



МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
СОДЕЙСТВИЯ РЕФОРМИРОВАНИЮ ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА «ВСЕ ДОМА»

Костромское отделение МОО «ВСЕ ДОМА», 156000, г. Кострома, ул. Советская, 24/2,
Тел.: 8 964 1500 650, 8 905 5011 529. www.vse-doma.su likevikki@gmail.com

ТСЖ КОСТРОМСКАЯ РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ТСЖ И ЖСК
156000, г. Кострома, ул. Советская, д. 24/2. Тел.: (4942) 311606. www.tsgdom.ru atsg@bnkostroma.ru

Концептуальное изложение в редакции от 12.10.2012г.

**ПРОГРАММА
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ
КОМПЛЕКСОВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ
(Развитие ТИК МКД)**

Полное наименование:

Программа создания социально - экономических условий, повышения комфорта проживания, роста ответственности собственников многоквартирных жилых домов города Костромы, на основе создания и эффективной эксплуатации территориально-имущественных комплексов многоквартирных жилых домов.

1. Цели и задачи программы.

- 1.1. Настоящая программа ставит целью создание и поддержание благоприятных социально-экономических условий для воспитания и становления ответственного собственника в среде граждан - собственников многоквартирных жилых домов.
- 1.2. В ходе реализации настоящей программы предполагается значительное улучшение социальной обстановки, рост инициативы граждан. Улучшение содержания жилого фонда Костромской области, рост комфорта проживания граждан в многоквартирных жилых домах.
- 1.3. Внедрять в широкую практику новые механизмы привлечения (инвестирования) внебюджетных средств для финансирования капитального ремонта, реконструкции и модернизации многоквартирных жилых зданий, в том числе памятников культурного наследия и прилегающих территорий.
- 1.4. Разработать дополнительные меры на уровне законодательства Костромской области поддержки создания ТСЖ. Предусмотреть меры материальной поддержки ТСЖ в формах: первичной поддержки, предоставления выплат лучшим Советам МКД и ТСЖ (победителям конкурсов), предоставление субсидий на капитальный ремонт.

- 1.5. Создание условий для благополучной эксплуатации многоквартирного жилого дома, и прилегающей территории.
- 1.6. Обеспечение надежной защиты общего долевого имущества органами исполнительной власти муниципальных образований, законодательными и нормативными актами Костромской области, предотвращение фактов его отчуждения, использования во вред техническому состоянию жилого дома.
- 1.7. Восстановление прав собственников МКД на помещения, отчужденные муниципальными образованиями из состава жилых домов, содержащие в соответствии с Жилищным кодексом РФ признаки общего долевого имущества.
- 1.8. Разработка и внедрение новых механизмов привлечения внебюджетных средств для финансирования модернизации и капитального ремонта многоквартирных жилых зданий, реконструкции дворовых территорий.
- 1.9. Создание условий для привлечения частных инвестиций в решение проблемы расселения ветхого и аварийного жилья.
- 1.10. Сохранение домов - памятников культурного наследия.
- 1.11. Стимулирование строительства доходных домов, арендного жилого фонда.
- 1.12. Основные задачи решаемые Программой можно условно отнести к следующим категориям:
 - 1.12.1. Организационные. Создание механизмов координации по реализации управленческих решений администрации Костромской области, муниципальных образований, сообщества организаций собственников жилья.
 - 1.12.2. Инженерные. Реконструкция жилого фонда, придомовых территорий, кварталов и микрорайонов города Костромы с целью оптимизации и создания полноценной среды обитания человека;
 - 1.12.3. Финансовые. Привлечение внебюджетных средств, организация бюджетной поддержки для обеспечения реализации инженерных и управленческих решений.
 - 1.12.4. Образовательные. Создание программ обучения и организация системного образования населения, в первую очередь председателей Советов МКД, ТСЖ, ТОС.

2. Условия для осуществления поставленных программных задач.

