; организации предоставления иных услуг товариществам собственников жилья;

5.6.12. Проведение широкомасштабной информационно-разъяснительной работы среди собственников жилья о нормативной стоимости содержания и ремонта многоквартирных домов, о необходимости накопления средств на капитальный ремонт и полное восстановление многоквартирного дома.

5.6.13. Сокращение расходов на содержание домов, управляемых ТСЖ, обеспечивается внедрением в приоритетном порядке ресурсосберегающих проектов, предусматривающих:

- возможность контроля над фактическим потреблением ресурсов (установка приборов учета на дом, секцию, квартиру) с развитием базы для их обслуживания, ремонта и проверки;

- применение высокоэффективных технологий по обслуживанию дома (механизированная уборка, утилизация отходов и т.д.);

- использование современных теплосберегающих, износостойких материалов и технологий, внедрение технологий обслуживания жизнеобеспечивающих систем многоквартирных домов;

- централизацию бухгалтерских внутренних и внешних расчетов.

5.7. Развитие конкурентной среды и договорных отношений в сфере предоставления жилищно-коммунальных и управленческих услуг, подготовка специалистов - управляющих домами.

Обеспечивается поэтапная взаимная адаптация ТСЖ, ЖК, ЖСК и существующей системы управления многоквартирными домами, предоставления коммунальных ресурсов и услуг, а также создание условий для деятельности профессиональных управляющих организаций, которым товарищества могут передавать функции (часть функций) по управлению многоквартирными домами.

Создаваемый рынок жилищно-коммунальных услуг является востребованной, свободной на сегодняшний день нишей рынка труда и занятости. Рынок услуг по управлению многоквартирными домами перспективен для приложения сил и профессиональной реализации граждан широкой образовательной сферы, обладающих широким спектром знаний, умений и навыков: от менеджеров, бухгалтеров и программистов до квалифицированных рабочих специальностей. Особое значение, из опыта работы успешных ТСЖ, здесь имеет близость работы к месту проживания, что, в свою очередь, является дополнительным стимулом качественного исполнения производственных обязанностей сотрудников.

Наличие конкуренции в сфере управления многоквартирными домами, содержания и ремонта общего имущества будет способствовать повышению эффективности выполнения различных ремесленных работ и развитию малого бизнеса в этой сфере услуг.

Внедрение системы договорных отношений создаст, с одной стороны, экономическую заинтересованность в эффективном управлении домами, с другой стороны - условия для контроля количества и качества предоставляемых услуг и выполняемых работ, а также позволяет корректировать стоимость работ и услуг в зависимости от качества их предоставления.

5.8. Совершенствование политики организации ТСЖ на базе объектов перспективной застройки. С этой целью необходимо:

5.8.1. Обеспечить выпуск правовых актов, устанавливающих при проектировании и строительстве многоквартирных домов создание специализированных служебных помещений, не подлежащих отчуждению, для размещения управленческого и обслуживающего персонала будущего ТСЖ, размещения и деятельности технических служб, хранения средств механизации, оборудования, инвентаря. Указанные нежилые помещения необходимо включать в специализированный городской фонд нежилых помещений, предназначенных для размещения служб, обеспечивающих управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в нем, либо стоимость строительства этих помещений необходимо включать в стоимость продаваемых жилых и нежилых помещений и присваивать им статус объектов общей долевой собственности.

5.8.2. Обеспечить внесение в инвестиционные контракты на строительство (реконструкцию) многоквартирных домов обязательств инвесторов (заказчиков, застройщиков) по оказанию будущим собственникам помещений содействия в организации товарищества собственников жилья в строящемся (реконструируемом) доме в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации, предусмотрев вступление в члены товарищества лиц, которым будет принадлежать право собственности на все или более половины площадей помещений в таких домах. Обеспечить контроль создания таких товариществ со стороны территориальных органов исполнительной власти.

5.8.3. Обеспечить выпуск в установленном порядке правового акта города Москвы, предусматривающего включение в проектную документацию на строительство многоквартирных домов описание состава общего имущества в таких домах, а также нежилых помещений, предназначенных для обеспечения управления данными многоквартирными домами, в нормативных размерах.

5.9. Дальнейшее совершенствование нормативной правовой базы.

5.10. Обеспечение прав ТСЖ на реконструкцию общего имущества в многоквартирном доме, в том числе с надстройкой дома.

Приложение 1
к Программе

План мероприятий по реализации Программы поддержки и развития товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов в городе Москве на 2007-2009 гг. задания на 2010 г.

