

Геннадий КАЛЁНОВ

# ПОЧЕМУ КОЛИЧЕСТВО ТСЖ В ГРУЗИИ НЕ ПРИВЕЛО К ИХ КАЧЕСТВУ



В двадцатых годах XX века в Грузии были созданы жилищные кооперативы для консолидации ресурсов строителей с целью облегчения строительства жилых квартир и обслуживания существующих зданий.

В советские времена жилищный фонд управлялся и поддерживался специальными государственными организациями — ЖЭКаами. Но сейчас они упразднены.

После обретения независимости в результате массовой приватизации, начатой в 1991 году, жители получили в частную собственность квартиры, в которых они проживали. Арендаторы квартир стали собственниками, и на них возложена ответственность за содержание многоквартирных домов — совместных домовладений.

Гражданский кодекс Грузии, принятый в 1997 году, содержит несколько разделов, которые устанавливают рамки отношений собственности в жилищной сфере. Например, книга 2 Кодекса посвящена «Закону о вещах (собственности)» и определяет понятия «имущество», «владение», «общественный регистр», «право собственности», а также регулирует другие наиболее значимые для жилищного сектора вопросы, такие как «Квартирная собственность в многоквартирных домах» — книга 2, раздел 3, глава 4. В Грузии действует также Кодекс Местного самоуправления от 2014 года и Закон «О товариществах собственников жилья» от 2007 года.

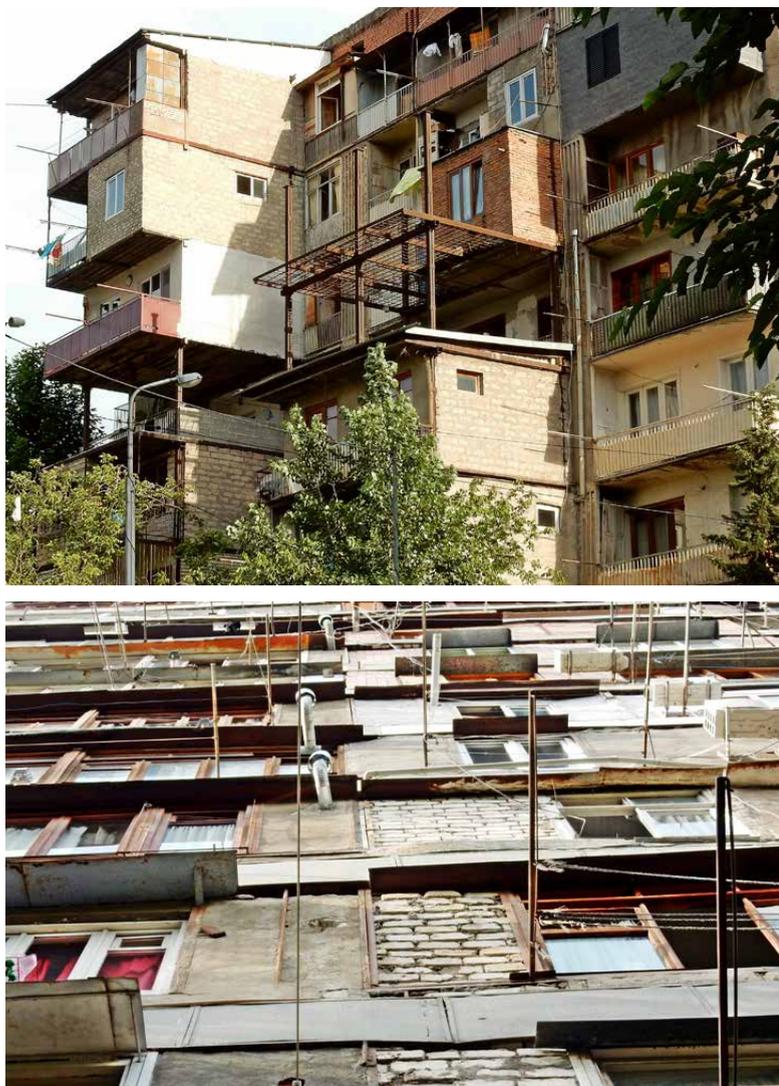
Согласно этому закону членство в товариществе собственников жилья в многоквартирном доме возникает с приобретением индивидуальной собственности. На двух и более смежных земельных участках собственники индивидуальных жилых домов также могут создать товарищество собственников индивидуальных жилых домов. На сегодняшний день в Грузии товарищества собственников жилья (ТСЖ) созданы не только в новостройках, но и в старых домах советской постройки. Но сколько их?

На государственном уровне не существует официальных статистических данных о количестве ТСЖ, так как они имеются только на местном уровне. Например, в Кутаиси создано около 1200 ТСЖ, в Батуми — около 920. Муниципалитет Тбилиси образовал подраз-



деление, называемое «Тбилиским корпусом», которое выполняет функции органа по поддержанию связей между властями города и его населением. Цель — оказание поддержки формированию ТСЖ и участию в реализации проектов по обновлению жилищного фонда. По состоянию на 2007 год в Тбилиси было зарегистрировано 2600 ТСЖ, в 2015 году — 8646, в 2023-м — 10274, то есть рост их количества постоянный. Но какова эффективность их деятельности?