- 2.1. Принятие на уровне региональной администрации, программы по сохранению МКД, как целостного и неделимого территориально-имущественного комплексного технического сооружения, обеспечивающего приоритет комфортного проживания граждан перед коммерческими интересами любых частных или юридических лиц и муниципалитетов.
- 2.2. Создание просвещенного в вопросах содержания и управления МКД общества, в первую очередь управляющих организаций (Советов домов, УК, ТСЖ, ЖСК в т.ч.), специалистов местных органов власти, граждан.

- 2.3. Создание на уровне региона и муниципалитетов общественных Советов управляющих МКД, с участием специалистов, представителей администрации.
- 2.4. Формирование отношения муниципальных властей, собственников и управляющих организаций к многоквартирному жилому дому, как к единому территориально-имущественному комплексу.
- 2.5. Выполнение муниципальными органами требований действующего законодательства Гражданского и Жилищного кодексов Российской Федерации.
- 2.6. В рамках специального закона Костромской области на поддержку товариществ собственников жилья администрации Костромской области выделить ежегодные субсидии на поддержку ТСЖ в 2013 году - 3 млн. руб.
 - 2.6.1. Эта мера будет направлена, в первую очередь, на стимулирование создания ТСЖ. Максимальная сумма, которую сможет получить одно ТСЖ - 50 тыс. руб. Целевые деньги должны тратиться на регистрацию ТСЖ, оформление земельных участков, приобретение оргтехники, средств связи, аренду помещения, благоустройство дворовых территорий, обучение персонала.
 - 2.6.2. Финансовую поддержку могут получить как действующие ТСЖ, так и вновь образованные.
- 2.7. Прекращение практики внесения общего долевого имущества МКД в реестры муниципальной собственности и отчуждения этого имущества из собственности собственников многоквартирных домов. Возврат отчужденного имущества в общую долевую собственность МКД.
- 2.8. Создание областных и муниципальных нормативных актов, исключающих разночтения при определении состава общего имущества собственников МКД, не допускающих его отчуждения и использования во вред техническому состоянию жилых зданий, комфорту проживания граждан.

3. Участники реализации программы.

- 3.1. Советы по управлению многоквартирными домами.
- 3.2. Управляющие организации (УК, ТСЖ, ЖСК).
- 3.3. Организации территориального местного самоуправления (ТОС).
- 3.4. Специализированные проектные и контролирующие организации.
- 3.5. Законодательные органы Костромской области и муниципальных образований.
- 3.6. Департаменты администрации Костромской области и соответствующие подразделения муниципальных образований:
 - имущественных отношений и культуры;
 - строительства;
 - жилищная инспекция.
- 3.7. Средства массовой информации.

4. Пути и способы решения задач.

4.1. Образование и просвещение.

4.1.1. Выявление примеров лучшего опыта, создание экспериментальных площадок по формированию территориально-имущественных комплексов на основе многоквартирных домов города Костромы, включая жилые здания относящиеся к памятникам культурного наследия и типичные дома поздней застройки.

Распространение лучшего опыта эффективного использования и управления общим долевым имуществом на благо сохранения жилого дома, повышения комфорта проживания граждан.

4.1.2. Организовать широкомасштабное просвещение граждан и, в первую очередь старших по домам, руководителей управляющих организаций, по вопросам: понимания значимости общего долевого имущества, прав и обязанностей по его содержанию; техническому совершенствованию, модернизации конструкций и инженерных систем жилых домов для продления срока службы МКД, повышения комфорта и безопасности проживания граждан.

4.1.2.1. Сформировать специальный курс в обучающей и просветительской практике – «инженерное оборудование и техническое имущество МКД, назначение, содержание, перспективы модернизации. Права и обязанности собственников МКД.»

4.1.2.2. Привлечь к образовательной и просветительской работе по подготовке кадров опытных управляющих МКД, институты и организации, занимающиеся подготовкой кадров ЖКХ, синхронизировать их усилия.