Наименование мероприятий	Срок исполнения	Ответственный исполнитель
1	2	3
1. Формирование условий для выбора способа управления многоквартирными домами в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, сохранности и надлежащего содержания общего имущества		
1.1. Определение состава общего имущества в многоквартирных домах (перечней помещений общего имущества с внесением сведений о помещениях общего имущества в техническую документацию БТИ), в которых созданы ТСЖ или предполагается их создание в соответствии с утвержденными	Ежегодно в соответствии с	ДЖКХиБ, ДИГМ, префектуры административных округов, управы районов, ГУП "МосгорЕИАЦ",

ствии с настоящей Программой	ными плана-ми	ГУП МосгорБТИ
1.2. Содействие выбору собственниками помещений в многоквартирных домах способа управления такими домами - управление товариществом собственников жилья: а) утверждение плана-графика работ по оказанию содействия собственникам помещений в многоквартирных домах в организации ТСЖ и выборе соответствующего способа управления, включая адресный перечень таких домов в каждом административном округе; б) оказание помощи инициативным группам граждан в сборе сведений о собственниках помещений (ФИО собственника, контактный телефон, площадь помещения); в) оказание помощи инициативным группам граждан в предоставлении помещений для проведения общих собраний; г) оказание методической и практической помощи инициативным группам граждан в подготовке и проведении общих собраний собственников помещений; д) оказание методической и практической помощи инициативным группам граждан в оформлении протоколов общих собраний собственников помещений; е) оказание помощи инициативным группам граждан в уведомлении собственников помещений о проведении собраний; ж) оказание помощи инициативным группам граждан в определении соответствующего состоянию многоквартирного дома и пожеланиям собственников перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; з) содействие инициативным группам граждан в получении описаний общего имущества в многоквартирных домах, в том числе в определении принадлежности нежилых помещений; и) оказание помощи инициативным группам граждан в проведении расчета долей собственников помещений	ежегодно	префектуры административных округов, управы районов, ДИГМ, ГУП "МосгорЕИАЦ", ГУ ИС, ГУ "Центр информационного обеспечения и содействия реформе в жилищно-коммунальном хозяйстве г. Москвы
1.3. Исключен См. текст пункта 1.3		
1.4. Проведение работ по подготовке и инициированию в установленном порядке общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах с целью организации ТСЖ (согласно приложению 2 к Программе)	Постоянно (на основе утвержденных адресных перечней домов)	ГУП "МосгорЕИАЦ", ГУ ИС
1.5. Информирование собственников помещений в многоквартирных домах об организациях, занятых в сфере управления многоквартирными домами, о формах управления, преимуществах создания ТСЖ как наиболее эффективной формы управления многоквартирными домами	постоянно	префектуры административных округов, управы районов, ДЖКХиБ
1.6. Разработка методических рекомендаций по оценке эффективности способа управления многоквартирным домом - управление ТСЖ	01.09.2007	ДЖКХиБ, префектуры административных округов
1.7. Разработка методических рекомендаций для ТСЖ по управлению многоквартирными домами	01.10.2007	ДЖКХиБ, префектуры административных округов
1.8. Предоставление гражданам информации об установленных в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, размере платы за содержание и ремонт жилых помещений и оплачиваемых в соответствии с ними объемах, тарифах на коммунальные услуги, перечне, периодичности и параметрах качества оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о потребительских свойствах и режиме предоставления коммунальных услуг	постоянно	управы районов, ДЖКХиБ
1.9. Совершенствование и ведение базы данных по созданным, действующим объединениям граждан в жилищной сфере (ТСЖ, ЖК, ЖСК, домовым комитетам), а также о проведенных собраниях по выбору способа управления и созданию ТСЖ, с целью мониторинга ситуации в сфере управления многоквартирными домами в городе Москве	постоянно	ДЖКХиБ, префектуры административных округов, управы районов
1.10. Создание и организация деятельности комиссий по реализации решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах	постоянно	префектуры административных округов, управы районов, ДЖКХиБ
1.11. Во избежание двойного финансирования работ по составлению перечней помещений общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и проведению информационно-разъяснительной работы с жителями домов по вопросам реализации положений	постоянно	ДЖКХиБ, префектуры административных округов

