



ВСЕРОССИЙСКИЙ ФОРУМ «УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ
ДОМАМИ: СОБСТВЕННИКИ И БИЗНЕС»

Москва, 21 декабря 2021 г.

Интерактивная сессия

Развитие товариществ собственников жилья в Российской Федерации

Татьяна Борисовна Лыкова

Фонд «Институт экономики города»

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

Роль товариществ собственников жилья (ТСЖ) в государственной жилищной политике



**1992 г.: ФЗ № 4218-1
«Об основах федеральной
жилищной политики»**

Домовладельцы могут образовать товарищество собственников жилья



1994 г.: Жилищный кодекс РФ

Товарищество собственников жилья создаётся в многоквартирном доме, в нескольких многоквартирных домах или в нескольких жилых домах по решению большинства собственников помещений



**2007 г.: ФЗ № 185 «О Фонде
содействия реформированию ЖКХ»**

Наличие товариществ собственников жилья в >20% МКД с 1 января 2011 года

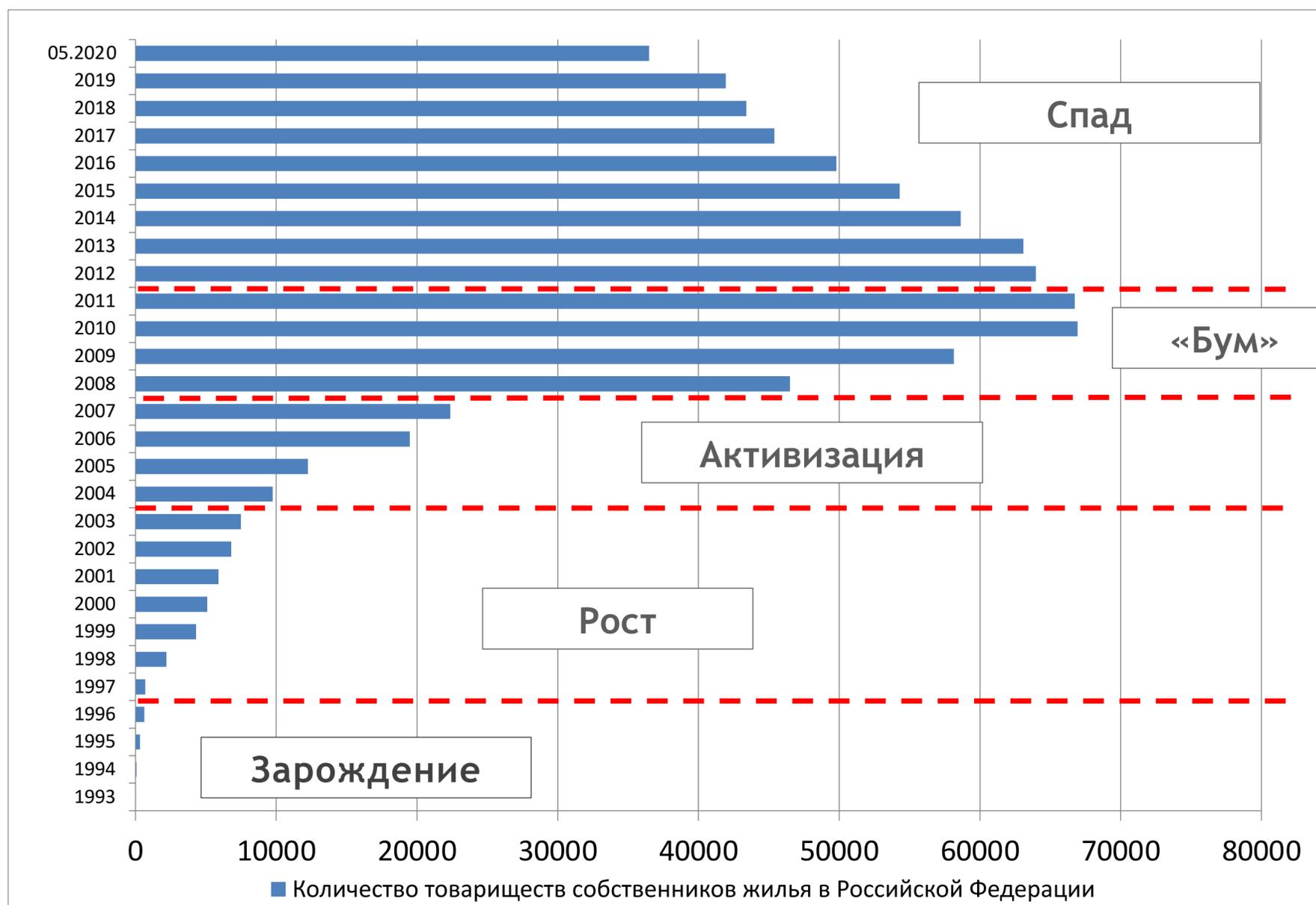


**2019 г.: Проект Стратегии
развития ЖКХ до 2030 г.**

Приоритетный способ управления: каждый владелец помещения в МКД становится членом ТСЖ с момента приобретения квартиры или иного имущества
(https://assrtm.ru/upload/files/documents/strategy_str_zhkh.pdf)

Динамика развития товариществ собственников жилья в Российской Федерации в 1993 - 2020 гг.

- Предпосылки развития ТСЖ в России: укрепление института частной собственности и развитие частного предпринимательства → передача частного жилья в управление его собственникам
- Рост количества ТСЖ с 0 в 1992 году до 67 тыс. в 2010 году, затем продолжающийся спад
- Можно выделить несколько этапов развития

