

ТСЖ, что это такое его плюсы и минусы

Большинство жильцов создает альтернативу УК – товарищество собственников жилья (ТСЖ) организацию, чей приоритет – благоустройство МКД (многоквартирный дом) и интересы собственников жилья. Это официальная организация со своими обязанностями и полномочиями, а также официальной документацией.

Что такое ТСЖ

В первую очередь нужно сказать, что ТСЖ — это аббревиатура, которая расшифровывается товарищество собственников жилья. Большая часть жильцов МКД является собственниками квартир. У всех многоквартирных домов должны быть организации, чтобы управлять домовым имуществом. Если ни ЖЭК, ни УК жителей не устраивает, владельцы квартир созывают общее собрание, на котором ставят на голосование решение о создании объединения. И после большинства положительных результатов организуют ТСЖ.

Оно может быть создано в одном МКД или между несколькими жилыми домами. Собственники квартир, которые создают организацию, должны написать заявление о принятии, на основании которого они будут включены в его члены.

Большая часть владельцев квартир считают такую форму управления жилыми домами наилучшим вариантом, который гарантирует отстаивание прав собственников квартир в частности перед коммунальными службами и государственными органами, например, по вопросам проведения ремонтных работ.

Это управляющий орган, целью которого является сохранение, поддержание в должной форме, охрана и благоустройство общедомового имущества. Кроме того, товарищество и его правление – это рычаг воздействия на коммунальные службы и подрядчиков, выполняющих ряд поставленных им задач. Это организация некоммерческого характера, она не преследует цель получения коммерческой выгоды.

Объединение владельцев недвижимости создается физическими лицами, но при этом организация является юрлицом. У товарищества имеется свой расчетный счет, а члены правления и председатель должны быть зарегистрированы в ЕРГЮЛ. ТСЖ, будучи юридическим лицом, должно быть поставлено на учет в фискальной службе.

Цели создания

Целями совместного объединения владельцев жилья в многоквартирном доме являются:

совместное руководство и распоряжение общедомовым имуществом;
получение доходов и их распределение на решение задач по обслуживанию и благоустройству;
содержание дома в хорошем состоянии: как санитарном, так и техническом.
Организация имеет право сдавать в аренду или найм часть общего имущества с целью. Получения дополнительного дохода, который будет направлен на решение определенных задач товарищества.

Товарищество собственников жилья координирует деятельность, направленную на управление подвластными ей домами, как некоммерческая организация. А потому она стремится не к получению максимум прибыли, а к распределению доходов на нужды товарищества. Но объединение не обязано покрывать убытки, которые могут возникнуть, за счет дополнительного внесения средств собственниками жилья.

Объединение является способом избежать навязываемых УК условий по обслуживанию дома. Например, самим выбирать подрядчиков и поставщиков услуг на выгодных условиях для жильцов, а не управляющей компании. Коммунальщики и прочие фирмы в свою очередь обслуживают дом на основании заключенного договора с ТСЖ.

Если члены или просто жильцы дома недовольны действиями объединения, они имеют полное право предъявить претензии и поставить вопрос на голосование. Таким образом, его главная цель и функция – организация правильного управления и руководства эксплуатацией вверенного ему жилого фонда.

Согласно 136 статье ЖК РФ, в одном многоквартирном доме собственники могут создать одно ТСЖ. Создание товарищества возможно и между несколькими, близко расположенными МКД или имеющими общие земельные участки или инфраструктурные элементы. Товарищество также может быть создано на этапе строительства дома (ст. 139 ЖК).

Решение о том, вступать или нет в ТСЖ, принимают собственники квартир, никто их принудить к этому не может. Необязательно все жильцы дома должны быть членами товарищества. Создание товарищества возможно, если на общем собрании по вопросу о его организации присутствуют 50% жильцов, и столько же из присутствующих должно проголосовать положительно.

Функции ТСЖ

Нередко, перед созданием объединения владельцев недвижимости, у его будущих членов и прочих жильцов дома возникает вопрос: чем занимается организация, какие функции на нее возложены. Права и обязанности определяются статьей 135 ЖК РФ, а также уставом организации. Основные обязанности товарищества собственников жилья таковы:

контролировать деятельность компаний, оказывающих услуги собственникам квартир: коммунальных служб, предприятий и фирм, что оказывают бытовые услуги, такие как вывоз мусора, уборка улиц, поддержание чистоты в подъездах и прочие;

решать вопросы, касающиеся того, когда и кто осуществляет ремонт;

отслеживать выполнение правил эксплуатации дома и его обслуживания;

обеспечивать выполнение работ по обустройству дома и придомовой территории согласно плану, утвержденному на год;

предоставлять требуемые услуги собственникам квартир и выполнять их;

обеспечивать должное санитарное состояние общедомового имущества (своевременный вывоз мусора, чистота на площадках, в частности возле мусоропроводов и так далее);

выделение парковочных мест, детских площадок для жильцов дома (пункт должен быть оговорен уставом);

выполнение дополнительных функций, прописанных в уставе, утвержденном на общем собрании.