Жилищного кодекса РФ, подготовки и проведения общих собраний собственников помещений по выбору способа управления многоквартирными домами осуществлять предварительный, текущий и последующий контроль за выполнением работ и их оплатой в соответствии с источниками финансирования, установленными настоящим постановлением, постановлениями Правительства Москвы от 04.07.2006 N 464-ПП и от 24.04.2007 N 299-ПП		
2. Создание условий для эффективной деятельности товариществ собственников жилья и жилищных кооперативов		
2.1. Обеспечение передачи земельных участков в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирных домах, в которых действуют ТСЖ, в соответствии с действующим законодательством	постоянно	ДЗР, Москомархитектура, ДИПС, префектуры административных округов, управы районов
2.2. Обеспечение содействия товариществам собственников жилья в страховании жилых помещений и общего имущества собственников помещений в многоквартирных жилых домах	постоянно	ДЖПиЖФ, ДЖКХиБ, ГЦЖС, префектуры административных округов
2.3. Обеспечение реализации решений ТСЖ по использованию объектов общего имущества в многоквартирных домах в целях создания дополнительных источников самофинансирования уставной деятельности ТСЖ	постоянно, по мере обращения ТСЖ	ДЖКХиБ, ДПиРМП, ДИГМ
2.4. Обеспечение в установленном порядке приоритетного права ТСЖ на реконструкцию общего имущества в многоквартирном доме, в том числе с его надстройкой	постоянно, по мере обращения ТСЖ	префектуры административных округов, ДЖКХиБ
2.5. Проведение мониторинга ТСЖ, не принявших многоквартирные дома в управление, с целью оказания им помощи в практической реализации уставных целей ТСЖ	постоянно	ДЖКХиБ, префектуры административных округов управы районов
2.6. Подготовка предложений по созданию и порядку финансирования сервисных центров по оказанию практической помощи товариществам собственников жилья в организации их деятельности в части: - ведения бухгалтерского учета, организации приема платежей населения и иных собственников и пользователей жилых и нежилых помещений; - организации управления многоквартирными домами, обеспечения содержания и ремонта общего имущества; - организации предоставления иных услуг товариществам собственников жилья	01.09.2007	ДЖКХиБ, префектуры административных округов, управы районов
3. Создание экономических условий для управления собственниками помещений многоквартирными домами		
3.1. Внесение изменений в соответствии с решениями общих собраний членов ТСЖ в ранее заключенные договоры, содержащие условия об использовании элементов (объектов) общего имущества в многоквартирных домах, в которых созданы или создаются ТСЖ, (помещений, обслуживающих более одной квартиры или более одного собственника квартиры; помещений, в которых размещено инженерное оборудование и/или инженерные коммуникации, обслуживающие более одной квартиры; конструктивных элементов здания - крыша, стена), либо расторжение таких договоров	постоянно, по мере обращения ТСЖ	ДИГМ, управы районов префектуры административных округов
3.2. Исключен См. текст пункта 3.2		
3.3. Утратил силу См. текст пункта 3.3		
3.4. Утратил силу См. текст пункта 3.4		
4. Организация информационного сопровождения деятельности по привлечению населения к участию в управлении многоквартирными домами		
4.1. Содействие ТСЖ, ЖК, ЖСК по распространению опыта управления домами	постоянно	ДЖКХиБ, префектуры административных округов, управы районов, ГУ "Центр информационного обеспечения и содействия реформе в жилищно-коммунальном хозяйстве г. Москвы"
4.2. Организация пресс-конференций (круглых столов) для журналистов городских, окружных и районных СМИ с участием структур власти и управления	постоянно	ДЖКХиБ, ДЭПиР