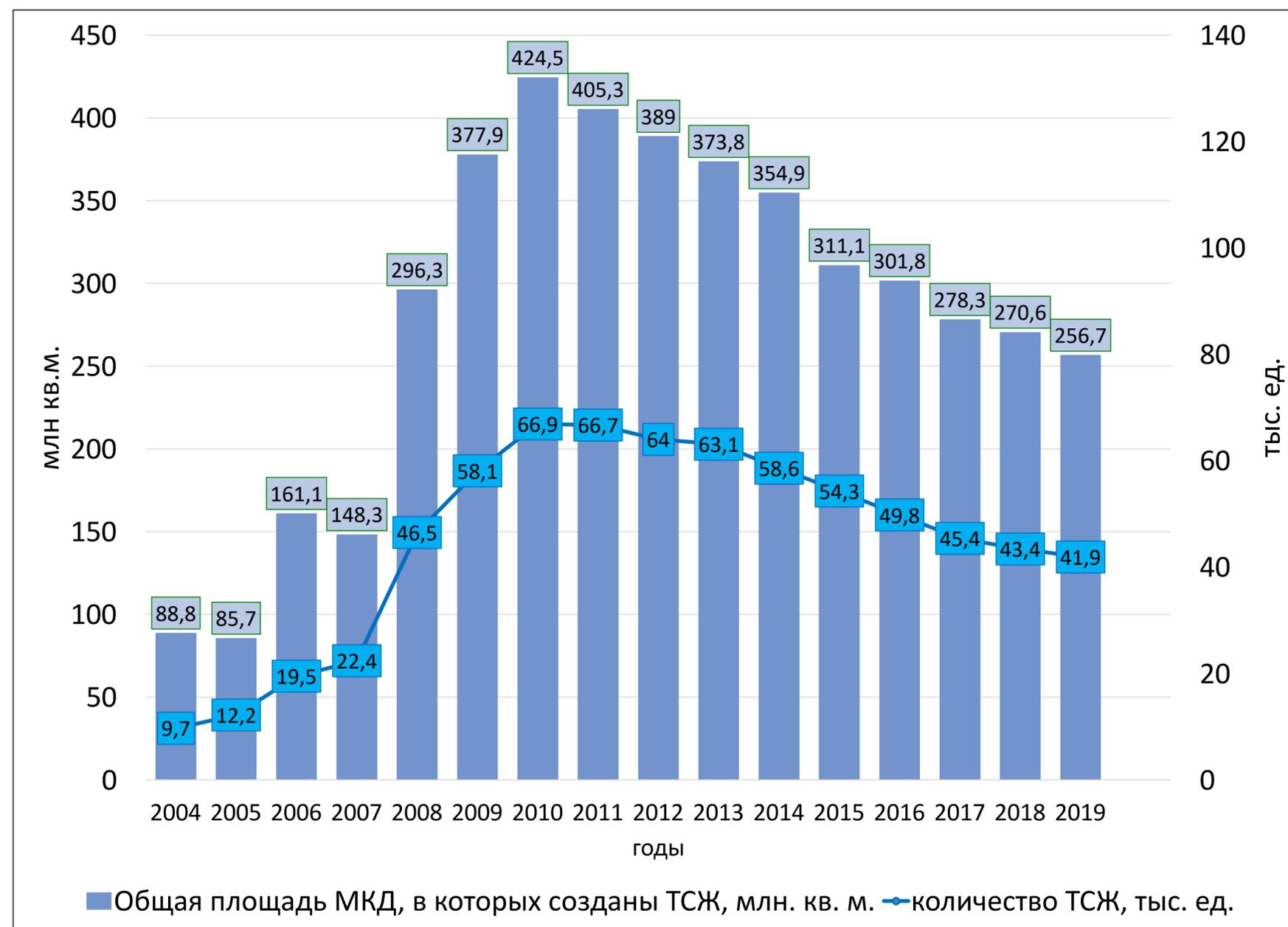


Источник: ИЭГ по данным Фонда «Институт экономики города» (1993 - 1996 гг.), Российской газеты <https://img.rg.ru/i/mics/br496-3p-4.gif> (1997 г. - 2002 г.); формы статистического наблюдения 22-ЖКХ (реформа) (2004 - 2019 гг.); портала ГИС ЖКХ - <https://dom.gosuslugi.ru/> (05.2020 г.)

Факторы развития ТСЖ:

- ❑ финансовая и методическая поддержка органов местного самоуправления - на первых этапах;
- ❑ детальное и понятное законодательное регулирование (1996 г. и 2004 г.);
- ❑ разрешение застройщикам регистрировать ТСЖ в новостройках в 1997-2010 гг.;
- ❑ финансовая поддержка регионам и муниципалитетам за счёт средств Фонда ЖКХ в 2008-2010 гг. при условии наличия ТСЖ в 20% к 2011 г.;
- ❑ потеря мотивации с 2011 г., зарегулированность, регистрация ТСН вместо ТСЖ с 2014 г. - антистимулы