Одна из главных проблем ТСЖ в том, что очень часто такие товарищества недолговечны: создаются только для решения конкретной текущей проблемы (например ремонта кровли дома) и останавливают работу после достижения результата, превращаясь в



формальные объединения. К тому же они не имеют достаточных возможностей для самофинансирования и доступа к механизмам банковского кредитования, что особенно остро ставит вопрос о необходимости рынка управляющих компаний.

В обязанности ТСЖ в Грузии входит эксплуатация, содержание и развитие общего имущества. Управление ТСЖ осуществляет председатель, избираемый членами на общем собрании. Председателем может быть член товарищества или любой приглашенный, никаких требований к компетенции такого человека не установлено — на усмотрение собственников. Для принятия решений по общим вопросам требуется согласие 2/3 членов, а по важным вопросам — согласие всех членов. Но, как и в законах ряда ев-

ропейских стран, предусмотрено, что в случае отсутствия кворума может быть назначено повторное собрание, где требования к кворуму отсутствуют. И решение будет принято. Но кто его согласится выполнять?

С учетом того, что более половины семей в Грузии не в состоянии делать накопления, соответственно, делать накопления на ремонт многоквартирного дома его собственники не то что не хотят, а просто не могут.

В результате в отношении большей части существующего жилищного фонда сегодня требуется не только проведение капитального ремонта, но и коренная реновация основных систем и конструкций зданий. В отношении его другой, меньшей части, подверженной износу вследствие естественно-го обветшания, землетрясения 2002 года или отсутствия всех видов ремонта, необходимо рассмотрение вопроса о сносе. Не соответствующие нормам пристройки, возведенные силами отдельных жильцов (балконы, дополнительные комнаты, камины и т. д.), весьма негативно влияют на безопасность, эксплуатацию и внешний облик зданий. Жизнь людей с ограниченными возможностями в старых многоэтажках особенно сложна с учетом полного отсутствия соответствующей инфраструктуры.

Например, в большинстве многоквартирных жилых домов Тбилиси советской постройки уничтожена система центрального отопления, часть квартир отапливается кондиционерами, а часть — с помощью печей с выводом дымоотводов в окна. В подъездах таких домов отсутствуют входные двери, окна, светильники, слаботочные системы. Фактически жильцам таких домов предоставляется три вида коммунальных услуг: холодное водоснабжение, электроэнергия для квартир, вывоз мусора. В домах, оборудованных газовыми плитами, дополнительно — газ.

Самой острой проблемой является эксплуатация лифтов. До сих пор в отдельных домах в кабинках старых советских лифтов висят «черные ящики» — монетоприемники, принадлежащие индивидуальным предпринимателям. Они таким образом собирают деньги на ремонт. Для того, чтобы лифт пришел в движение вверх, пассажиру необ-

ходимо бросить монету, движение вниз бесплатно. Если люди недовольны мастером, он снимает свой ящик и уходит — нужно искать другого. В новых домах прогресс: для поездки на лифте можно пользоваться чипом (платить 0,2 лари за каждую поездку, или ходить пешком, если нет желания платить или нет чипа, который стоит 15 лари). Целевой государственной программы по замене лифтов (как в Беларуси) в Грузии нет, и такая программа даже не обсуждается.

На недавнем совещании в начале 2023 года мэр Тбилиси Тата ЧАНКВЕТАДЗЕ сообщил, что за проверку лифта отвечает ТСЖ. По его словам, согласно соответствующему постановлению правительства о технической работоспособности лифта ТСЖ обязано проводить его периодическую проверку и регистрацию в реестре. При этом ежегодно мэрия тратит около 40 миллионов лари для финансирования ремонта общего имущества ТСЖ, в том числе лифтов. С 2020 года по сегодняш-

ний день в местные администрации десяти районов Тбилиси поступило 2750 заявлений по поводу проблем с лифтами, из них администрация удовлетворила 1181 заявление.

Сегодня администрации городов Грузии очень хорошо понимают низкие возможности финансового участия собственников многоквартирных жилых домов в их ремонте и реконструкции. Поэтому в каждом городе разработаны и утверждены соответствующие программы финансовой помощи ТСЖ. Например, в Тбилиси распределение затрат на ремонт общего имущества предусмотрено в пропорции 80% — город, 20% — члены ТСЖ. В Кутаиси — 90/10, в Батуми — 97/3 и т. д. Правила оказания финансовой помощи ТСЖ, утвержденные решением каждого муниципалитета, публичны и доступны в сети интернет. Но при существующих темпах ремонта на его завершение понадобятся десятилетия, при этом уже отремонтированный жилой фонд опять придет в негодность. ■