4.1.2.3. Организовать проведение обучения в среде служащих аппаратов управления государственным муниципальным имуществом и ЖКХ по формированию понимания значения общего долевого имущества, как неотъемлемой части жилого здания, предназначенной для содержания и технического обеспечения многоквартирного дома, повышения комфорта и безопасности проживания в нем граждан.

4.2. Работа над совершенствованием действующих законодательных и нормативных актов.

4.2.1. Разработка и утверждение на уровне губернатора Костромской области положений:

4.2.1.1. О защите общего долевого имущества и его эффективной эксплуатации собственниками многоквартирных жилых домов»;

4.2.1.2. Об эксплуатации технических этажей (технических подвалов и чердаков).

4.2.1.3. Об эксплуатации земельных участков и прилегающих территорий.

4.2.2. На основе принятых законодательных и нормативных актов разработать для собственников МКД и управляющих организаций общие рекомендации о дополнительных возможностях целевого использования

нежилых помещений и прилегающих территорий МКД в общественных целях.

4.2.3. Разработать меры направленные на восстановление прав собственников МКД, утраченных в результате отчуждения общего долевого имущества.

4.2.4. Создать компетентные комиссии на предмет выявления спорных помещений, находящихся в собственности муниципального образования город Кострома, имеющих признаки общего долевого имущества, содержащихся в статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, с целью возврата таких помещений в общую долевую собственность многоквартирных домов.

5. Необходимые средства для решения поставленных задач.

5.1. Привлечь к участию в Программе муниципальные образования Костромской области, организации собственников жилья, их объединения, ТОСы, управляющие компании и другие общественные организации.

5.2. Сформировать в областном департаменте имущества единую базу данных о количестве отчуждений общего долевого имущества, в том числе по категориям: земельные участки, подвалы, колясочные, лифтовые, мусоросборные камеры, чердаки и т.п.

5.3. Создать городской Совет председателей Советов МКД, ТСЖ, ЖСК.

5.4. Поддержать в СМИ разговор о возможностях модернизации многоквартирных домов и прилегающих территорий для повышения комфорта проживания граждан в МКД, сбережения энергетических и других коммунальных ресурсов. Показывать примеры эффективного управления и использования общего долевого имущества.

5.5. Разработать обучающие и просветительские программы на тему: «Эксплуатация МКД, назначение и виды общего долевого имущества, возможности и перспективы модернизации. Права и обязанности собственников МКД.»

5.6. Проработать вопрос о дополнительном финансировании реализации образовательных программ в сфере ЖКХ.

5.7. Определить объем и источники возможного бюджетного финансирования социально-экономического эксперимента для пилотных проектов создания самокупаемых территориально-имущественных комплексов многоквартирный жилой дом, реконструированию жилых домов нуждающихся в капитальном ремонте.

5.8. Провести в 1 квартале 2013 года областную конференцию с участием представителей министерств, областных ведомств, депутатов, специалистов в области современных технологий жилища, представителей соседних областей с целью определения стратегии и планов по эффективному сохранению и модернизации городского жилого фонда. Показать примеры ответственного отношения собственников к общему домовому имуществу, успешного создания социально-экономических условий для повышения

комфорта проживания граждан, становления ответственного собственника многоквартирных жилых домов в Костромской области.

6. Выгоды от реализации программы.

6.1.Повышается уровень комфорта проживания граждан, безопасность эксплуатации многоквартирных домов.

6.2.Придомовые территории приобретают современный эстетический облик.

6.3.Прекращается бесхозяйственное разрушение конструкций, инженерных сетей и оборудования многоквартирных домов.

6.4.Повышается срок службы многоквартирных домов между капитальными ремонтами.

6.5.Снижаются затраты госбюджета на проведение капитальных ремонтов.

6.6.Снижаются расходы госбюджета на переселенческий фонд.

6.7.Осуществляются наиболее эффективные меры сбережения энергии и других коммунальных ресурсов.

6.8.Увеличивается количество МКД избравших самостоятельный способ управления посредством создания ТСЖ.

