

Управление МКД товариществом собственников жилья

Товарищество собственников жилья (далее — ТСЖ) является одним из способов управления МКД (п. 2 ч. 2 ст. 161 ЖК РФ). Это некоммерческая организация, объединяющая собственников помещений в следующих целях:

1. совместного управления ОИ в МКД либо имуществом собственников в нескольких МКД и осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества (ч. 1 ст. 135 ЖК РФ, п. 1 ст. 291 Гражданского кодекса РФ; далее — ГК РФ);
2. реализации собственниками помещений прав по владению, пользованию и распоряжению ОИ (ч. 1 ст. 135 ЖК РФ, п. 1 ст. 291 ГК РФ);
3. обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния и содержания ОИ (ст. 161 ЖК РФ);
4. обеспечения КУ собственников, нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений в МКД (ст. 161 ЖК РФ) — при отсутствии прямых договоров с РСО, РО по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО);
5. представления общих интересов членов ТСЖ в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами (ст. 138 ЖК РФ).

Существует несколько путей реализации задач ТСЖ по грамотному управлению многоквартирным домом:

1. Управление домом силами ТСЖ.

А. В этом случае председатель правления ТСЖ должен обладать хотя бы минимальными техническими знаниями, лучше, чтобы имел профильное образование. Он должен представлять себе, что такое управление МКД и содержание общего имущества собственников в доме.

ТСЖ в лице председателя правления нанимает свой обслуживающий персонал, оставляя сторонним организациям только те работы, которые самим выполнять невыгодно или

выполнение которых требует специализированного подряда (например, техобслуживание внутридомового газового оборудования, лифтового оборудования и пр.).

Б. Правление ТСЖ заключает трудовой договор с наемным управляющим.

2. Заключение договора между ТСЖ и УО на управление домом (ст. 137 ЖК РФ) — не путать с договором управления между собственниками и УО при способе управления посредством управляющей организации!

В этом случае за так называемым ленивым ТСЖ остаются только контрольные функции. Председатель ТСЖ, как правило, вознаграждения не получает и действует, по сути, как председатель Совета МКД, только в рамках договора, заключенного с УО. Это, безусловно, минус. Зато можно жить спокойно, переложив все заботы на выбранную УО, к тому же в этом случае размещать в ГИС ЖКХ придется в гораздо меньшем объеме, можно не нанимать бухгалтера, не забивать себе голову должниками и т. д.

Но при этом вы лишаетесь ряда преимуществ:

- любая УО являясь коммерческой организацией, нацелена на получение максимально возможной прибыли;
- УО безразлично, сколько платят жители вашего дома за ЖКУ;
- проконтролировать весь финансовый поток вы не сможете.
- Полноценно управлять домом ТСЖ не сможет!

► Обратите внимание!

“ 1. Отличие договора между ТСЖ и УО от договора управления (ДУ) между собственниками и УО при соответствующем способе управления МКД:

заключается между двумя юридическими лицами в соответствии с положениями Гражданского кодекса РФ;

к нему не применяются положения ст. 162 ЖК РФ «Договор управления многоквартирным домом»;

может быть расторгнут по инициативе любой из сторон по основаниям, указанном в договоре (ДУ можно расторгнуть только по инициативе собственников или в судебном порядке).

2. УО, заключившая договор с ТСЖ на управление, должна иметь лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД

3. В случае заключения договора с УО ТСЖ может не иметь счета в банке.

4. Заключение договора с управляющей организацией не препятствует собственникам выбрать такое ТСЖ владельцем специального счета для формирования фонда капитального ремонта. При этом в договоре можно прописать обязанность управляющей организации осуществлять начисление и сбор взносов, ведение ею претензионно-исковой работы.

3. Если собственники помещений в МКД приняли на общем собрании решение о заключении прямых договоров с РСО на поставку коммунальных ресурсов и региональным оператором по обращению с ТКО, возможно заключение договора между ТСЖ и подрядной организацией на содержание общего имущества. В этом случае для подрядной организации не обязательно иметь лицензию.