ТСЖ, как представитель интересов жильцов многоквартирных домов, обязано отстаивать интересы дома и права жильцов в частности перед коммунальными службами и государственными органами. Чаще всего возникают проблемы с проведением ремонта как текущего, так и капитального. Членам правления и председателю товарищества в частности придется не раз столкнуться с нежеланием коммунальщиков вовремя выполнять свои обязательства.

Согласно законодательству, будучи юридическим лицом, имеет право от своего имени заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями, оказывающими коммунальные услуги по обслуживанию многоквартирного дома и прочие, которые собственники жилья сочтут необходимыми. Еще одно обязательство участников объединения — составление и утверждение сметы на последующий период.

В обязанности членов ТСЖ входит поддержание порядка в доме, чистоты и сохранности общедомового имущества, в частности технического оснащения, конструкций на земельном участке, что прилегает к МКД и так далее. Таким образом, все, что делает объединение владельцев жилой недвижимости, направлено на улучшение или минимум поддержание достойных жилищных условий дома или нескольких МКД, находящихся под его управлением.

Порядок отчета перед жильцами

Согласно законодательству, товарищество собственников жилья, а именно члены правления и его глава, обязаны регулярно отчитываться перед жильцами. Причем регулярный порядок отчета устанавливается уставом. Кроме того, отчет о движении средств, выплатах, тратах, полученных доходах или проделанной ТСЖ работе должен быть предоставлен по первому требованию членов объединения.

Тем не менее, ни одним законодательным актом не было установлено четкой формы для отчета ни для правления, ни для председателя. Исходя из этого, порядок отчетности перед жильцами следует четко прописать в уставе товарищества. Потому как он является основным документом, согласно которому должны действовать члены правления и глава ТСЖ.

Каждый из жильцов, являющийся членом товарищества, должен в обязательном порядке ознакомиться с уставом товарищества. В нем описан порядок, каким образом, когда и в какой форме оно обязано отчитаться перед собственниками квартир.

Устав

Как уже было сказано, устав товарищества – главный правовой документ, регулирующий права, функции, обязанности его членов, правления и председателя. Он подается в качестве учредительного документа для регистрации товарищества в качестве юридического лица. На первом общем собрании членов товарищества устав должен быть утвержден и подписан председателем.

Форма и содержание определяются законодательством РФ, согласно которому устав:

утверждается всеми владельцами квартир;
должен быть пронумерован и подписан председателем;
подписи собственников необязательны.

Копия заверенного устава должна быть заверена нотариусом. После чего ТСЖ на его основании регистрируют в федеральной налоговой службе для дальнейшего налогообложения объединения собственников жилья.

Сам устав содержит:

адреса входящих в ТСЖ зданий;
место и дата составления;
цель, с которой создавалось товарищество;
права, обязанности его членов.

Если необходимо внести поправки в уже действующий устав, необходимо провести общее собрание и изменить содержание документа на основании протокола мероприятия.

Учредители

Каждый из жильцов дома, выступивших за создание товарищества, является учредителем ТСЖ. Но так как участников товарищества и, соответственно, собственников квартир много, то в заявлении и документации, подаваемой для регистрации товарищества, указывается, что учредители ТСЖ – члены его правления.

Они выступают лицом товарищества, его управляющей частью, которая, как и остальные члены, заинтересована в должном обслуживании дома и надлежащем качестве оказываемых услуг. Если кто-либо из членов товарищества хочет выйти из состава учредителей ТСЖ, ему необходимо написать соответствующее заявление. При этом согласия остальных жильцов не требуется.

Учредителем может быть любое физическое лицо, проживающее в доме, и являющееся владельцем жилой площади в нем. Упоминание учредителей при регистрации ТСЖ в качестве юридического лица является формальностью. Члены правления и председатель регистрируются в ЕРГЮЛ. Если в составе правления происходят изменения, об этом необходимо уведомить фискальную службу для внесения соответствующих поправок.