6.9. Возрастает конкуренция на рынке обслуживания МКД, улучшается качество услуг управляющих компаний.

6.10. Возникают благоприятные условия для организации социально значимых культурно-бытовых услуг для населения, занятий спортом, развития детского творчества, развития предпринимательства среди жителей, в том числе инвалидов-надомников.

6.11. Создаются условия для решения проблемы дефицита мест в детских дошкольных учреждениях за счет организации частных детских садов, групп кратковременного пребывания детей на базе нежилых помещений многоквартирных домов.

6.12. Снижается планка доступа граждан в предпринимательство.

6.13. Создаются новые рабочие места.

6.14. Растет общественный контроль за содержанием жилого фонда городов и поселков Костромской области.

6.15. Государство становится партнером, которому граждане доверяют, крепнет уверенность граждан в своем будущем, повышается ответственность собственников.

6.16. Снижается социальная напряженность, повышается авторитет государства, крепнет экономика региона.

7. Необходимые первоочередные меры.

7.1. Создать городской Совет председателей Советов МКД, ТСЖ, ЖСК. Определить главной задачей Совета взаимодействие организаций собственников жилья и администрации города по выявлению проблем в содержании жилого фонда города, обеспечении коммунальными услугами надлежащего качества, повышение комфорта проживания граждан в городе.

- 7.2. Разработать регламенты обслуживания общего долевого имущества многоквартирных жилых домов с учетом существующих технических регламентов.
- 7.3. Создать практику обязательного согласования нормативных актов администрации Костромской области в сфере ЖКХ с объединениями организаций собственников многоквартирных домов.
- 7.4. Муниципальным образованиям местного самоуправления разработать учебные программы и организовать проведение обучающих семинаров для специалистов ЖКХ, комитетов по управлению государственным имуществом, старших по домам, председателей ТСЖ и ТОСов (управдомов) по темам инженерного устройства многоквартирных жилых домов, условиях их эксплуатации, видах общего долевого имущества, возможностях модернизации многоквартирных жилых домов.
- 7.5. Разработать план капитального ремонта и реконструкции территориально-имущественных комплексов многоквартирных жилых домов в городе Костроме, определить перечень объектов и территорий для реализации пилотных проектов (Приложение 2).
- 7.6. Рассмотреть возможности передачи в аренду ТСЖ и управляющим компаниям или в долевую собственность собственников жилых домов дополнительные прилегающие участки земли под стоянки автотранспорта, спортивные и детские площадки.
- 7.7. Законодательно установить приоритет в получении прилегающих к МКД земельных участков в аренду за управляющими организациями (ТСЖ, УК), действующими по решению собственников МКД. Сдача участков в аренду должна производиться на условиях направления средств на благоустройство территорий содержание и ремонты жилых домов.
- 7.8. Разработать и утвердить на уровне губернатора Костромской области мероприятия по защите имущественных прав собственников помещений МКД на общее долевое имущество, направленные на:
 - 7.8.1. недопустимость нарушения прав собственников помещений МКД на общее долевое имущество в Костромской области;
 - 7.8.2. приоритет использования технических и вспомогательных помещений для обеспечения безопасных и комфортных условий проживания граждан, модернизации жилого дома, перед коммерческим использованием таких помещений третьими лицами;
 - 7.8.3. расширение возможностей собственников жилых домов по реконструированию и использованию технических подвалов, другого общего имущества МКД, прилегающих земельных участков по дополнительному общественному назначению. Создать для управляющих организаций, представляющих интересы собственников МКД упрощенный порядок согласования и проведения реконструкции;
 - 7.8.4. принятие мер по защите и восстановлению, утраченных имущественных прав домовладельцев на общее долевое имущество.

7.8.5.запретить муниципальным образованиям без согласия собственников:

-заключать сделки по отчуждению помещений расположенных в МКД третьим лицам;

-заключать новые договоры аренды;

-заключать договоры на реконструкцию или переоборудование помещений МКД;

-оформлять права собственности муниципалитетов.