Есть еще промежуточные варианты управления МКД товариществом собственников жилья. В каждом конкретном случае их подбирают отдельно.

■ Важно!

1. ТСЖ является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

2. ТСЖ создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом (ч. 4 ст. 135 ЖК РФ).

3. Собственники помещений в одном МКД могут создать только одно ТСЖ.

4. Число членов ТСЖ, создавших ТСЖ, должно превышать 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Необходимо постоянно контролировать соблюдение данной пропорции. В противном случае общему собранию надлежит принять решение о ликвидации такого ТСЖ.

5. ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. ТСЖ не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены ТСЖ не отвечают по обязательствам товарищества (ч. 6 ст. 135 ЖК РФ).

Как любая форма управления МКД, товарищество собственников жилья имеет свои преимущества и недостатки. Принимая решение о создании ТСЖ, необходимо в полной мере представлять себе как плюсы, так и минусы этой формы управления.

Преимущества ТСЖ

1. Члены правления ТСЖ, в том числе председатель, — собственники помещений в вашем доме, которым не безразлично, в каком состоянии находятся крыша, инженерные коммуникации, лифты и другое общее долевое имущество. Появляется возможность сокращать расходы жильцов за счет резервов дома и грамотной работы правления/управляющего.

2. ТСЖ в силу закона обязано представлять законные интересы собственников помещений в МКД (ст. 137 ЖК РФ). При этом у собственников появляется возможность влиять на принятие решений. Для этого они должны стать членами этой организации. Все важные вопросы решает общее собрание членом ТСЖ, и если жильцы не захотят платить деньги за консьержку в подъезде или охрану во дворе, решение принято не будет.

► Обратите внимание!

Собственник в МКД, не являющийся членом ТСЖ, не может участвовать в принятии решений в пределах полномочий общего собрания членом ТСЖ, но обязан им подчиняться .

3. Создание ТСЖ обеспечит надлежащее качество предоставляемых жилищных и коммунальных услуг. Вы сами будете контролировать выполнение работ и расходование денежных средств, в том числе через правление и ревизионную комиссию, аудит.

4. Важное преимущество ТСЖ — право вести коммерческую деятельность, доходы от которой пополнят бюджет ТСЖ, пойдут на повышение качества жизни в доме и позволят не увеличивать размер платы за содержание жилья.

Дополнительные доходы в бюджет ТСЖ можно получить:

- от сдачи в аренду общего имущества. На глухом фасаде, на крыше здания или в лифтах может быть размещена реклама;
- за счет оказания дополнительных услуг, не входящих в список оказываемых ТСЖ без взимания платы (установка входных дверей, проведение ремонтных работ в квартире и т. д.).

► Обратите внимание!

Для сдачи в аренду части общего имущества или размещения рекламы на ОИ необходимо решение общего собрания собственников в МКД о наделении ТСЖ такими полномочиями . Такое решение можно закрепить в уставе при его утверждении.

5. Членство в ТСЖ формирует сознание активных собственников, а значит, жильцы будут бережнее относиться к своему общему имуществу.

6. Грамотное управление ТСЖ позволит еще много лет не задумываться о капитальном ремонте, проводя вовремя работы по текущему ремонту. Принятие решения о переходе на специальный счет для накопления взносов на капитальный ремонт общего имущества позволит своевременно проводить ремонт, не дожидаясь своей очереди.

► Обратите внимание!

Если накопление средств на капитальный ремонт общего имущества производится на спецсчете , то:

- решения о проведении работ принимается на общем собрании собственников;
- решение можно принять в любое время по мере накопления средств (но не позднее сроков, установленных региональной программой для данного МКД);
- не требуется проводить конкурс по выбору подрядной организации;
- технический надзор может осуществлять ТСЖ.

