

# Жилищные заботы ТОС



**Шомина Е.С. Обынарный  
профессор НИУ-ВШЭ**



За последние 30 лет произошли  
важные изменения в жилищной сфере

- **прав собственности на имущество в жилищной сфере.**
- **статуса жителей**
- **институтов ЖКХ**
- **роли и ответственности муниципалитетов**
- **развертывание новых общероссийских программ**



За последние 30 лет произошли  
важные изменения в жилищной сфере

- **прав собственности на имущество в жилищной сфере.**
- **статуса жителей**
- **институтов ЖКХ**
- **роли и ответственности муниципалитетов**
- **развертывание новых общероссийских программ**



## Перераспределение прав собственности в жилищной сфере

приводит к созданию **КОЛЛЕКТИВНЫХ  
СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ И  
КОЛЛЕКТИВНЫХ ЗАКАЗЧИКОВ ЖИЛИЩНЫХ  
И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

# Активизация деятельности соседских сообществ в свете реформы ЖКХ

Причины: жители стали  
**собственниками,**

дома стали «**ничьи**». УК стали  
частными

Полный беспредел – новые  
стандарты жилой среды,

- Появление новых форм  
самоорганизации собственников –  
Советы МКД, ТСЖ и ТСН



# Сферы деятельности ТОС

- Социальная
- Благоустройство
- Культурная
- **Жилищная**
- **Экологическая**
- Работа с детьми и подростками
- Работа с пожилыми
- Работа с мигрантами



# Виды деятельности ТОС

- Защитная
- Информационная
- Просветительская
- Разрешения конфликтов
- Лоббистская
- Воспитательная
- Контрольная
- Правоохранная
- Предупредительная

**и все это можно и нужно  
реализовывать в жилищной сфере**

- 
- Множество **НОВЫХ** документов, постановлений и программ, в которых важно – необходимо! участие жителей



## Жилищные задачи ТОСов

- **Жилищное просвещение**
- **Контроль качества услуг ЖКХ**
- **Профилактика и безопасность**
- **Улучшение соседских отношений**
- **Предотвращение жилищных конфликтов**

- 
- **Информирование жителей** является одной из важнейших составляющих жилищного просвещения,
  - а ТОСы – становятся важнейшими **просветителями**



# ТОСы

- Представляют интересы и защищают **ВСЕХ жителей**, безотносительно их «жилищного статуса» –  
и собственников  
и квартиросъемщиков



# Проблемы

- **Нет понимания** нового расклада сил в жилищной сфере **ни у основной части жителей**, ни у управляющих организаций, ни у муниципалитетов
- **Житель-собственник не хочет признавать** своей ответственности за состояние своего жилья
- **УК не воспринимает ЖИТЕЛЯ-собственника – КАК ЗАКАЗЧИКА** услуг ЖКХ
- **Житель не знает как грамотно** осуществлять свою роль –собственника-заказчика услуг



# Жилищные проблемы

- **Экономические** – все дорого!
- **Инженерные** – МКД – сложное сооружение (пожары!, лифты, «умные дома»)
- **Правовые** – трудно следовать за быстрым изменением законов
- **Социальные** – апатия, изоляция, вандализм, отсутствие культуры соседских отношений



# Жилищные задачи ТОС

- **Оперативное информирование всех жителей**
- **Жилищное просвещение**
- **Создание «коллективных заказчиков»**
- **Сотрудничество с ТСЖ, ТСН и СМКД**
- **Разрешение конфликтов** между жителями и УК
- **Работа с нанимателями** (муниципальными и частными )
- **Предупредительные акции**
- **УК – Член КТОС (ТОС «Северный» Чита)**
- **ТОС как Управляющая компания (Владивосток)**



# Калуга

- ТООС «Содружество». На базе ТООС **создана жилищно-коммунальная комиссия**, которая контролирует работу управляющих компаний, действующих на территории ТООС. Без согласования с территориальным общественным самоуправлением в ТООС «Содружество» ничего не предпринимается



## Инициативное бюджетирование

- Модернизация коммунальной инфраструктуры
- водоснабжение
- газопровод



# Хозяйственная деятельность ТОС

- Челябинская обл, Миасс, ТОС «Новоандреевская» создан для организации –сохранения системы водоснабжения
- То же было в Курске, но у ТОСа «отняли водонапорную башню», которую жители восстановили за свой счет и уже 5 лет идут суды (((



# Предупредительная

- Предупреждение пожаров – осмотр домов, балконов, участков, сенокосов
- «Предотвращение пожаров» - проект в г.Долгопрудный
- Подготовка к зимнему отопительному сезону
- Подготовка к летнему сезону – пляжи, спасательные средства и



# Улучшение соседских взаимоотношений

- важнейшее условие создания грамотного коллективного заказчика

## Празднуем «День Соседей»

Жилищные праздники – важный инструмент создания более доброжелательных соседских отношений, снижения опасностей, создания «коллективного заказчика»



# Результаты

- жители дружных домов добиваются для себя больших прав, например, в ежедневной борьбе с ЖКХ – утверждают юристы
- В тех домах, где есть соседские организации, квартиры стоят дороже – утверждают риэлторы



# Новосибирск

Основной своей задачей, советы ТОС считают:

- **формирование социальной ответственности Управляющих компаний,**
- **повышение активности собственников**
- **и искоренение иждивенческой позиции.**

- 
- Активы ТОС помогают Управляющим компаниям в проведение собраний с собственниками жилья по выбору уполномоченных и собственникам жилья в разъяснении о необходимости составления планов ремонтных работ. Проводят встречи активов с представителями ЖЭУ и Управляющими компаниями, Администрации района

- 
- организована работа **общественных консультантов по разъяснению** порядка составления планов ремонтных работ и проверки смет.
  - Разъясняем последние изменения в правилах капремонта

- 
- Среди современных забот ТОС - **разрешение конфликтов** между жителями и Управляющими компаниями.
  - В городе Чита в микрорайоне Северный уже много лет действует ТОС, который возглавляет Валентина Пугач. Руководитель управляющей компании входит в состав Совета ТОС «Северный» и