7.9. Муниципальному образованию город Кострома принять официальное решение об исключении из программы приватизации помещений, расположенных в жилых домах.

7.9.1. Создать межведомственную комиссию, в составе представителей управлений администрации города Костромы, департаментов, жилищной инспекции администрации Костромской области, МЧС, Роспотребнадзора, других заинтересованных ведомств, депутатов, организаций собственников жилья, основными задачами которой будут являться:

7.9.1.1.Выявление спорных помещений, соответствующих критериям общедолевого имущества ст.36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

7.9.1.2.Разработка механизма юридических мер, обеспечивающих возврат помещений, отвечающих признакам общей долевой собственности (описанных частями 1, 2 статьи 36 ЖК РФ), в общую долевую собственность собственников многоквартирных домов.

7.9.2.Обсудить на площадке общественной палаты Костромской области предложения об изменении статей Жилищного кодекса РФ в целях: защиты прав собственников жилья, развития механизмов дополнительного финансирования капитальных ремонтов, отмены ограничения - 30 квартир в одном доме для создания ТСЖ из нескольких МКД, объединенных общей инфраструктурой и дворовой территорией; внести эти предложения на рассмотрение в Государственную Думу РФ.

*) В федеральном законе РФ «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов» используется правовой термин «коррупциогенные факторы», который дефинирован как «положения нормативных правовых актов (проектов нормативных правовых актов), устанавливающие для правоприменителя необоснованно широкие пределы усмотрения или возможность необоснованного применения исключений из общих правил, а также положения,

содержащие неопределенные, трудновыполнимые и (или) обременительные требования к гражданам и организациям и тем самым создающие условия для проявления коррупции».

ТИК МКД - территориально-имущественный комплекс многоквартирный жилой дом.

ОДИ - общее долевое имущество собственников многоквартирного дома.

ТОС - организация территориального самоуправления граждан.

ТСЖ - товарищество собственников жилья.

Внутридомовые инженерные системы - общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения).

Состав и управление
территориально-имущественного комплекса
- многоквартирный жилой дом (ТИК МКД)

Имущество многоквартирного жилого дома

Персонифицированное: жилые помещения (Квартиры),
нежилые помещения

Общее долевое имущество: технические и вспомогательные
нежилые помещения,
земельный участок

Собственники МКД

Граждане, юридические лица, муниципалитет

Орган управления: Общее собрание
собственников помещений

Способ управления: Управляющая компания
ТСЖ
Совет по управлению МКД

Диаграмма 1.

Пример доходности реконструкции МКД с привлечением внебюджетных инвестиций.