7. Членство в ТСЖ позволяет перейти от решения проблем обеспечения жизнедеятельности дома к задачам улучшением качества и комфорта проживания. Чистый, благоустроенный подъезд, ухоженный двор должны стать результатом работы ТСЖ. Домофон и консьерж в подъезде, чистые лестницы, лифт с зеркалом, детская площадка и газон во дворе — все это сказывается не только на настроении жильцов, но и на стоимости квартир в доме.

8. Главное преимущество ТСЖ достигается при правильном выборе правления ТСЖ. Вы не только сами решаете, сколько средств будете тратить на содержание и ремонт общего имущества, но также можете быть уверены, что все эти средства пойдут на решение проблем именно вашего дома. Никто не может управлять МКД лучше собственников помещений, заинтересованных в надлежащей эксплуатации и сохранности общедомового имущества, знающих основные проблемы своего дома и осознанно принимающих ключевые решения о необходимости проведения ремонта ОИ, в том числе по источникам его финансирования.

Минусы ТСЖ

1. Создание ТСЖ требует определенных затрат, связанных:

- с подготовкой и проведением общего собрания собственников по смене способа управления;
- оплатой услуг нотариуса и пошлины при государственной регистрации юридического лица;
- изготовлением печати;
- открытием счета в банке;
- оплатой услуг по юридическому сопровождению процесса создания ТСЖ и расторжения договора управления с прежней УО (при необходимости).

2. Главной проблемой остается инертность и сопротивление самих собственников в доме. Иногда кажется, что терпение жителей МКД бесконечно. Вроде и платежи за ЖКУ неоправданно высокие, и УО плохо обслуживает дом, и добиться от нее даже ответов на обращения проблематично, но собственники все равно не принимают никакого решения для улучшения своей жизни.

3. Размер платежей после создания ТСЖ может остаться прежним или даже увеличиться. Для многих именно этот пункт является причиной отрицательного отношения к этому способу управления. Но нужно понимать, что обязательные коммунальные платежи в ТСЖ точно такие же, что и в среднем по вашему муниципальному образованию. Другое дело, если жильцы сами принимают решение «скинуться» на благоустройство или другие цели (устройство парковки, установка домофонов или найме консьержа), это выливается в небольшие затраты. Однако бывают случаи, что у кого-то из жильцов появляется желание, например, облицевать подъезд мрамором. Ну, можно, конечно, внести такой вопрос в повестку дня общего собрания членов ТСЖ, но собственники вряд ли поддержат такую инициативу... Должно пройти какое-то время (индивидуально для каждого дома), чтобы собственники оценили, насколько улучшилось качество их проживания.

4. Если кто-то из жильцов не хочет платить обязательные платежи, взыскать с него долги можно только через суд. На это могут уйти годы, и все это время образуются выпадающие доходы, которые могли бы пойти на нужды дома. К тому же есть определенная категория собственников, у которых квартира — единственное жилье, нет легального дохода или он слишком мал, чтобы взыскать с него долг даже при наличии судебного решения. В этом случае одним из важных направлений деятельности ТСЖ становится разъяснительная работа. Да и общественное порицание никто не отменял.

5. Несовершенство федерального жилищного законодательства также не способствует процессу создания ТСЖ в МКД.

Например, огромный объем информации, которую надо внести в ГИС ЖКХ, сверхнормативная разница, образующаяся при покупке коммунальных ресурсов на содержание ОИ, которую нельзя предъявить жителям, в то же время у ТСЖ нет прибыли, из которой ее можно погасить.

Штрафы, которые могут быть наложены на ТСЖ контролирующими органами, сопоставимы с размером штрафов для УО. Только ТСЖ — это некоммерческая, социально направленная организация. Она работает, как правило, на одном доме. Поступления от жителей покрыть все нужды дома не всегда могут, а предложение повысить плату часто встречает отторжение. Особенно это касается домов, в которых ТСЖ работают недавно и собственники еще не прониклись мыслью, что такой способ управления им выгоден.