4.3. Организация циклов телевизионных передач и публикаций в центральных, окружных и районных СМИ	постоянно	ДЖКХиБ, ДЭПиР, префектуры административных округов
4.4. Производство и распространение информационных брошюр об участии населения в управлении многоквартирными домами и о ТСЖ как наиболее эффективной форме управления		ДЖКХиБ, префектуры административных округов
4.5. Разработка и размещение тематических сообщений на внешних рекламных носителях, а также аудиосообщений в Московском метрополитене		ДЖКХиБ, ДЭПиР
5. Законодательное и нормативно-правовое обеспечение создания и деятельности товариществ собственников жилья		
5.1. Подготовка предложений о внесении изменений в законы и нормативные правовые акты Российской Федерации по вопросам: 1) упрощения порядка налогообложения ТСЖ, включая освобождение ТСЖ от налога на прибыль и НДС; 2) порядка создания ТСЖ в домах-новостройках; 3) уточнения порядка принятия решений ТСЖ в части использования и реконструкции объектов общего имущества в многоквартирном доме; 4) ответственности председателя и правления ТСЖ.	01.10.2007	ДЖКХиБ
5.2. Подготовка и выпуск правовых актов города Москвы, утверждающих: 1) порядок передачи многоквартирных домов (технической, бухгалтерской и иной документации на дом, а также финансовых средств) при смене управляющих организаций различных организационно-правовых форм, ТСЖ, ЖСК; 2) примерные формы документов по созданию ТСЖ и организации их деятельности; 3) типовой набор документов для проведения общего собрания, направленного на создание ТСЖ, и государственной регистрации ТСЖ; 4) примерный устав ТСЖ; 5) примерный договор управления многоквартирным домом, заключаемый ТСЖ с управляющей организацией; 6) примерный договор о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, заключаемый ТСЖ с собственником помещения, не являющимся членом ТСЖ; 7) примерные договоры между ТСЖ и ресурсоснабжающими организациями; 8) Исключен См. текст подпункта 8 9) Исключен См. текст подпункта 9 10) обеспечение поступлений доходов от использования общего имущества в многоквартирном доме непосредственно на расчетный счет ТСЖ	01.07.2007 01.07.2007 01.07.2007 01.07.2007 01.12.2007 по мере обращений	ДЖПиЖФ совместно с ДЖКХиБ ДЖПиЖФ совместно с ДЖКХиБ ДЖПиЖФ совместно с ДЖКХиБ ДЖПиЖФ совместно с ДЖКХиБ ДЖПиЖФ совместно с ДЖКХиБ ДЖПиЖФ совместно с ДЖКХиБ ДЖПиЖФ совместно с ДЖКХиБ ДЖПиЖФ совместно с ДЖКХиБ ДЖПиЖФ совместно с ДЖКХиБ ДЖКХиБ, ДТЭХ ДЭПиР, ДИГМ, ДЖКХиБ
6. Оказание методической помощи по реализации Программы и создание системы обучения		
6.1. Организация обучения специалистов ТСЖ (подготовка, переподготовка, повышение квалификации), координация учебного процесса и контроль качества обучения. Подготовка методических материалов, проведение совещаний и семинаров по вопросам реализации Программы	постоянно	ДЖКХиБ
6.2. Исключен См. текст пункта 6.2		
6.3. Исключен См. текст пункта 6.3		
6.4. Проведение учебных семинаров для работников территориальных органов исполнительной власти по вопросам организации и деятельности ТСЖ	ежегодно	ДЖКХиБ, ДЭПиР
6.5. Разработка и издание учебно-методических пособий по вопросам организации и деятельности ТСЖ, управления многоквартирными домами, содержания и ремонта общего имущества	ежегодно	ДЖКХиБ, ДЭПиР

Перечень сокращений, принятых в приложении 1 к Программе:

ГУ ИС - Государственное учреждение инженерные службы

ГЦЖС - Городской центр жилищного страхования

ДЖКХиБ - Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы

ДЖПиЖФ - Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы

ДЗР - Департамент земельных ресурсов города Москвы

ДИГМ - Департамент имущества города Москвы

ДИПС - Департамент инвестиционных программ строительства города Москвы

ДПиРМП - Департамент поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы

ДТЭХ - Департамент топливно-энергетического хозяйства города Москвы

ДФ - Департамент финансов города Москвы

ДЭПиР - Департамент экономической политики и развития города Москвы

ЖК - жилищный кооператив

ЖСК - жилищно-строительный кооператив

ТСЖ - товарищество собственников жилья

Приложение 2
к Программе

Планируемые результаты работы по организации ТСЖ в административных округах

Утратило силу

Приложение 2
к постановлению Правительства Москвы
от 22 мая 2007 г. N 398-ПП

Примерная форма отчета о результатах проверки нежилых помещений в многоквартирных домах

Административный округ -

Район -

N п/п	Адрес многоквартирного дома*(1)	Номер и площадь нежилых помещений в многоквартирном доме, (номер помещения по документации БТИ - площадь помещения)				Примечание*(5)
		в частной собственности	в собственности города Москвы*(2), в том числе		помещения общего пользования (общее имущество)	
			не являющихся общим имуществом*(3)	являющихся в силу закона общим имуществом*(4)		

*(1) - при наличии ТСЖ указать в скобках наименование товарищества

*(2) - указываются помещения, находящиеся в собственности города Москвы, независимо от регистрации на них прав собственности города, включая площади, являющиеся в силу закона общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирных домах (общее имущество), но переданные третьим лицам в пользование

*(3) - указываются только помещения, находящиеся в собственности города Москвы, независимо от регистрации на них прав собственности города

*(4) - указываются помещения, на которые зарегистрированы права собственности города или которые используются как помещения, находящиеся в собственности города Москвы, но являющиеся в силу закона общим имуществом в многоквартирном доме

*(5) - в примечании указывается название организации и сведения (с указанием реквизитов) о документе, на основании которого используется помещение, являющееся в силу закона общим имуществом в многоквартирном доме. Также в примечание вносится информация о регистрации прав города Москвы на соответствующее помещение (при наличии)