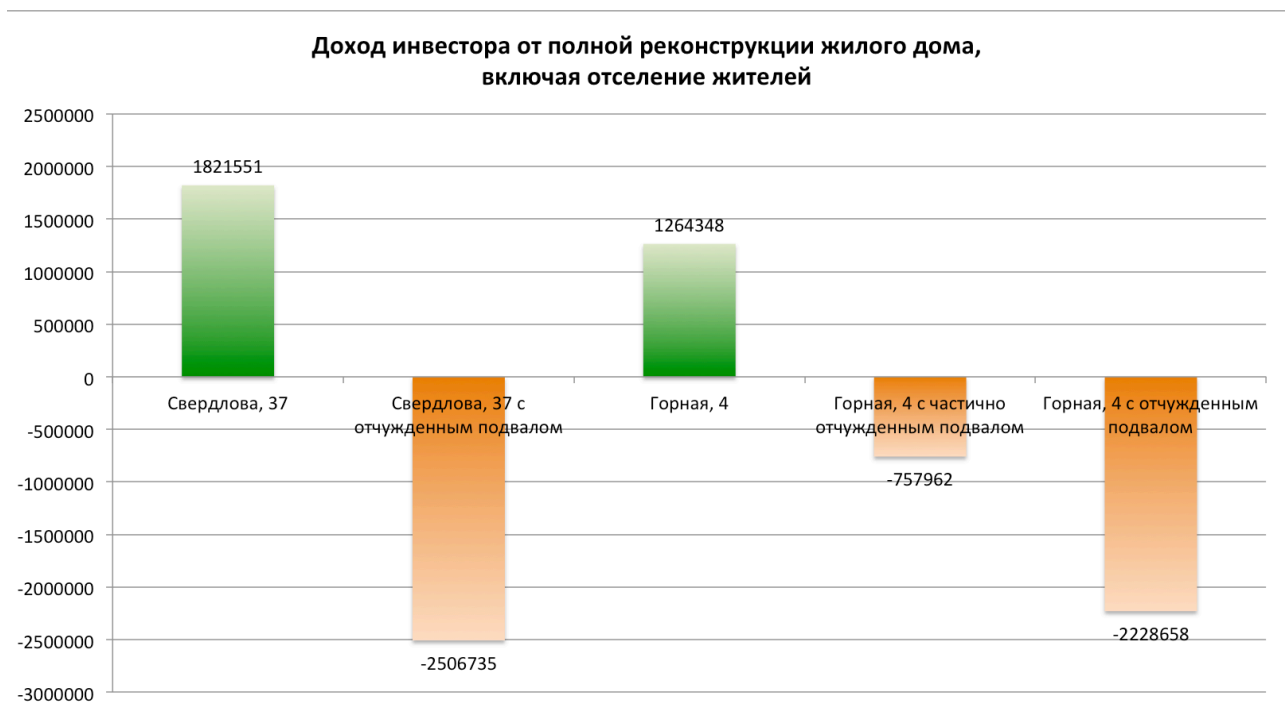
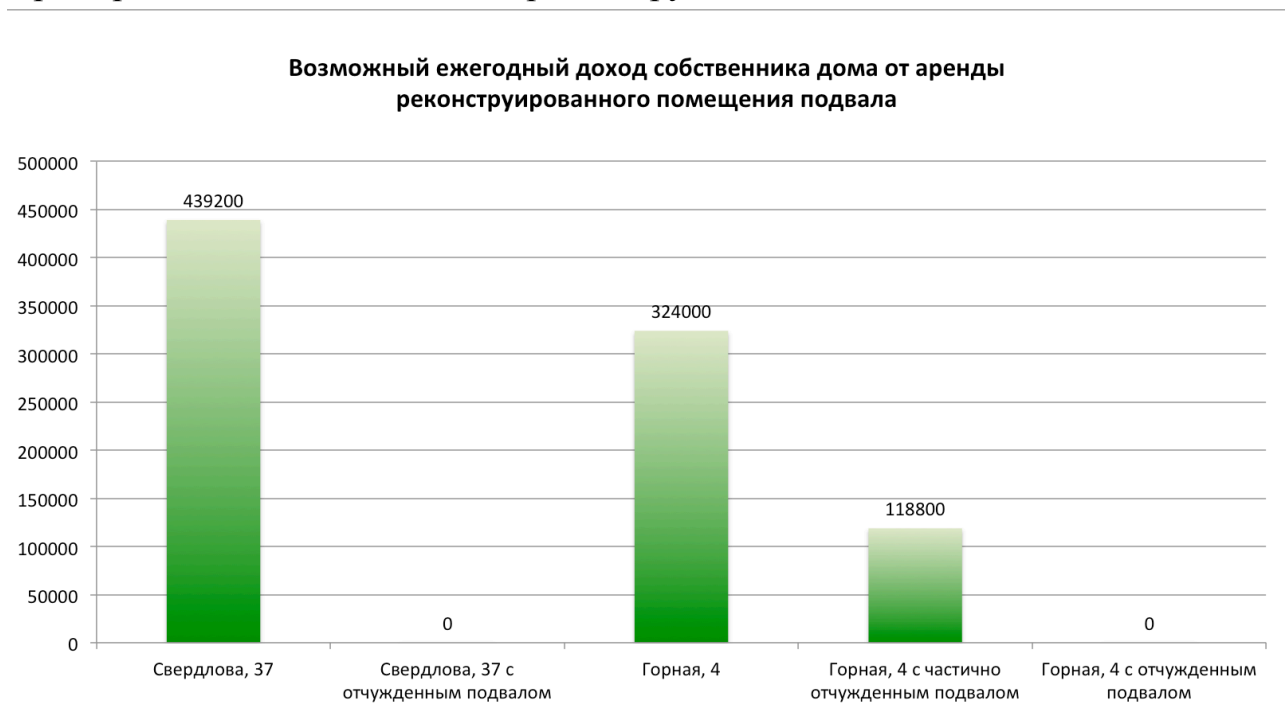