Реестр членов ТСЖ

В реестре членов товарищества собственников жилья должны содержаться данные, при помощи которых можно понять, кто именно является членами ТСЖ. Также сведения, которые в нем отражены, позволят при необходимости связаться с любым из участников товарищества. Список членов ТСЖ отражает информацию о размере принадлежащей доли общедомового имущества каждому из них.

Стандартная форма реестра содержит следующую информацию:

наименование товарищества собственников жилья;
юридический адрес ТСЖ;
данные ИНН;
дату создания;
перечень входящих в товарищество домов.

Он должен быть подписан председателем ТСЖ с указанием его контактного телефона.

Ответственность

Правила работы, функции, полномочия и обязанности товарищества собственников записаны в жилищном праве и регламентированы законодательством РФ. Среди участников ТСЖ избирается правление, в которое входят несколько человек. И также глава товарищества – председатель, на котором лежит ответственность за действия объединения.

Так, глава ТСЖ отвечает за следующие действия:

подбор персонала;
сдача отчетности в налоговую;
ведение и хранение учета товарищества;
заключение договоров.

На членов правления ТСЖ возложена ответственность за выполнение соглашений, заключенных с подрядчиками и прочими службами, в том числе коммунальными, а также перед партнерами и жильцами дома.

Под ответственностью товарищества также понимают следующие его обязательства:

использование площадей, находящихся в общем долевом владении всех жильцов;

содержание и сохранение порядка в местах общего пользования;

проведение ремонтных работ;

распоряжение общей собственностью товарищества.

Члены ТСЖ должны обеспечить своевременную и качественную поставку ресурсов и коммунальных услуг.

Принятие решения в товариществе

Все решения принимаются совместно на основании итогов голосования владельцев жилья, проведенного на общем собрании. С такого собрания начинается само создание ТСЖ, на котором 50% владельцев квартир дома или нескольких МКД должны заявить о желании организовать товарищество. Собрание может проводиться как в очной, так и в заочной форме путем письменного голосования.

На таких собраниях принимают решения о том, как использовать свободные площади, например, технический этаж, согласовывают порядок, права и прочие пункты устава, решают текущие вопросы, например, по ремонту. Также именно собранием жильцов решается судьба действующего председателя, необходимости его замены.

Для проведения голосования на собраниях ТСЖ необходимо заранее сообщить жильцам дома о его дате, времени и месте проведения. На мероприятии могут быть приняты решения исключительно по тем вопросам, которые согласно законодательству РФ находятся в компетенции товарищества. Необходимо заранее подготовить повестку дня, в которой отразить все пункты, необходимые к обсуждению и принятию решения.

Все принятые решения на собрании вносятся в протокол, который ведется на протяжении всего мероприятия и по окончании его заверяется подписью инициатора или председателя. Для принятия какого-либо решения необходимо большинство голосов. Жильцов, которые не присутствовали на собрании, необходимо оповестить в течение 10 суток об итогах собрания.

Плюсы и минусы ТСЖ

Товарищество собственников жилья предоставляет владельцам квартир право самим решать, каковы правила управления домом и общим имуществом, кто

станет поставщиком коммунальных услуг и так далее. Но возможность самостоятельного принятия решений может быть как достоинством, так и недостатком.

Среди неоспоримых достоинств такой формы управления домом, как ТСЖ, следует выделить:

- управление общим имуществом в доме с целью получения дополнительных средств на благоустройство, обслуживание и ремонт МКД и прилегающей территории: аренда, размещение рекламы;
- быстрое решение возникающих вопросов на общих собраниях путем голосования;
- финансовая прозрачность: в любой момент каждый из жильцов и членов товарищества имеет право ознакомиться с движением денег, расходом средств;
- платить нужно только за действительно необходимые услуги, а не те, что навязывает управляющая компания или вносит в оплату по умолчанию, следовательно, это существенно сократит оплату коммунальных;
- самостоятельный выбор подрядчиков.

При создании ТСЖ ответственность за сохранность общедомового имущества ложится на каждого жильца, также как и за результаты принятых ими решений по обустройству и обслуживанию жилого дома. Одним из важных преимуществ ТСЖ перед управляющими компаниями является возможность уменьшения размера коммунальных платежей. Грамотный управленец может ощутимо снизить плату по квартплате за счет получения товариществом прибыли, например, предоставив нежилую площадь под аренды.

