

Этапы развития товариществ собственников жилья в Узбекистане

Консалтинговый Центр «Келажак Шахри Ривож»
Ортикова Рахима Рахимовна

Узбекистан, Ташкент



РЕФОРМЫ В ЖИЛИЩНОМ СЕКТОРЕ УЗБЕКИСТАНЕ
разделяем на несколько этапов

**Каждый этап связан с изменением
законодательно - нормативной базы**

**На каждом этапе менялось
представление о том, что такое
товарищество**

І ЭТАП РАЗВИТИЯ ТСЖ

- Закон «О товариществах собственников жилья» (15 апреля 1999 г.)
- Примерный устав товарищества собственников жилья (4 октября 1999 г.)

К июню 2000 г. **по инициативе жителей на основе 1-2 домов**
создано около **360 ТСЖ**

- Первые ТСЖ - **самоуправляемые объединения собственников квартир, самостоятельно обслуживающие свои дома**

- Первые ТСЖ – до сих пор **одни из лучших**, но их было **мало для изменения системы** управления многоквартирными домами

II ЭТАП РАЗВИТИЯ ТСЖ

➤ Указ Президента РУз об углублении реформ в сфере коммунального обслуживания (апрель 2001 г.)

С начала 2001 г. –

- прекращены дотации на содержание жилья;
- ликвидированы государственные ЖЭУ, ЖЭКи, арендные предприятия

К концу 2002 г.	- 1388 ТСЖ	(98,5 % МКД)
На 1 января 2004 г.	- 1342 ТСЖ	(24630 МКД или 95 % многоквартирного фонда Узбекистана)

Типичное ТСЖ объединяли - 20-40 и более МКД

III этап развития ТСЖ

- Постановление Президента РУз о дополнительных мерах по совершенствованию деятельности ТСЖ (февраль 2005 г.), утвердившее
- Положение о порядке государственной регистрации и постановке на учет ТСЖ

По инициативе жителей:
увеличение числа
однодомных и малых ТСЖ,
первые однодомные
товарищества там, где их
раньше не было

Усилиями хокимиятов:
внеочередные собрания в
ТСЖ по разукрупнению
больших ТСЖ до
«оптимального размера» в
8-10 домов

«Оптимальный размер» по-прежнему определяется из отношения к
ТСЖ как к жилищно-эксплуатационной организации

Результаты III этапа развития ТСЖ

• В разукрупняемых «средних» ТСЖ та же система управления и обслуживания, что и в больших товариществах, размеры взносов членов ТСЖ увеличились

• В однодомных ТСЖ председатель правления на общественных началах, нет постоянного производственного персонала, потребность в услугах на договорной основе

• Появились первые управляющие компании после предоставления налоговых льгот, освободивших управляющие организации от оплаты всех видов общеустановленных налогов и сборов до 2011 г.

IV этап развития ТСЖ

- Новый Закон «О товариществах частных собственников жилья» (12 апреля 2006 г.)
- Постановление КМ РУз «О дальнейших мерах по развитию ТСЖ и формированию реального рынка жилищных услуг» (№ 64 от 12.04.06)

Дальнейшее
разукрупнение
товариществ до
размера 1-5 домов
путем разъясни-
тельной работы с
собственниками

Увеличение числа
частных управляющих и
обслуживающих
организаций,
предлагающих услуги
товариществам
(появление
конкуренции)

Создание законодательных основ
по управлению / содержанию жилья

*разработано более 30 нормативно-правовых
актов*

в том числе :

Жилищный Кодекс РУз (1 апреля 1999 г.)

*Закон «О товариществах частных
собственников жилья» (12 апреля 2006 г.)*

**Нормативно методические документы
(положения, порядки, рекомендации и
методические материалы)**

ПОЭТАПНЫЙ ПЕРЕХОД ОТ МНОГОДОМНЫХ ТСЖ К МАЛЫМ И ОДНОДОМНЫМ ТОВАРИЩЕСТВАМ

Государство влияет на этот процесс через развитие законодательно-нормативной базы

Хокимияты, Ассоциации ТСЖ и профессионалы – через:

- проведение собраний по домам;
- информационно-разъяснительную работу;
- консультации, обучение;
- распространение лучшего опыта

Изменение отношения к товариществам:

От «ТСЖ – жилищно-эксплуатационная организация»

к ТСЖ как:

- *институт самоуправления собственников жилья
- *заказчик услуг по управлению и обслуживанию общего имущества в МКД



Ассоциации ТЧСЖ и Управляющих организаций ключевые силы реформы

- С 2005 года создано более 30 Ассоциаций ТЧСЖ Основными целями задачами деятельности Ассоциаций ТЧСЖ является помощь работы товариществам **через разъяснительную и методическую помощь**
- Ассоциация Управляющих организаций – в 2011 году по управляющие организации объединились в Ассоциацию **для быстрого обмена информацией** разрешения проблем и разработки и **утверждения единого Стандарта** по управлению и содержанию жилищным фондом

ВЫВОДЫ :

Развитое законодательство

ТЧСЖ – преобладающая форма управления
Многоквартирными домами в Узбекистане

Рынок управления и обслуживания жилья находится
в стадии формирования

Опыт Узбекистана свидетельствует - необходимость
одновременного создания товариществ и рынка услуг