Диаграмма 2.

Пример доходности МКД после реконструкции.



Приложение 2.

План реконструкции территориально-имущественных комплексов многоквартирных жилых домов (ТИК),
в рамках Программы создания социально - экономических условий для роста ответственности собственников, повышения комфорта проживания граждан города Костромы на основе развития территориально-имущественных комплексов многоквартирных жилых домов.

РЕКОНСТРУКЦИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ (ТИК МКД).

Перечень экспериментальных площадок (пилотных проектов) в городе Костроме:

1. Многоквартирный жилой дом №4 по ул. Горная, памятник культуры 19 века. Износ 69%. Предлагаемые программой меры: реконструкция дома с заменой кровли, межэтажных перекрытий, инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории, восстановление фасада, исторической планировки дома. Эксплуатация в дальнейшем, как объекта «доходный дом» с жильем повышенного уровня комфорта.



2. Многоквартирный жилой дом №24/2 по ул. Советская, памятник культуры 19 века. Износ 56%. Предлагаемые программой меры: реконструкция дома с заменой кровли, межэтажных перекрытий, инженерных сетей, устройством горячего водоснабжения, благоустройство прилегающей территории, восстановление исторической планировки дома. Эксплуатация в дальнейшем, как объекта «доходный дом» повышенной комфортности.



3. Многоквартирный жилой дом №37 по ул. Свердлова, памятник культуры 19 в. Износ 58%. Предлагаемые программой меры: реконструкция дома с заменой кровли, межэтажных перекрытий, инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории, восстановление фасада, исторической планировки дома. Эксплуатация в дальнейшем, как объекта «доходный дом» повышенной комфортности.



4. Многоквартирный жилой дом №9/23 по ул. Горького, памятник культуры 19 века. Износ 66%. Предлагаемые программой меры: реконструкция дома с заменой кровли, межэтажных перекрытий, инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории, восстановление фасада, исторической планировки дома. Эксплуатация в дальнейшем, как объекта «доходный дом» повышенной комфортности.



5. Многоквартирные жилые дома №№12-20 по ул. Ю.Смирнова. Износ 52%. Предлагаемые программой меры: реконструкция домов с заменой кровли, межэтажных перекрытий, инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории, надстройка мансардного этажа. Эксплуатация в дальнейшем, как «доходные дома» с социальным жильем.



6. Многоквартирный жилой дом №22 по ул. Нижняя Дебря.
Износ 25%. Предлагаемые программой меры: реконструкция, прилегающей территории, помещений подвала, жилых помещений 1-4 этажей дома, модернизация внутридомовых инженерных сетей, устройство системы поквартирного регулирования и учета тепла.



7. Многоквартирный жилой дом №17 по ул. Ю.Беленогова.
Износ 27%. Предлагаемые программой меры: реконструкция прилегающей территории, помещений цокольного этажа и подвала дома, модернизация внутридомовых инженерных сетей, устройство системы поквартирного регулирования и учета тепла.



8. Многоквартирный жилой дом №13, 15 по ул. Советская.
Износ 58%. Предлагаемые программой меры: реконструкция дома с заменой кровли, межэтажных перекрытий, инженерных сетей, реконструкция и благоустройство прилегающей территории, восстановление фасада, исторической планировки дома. Эксплуатация в дальнейшем, как объекта «доходный дом» повышенной комфортности.