Примеры успешной работы ТСЖ

1. ТСЖ «РАДУГА», Воронеж

Многоквартирный жилой дом 1998 г. постройки, 9 этажей, 3 подъезда, 108 квартир, общей площадью 5804,3 кв.м.

ТСЖ существует с 2008 г. За 10 лет с момента сдачи дома в эксплуатацию состояние дома существенно ухудшилось, так как управляющая компания не прикладывала достаточных усилий для поддержания общего имущества собственников в надлежащем состоянии.

ТСЖ работает самостоятельно как юридическое лицо и с теми же финансовыми возможностями, что и прежняя УО, но за это время общее имущество приведено в нормативное состояние.

Например, в 2017–2018 гг. были проведены следующие работы:

- ремонт лифтовых помещений;
- замена деревянных дверей на железные на входе в подвал дома;
- замена почтовых ящиков (средства 1 строки);
- ремонт подъездов (средства 1 строки);
- проведена полная ревизия электрических коммуникаций и текущий ремонт (подвал, технический этаж, поэтажные электрощитки).

За средства, накопленные на спецсчете (владелец — ТСЖ), выполнены:

- капремонт системы ХВС и ГВС (2017);
- капремонт отмостки дома (2018).

2. ТСН «ТСЖ Бульвар победы, 19» Воронеж

Многоквартирный жилой дом постройки 1984 г. (панельный, кровля мягкая плоская), 9 этажей, 9 подъездов, 302 квартиры, площадь всех жилых помещений 17 636, кв. м.

Долгое время находился под управлением ЖЭУ. Дом строился как муниципальное жилье, поэтому большинство жителей уже при заселении друг друга знали, так как работали на одном предприятии, часть жителей получили квартиры по расселению, а также есть и другие категории.

После создания ТСН была проведена большая работа по приведению ОИ дома в нормативное состояние. За последние 3 года выполнены следующие работы:

1. в 2016 г. — замена труб системы горячего водоснабжения в подвале на полипропиленовые с установкой запорной арматуры на каждый стояк;
2. в 2017 г.:

- ревизия поэтажных электрощитков с заменой проводов, пакетных переключателей,
- замена запорной арматуры на стояках холодного водоснабжения и отопления в подвале,
- согласована и установлена новая контейнерная площадка для мусора,
- заменены решетки и дверцы на слуховые окна в подвале;

3. в 2017–2018 гг. (переходящие работы):

- произведена замена двух выпусков канализации из подвала до колодцев,
- закуплено сварочное оборудование и баллоны, газонокосилка, компрессор для промывки и опрессовки, снегоуборочная машина, другое оборудования,
- ремонт кровли над балконами на 9-х этажах (по примыканиям заливались квартиры, заявления годами лежали в УК),
- замена части стояков ГВС, ХВС, отопления и канализации по квартирам и в подвале;

4. в 2018 г.:

- восстановлено полное обрамление лифтовых кабин и на поэтажных лифтовых проемах,
- установлено новое детское оборудование, лавочки и урны возле подъездов;

5. в 2018 г. выполнены работы по капитальному ремонту ОИ (в доме накопление средств производится на специальном счете):

- заделка межпанельных швов,
- замена окон в подъездах.

В 2019 г. планируется провести ремонт в подъездах дома.

Если вдуматься, то, по сравнению с работой УО, результаты впечатляющие.

Некоммерческая организация «Товарищество собственников жилья» — юридическое лицо со всеми вытекающими последствиями. Чтобы принять решение о создании такой организации необходимо:

- тщательно изучить ее возможности;
- четко представлять ее функционал;
- знать права и обязанности ее членов, правления и председателя правления;
- определить источник финансирования ее деятельности.

Версия #2

Зверобой создал 19 декабря 2025 01:13:46

Зверобой обновил 19 декабря 2025 01:22:20