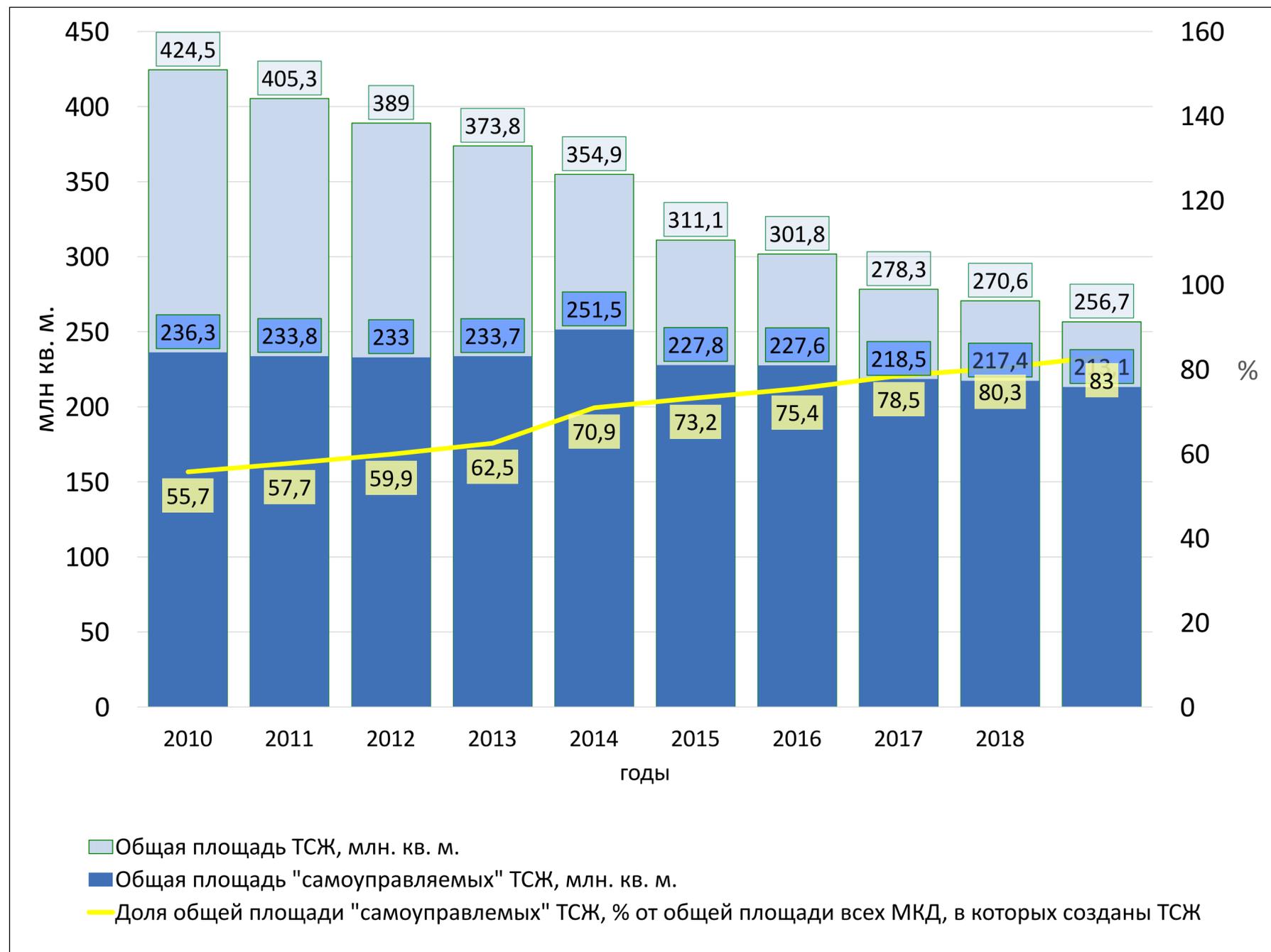
Динамика количества товариществ собственников жилья и общей площади МКД, в которых созданы ТСЖ



Источник: ИЭГ по данным формы статистического наблюдения 22-ЖКХ (реформа) за 2004 - 2019 гг.

Динамика общей площади МКД, в которых созданы ТСЖ, и доли ТСЖ, самостоятельно управляющих своими домами

- Общая площадь всех МКД, в которых созданы ТСЖ, сокращается
- Общая площадь МКД, которыми ТСЖ управляют самостоятельно, без заключения договора управления с управляющей организацией, остаётся стабильной
- Доля общей площади «самоуправляемых» ТСЖ (среди всех домов ТСЖ) растёт



Источник: ИЭГ по данным формы статистического наблюдения 22-ЖКХ (реформа) за 2004 - 2019 гг.

Выводы о развитии товариществ собственников жилья в России

1

Специальное законодательное регулирование создания и деятельности ТСЖ постоянно изменялось в течение 25 лет

2

За этот период не созданы достаточно важные стимулы для объединения собственников помещений в многоквартирном доме в ТСЖ по собственной инициативе

3

Товарищества собственников жилья не стали преобладающим способом управления многоквартирными домами

4

Дома ликвидированных ТСЖ полностью перешли под управление управляющих организаций

5

Стабильность демонстрируют только ТСЖ, управляющие своими домами самостоятельно, без услуг управляющей организации

6

Товарищества собственников жилья не стали основным заказчиком профессиональных услуг управляющих организаций

Возможные варианты развития ТСЖ как объединений собственников жилья:

Сценарий 1: Сохранение текущей ситуации

- ТСЖ создаются и работают как юридическое лицо, если собственники готовы преодолевать все барьеры и трудности, чтобы иметь альтернативу управляющим организациям

Возможные варианты развития ТСЖ как объединений собственников жилья

Сценарий 2: В каждом МКД законом признается существование сообщества собственников общего имущества:

- не являющееся юридическим лицом
 - наделенное правом иметь счет для формирования денежного фонда сообщества на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества
 - наделенное правом через уполномоченного общим собранием представителя заключать соответствующие договоры от имени сообщества собственников
 - органы управления сообщества собственников - общее собрание, совет МКД
- Созданные как юридические лица ТСЖ продолжают существовать, если собственники не примут иного решения**

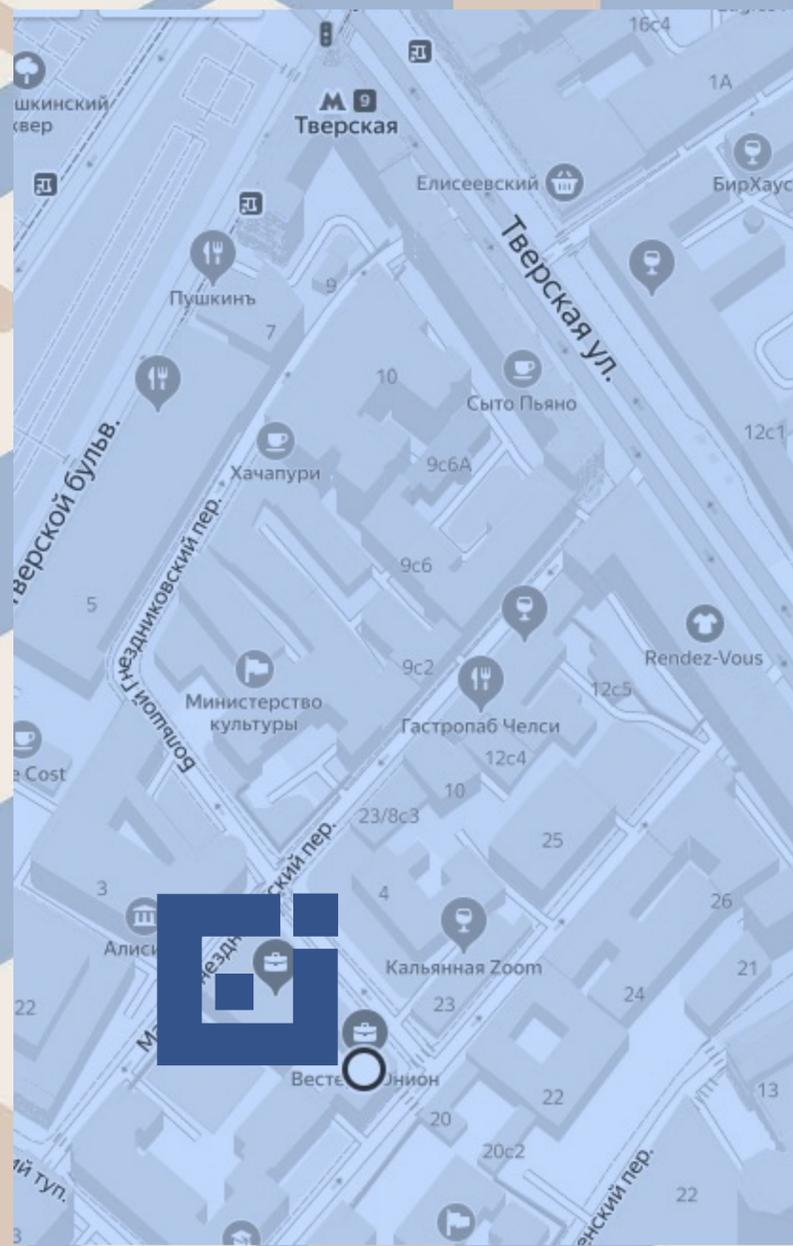


Возможные варианты развития ТСЖ как объединений собственников жилья

Сценарий 3: «ТСЖ нам не нужны, они нам не подходят»

- Товарищества собственников жилья больше не создаются и не регистрируются
- Созданные как юридические лица ТСЖ могут продолжать существовать, если собственники не примут иного решения
- Право управления всеми многоквартирными домами, даже теми, в которых созданы ТСЖ, передаётся органам власти и/или уполномоченной органами власти организации





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125009 Москва,
Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1
тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20,
E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru
Web-site: www.urbaneconomics.ru