9. Реконструкция прилегающих территорий жилых комплексов микрорайона Черноречье, микрорайонов Давыдовский - 1, 2, 3. Предлагаемые меры: реконструкция дворовых территорий, мусоросборных площадок, решение проблемы гостевых автотранспортных стоянок, создание дополнительных спортивных и детских площадок.

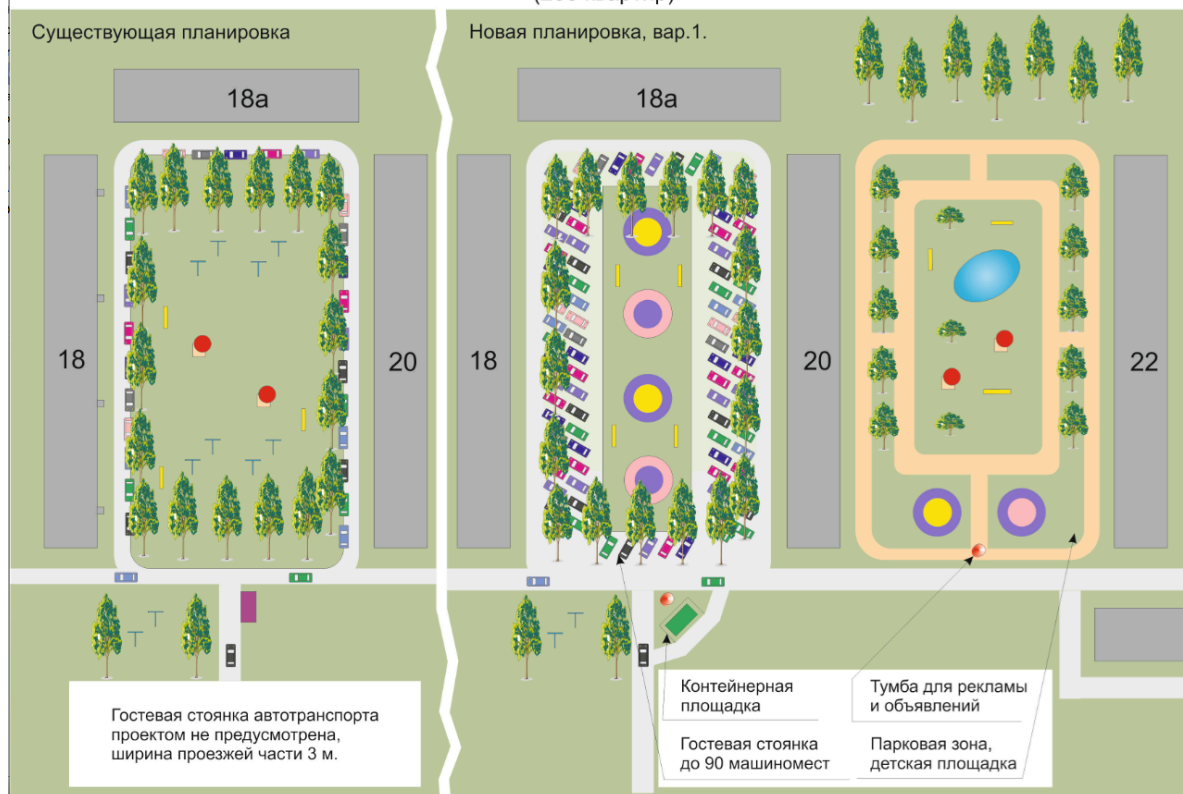
Существующая дворовая территория между домами №№18, 18а, 20.



Существующая территория между домами №20 и №22.



Проект реконструкции дворовой территории ТИК 18-20, мкр-н Черноречье
(200 квартир)



10. Устройство экопарковок.

Зеленая трава сохраняется после установки газонной решетки.



Актуально для микрорайонов, где площадь парковочных мест не достаточна, а газоны сохранять необходимо.