Минусы ТСЖ:

1. Очень трудно создать и зарегистрировать ТСЖ:

Создание товарищества собственников жилья - это ответственный и сложный процесс. Сложным моментом является государственная регистрация ТСЖ. Для того чтобы регистрационные органы приняли к рассмотрению документы будущего ТСЖ, должны быть соблюдены все требования закона. В первую очередь при создании ТСЖ следует обратить внимание на такие моменты, как разработка устава товарищества, проведение общего собрания жильцов, процедуру голосования и оформления протокола общего собрания. Для проведения всех этих мероприятий должна быть избрана инициативная группа. Это должны быть грамотные люди. Желательно, чтоб они разбирались в тонкостях гражданского и жилищного законодательства. Для начала инициативная группа должна попросить у городских властей предоставить полные данные о списках всех квартир с обязательным указанием формы собственности. После этого можно приступить к подготовке проведения общего собрания жильцов дома. Для того чтобы собрание можно было считать состоявшимся, необходимо присутствие 50% всех собственников и

квартиросъемщиков, плюс один голос. Только в этом случае общее собрание считается легитимным и правомочным. Явка жильцов на собрание напрямую зависит от подготовительной работы инициативной группы. В ходе нее все жильцы должны быть ознакомлены с повесткой собрания и рабочим вариантом устава будущего товарищества. В ходе общего собрания принимается решение о создании ТСЖ, утверждается устав товарищества, избирается руководство и ревизионные органы, определяется способ управления домом.

После проведения общего собрания и оформления должным образом всех учредительных документов, подается заявка на регистрацию в Федеральную регистрационную службу. Как видите, для создания ТСЖ необходимо очень серьезно потрудиться.

2. Отсутствие инициативы.

Именно на этапе создания ТСЖ возникает один существенный минус. Речь о непонимании со стороны жильцов. Отцам и матерям ТСЖ приходится сталкиваться с несовершенством законодательства и произволом властей. Но главной проблемой, по мнению экспертов остается сопротивление самих жильцов дома, самих собственников. Им надо доказать полезность создания в доме ТСЖ, убедить прийти на собрание собственников. Поэтому одним из важных направлений деятельности становится разъяснительная работа. Именно она потребует львиной доли нервов и времени. Об этом надо помнить всегда.

3. Более высокие эксплуатационные платежи.

Для многих именно этот пункт является серьезной причиной для того, чтобы относиться к ТСЖ отрицательно. Тут нужно понимать, что обязательные коммунальные платежи в ТСЖ точно такие же, как и в среднем по городу. Другое дело, если жильцы сами принимают решение «скинуться» на благоустройство или еще какие-то нужды. Ладно, если речь идет об устройстве парковки, установке замков на дверях подъезда или найме консьержа - в сущности это небольшие затраты. Однако может случиться и так, что у кого-то из жильцов появится желание, например, облицевать подъезд мрамором или установить в подвале мини-котельную вкупе с суперсовременным тепловым пунктом. Тут расходы будут весьма и весьма существенными. Правда, на то и есть общее собрание, чтобы принимать решения коллегиально, но запросы и представления о комфорте действительно у всех разные и разногласий тут не избежать.

4. Несовершенство законодательства

Механизмы взаимодействия ТСЖ с властными структурами до конца не отработаны. Например, если кто-то из жильцов не хочет платить, в том числе обязательные коммунальные платежи, взыскать с него долги можно только через суд. Например, если член или не член ТСЖ многоквартирного дома, не оплачивает расходы по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, то правление ТСЖ может подать на него в суд. Для этого составляется исковое заявление о взыскании задолженности и подается в суд по месту жительства должника. Дело по имущественным спорам по цене иска, не превышающей пятисот минимальных размеров оплаты труда (МРОТ), установленных на день подачи заявления, рассматривает мировой судья. Если цена иска превышает пятьсот МРОТ, его подают в районный суд. За время судебного разбирательства должник может заложить, спрятать или продать свое имущество. И тогда решение суда невозможно будет исполнить. Поэтому одновременно с подачей иска в суд подается заявление об его обеспечении. Ответчик может обратиться в суд с заявлением об отмене решения суда. Срок при этом - семь дней со дня вручения копии. На заочное решение суда стороны могут подать кассацию, на решение мирового судьи - апелляцию. В общем, как известно «Управдому», пока дело будет решаться в суде, могут уйти годы, и все это время недостачу придется покрывать за счет исправно платящих жильцов.

Еще одна проблема связана со льготными категориями граждан, имеющих право на дотации по коммунальным платежам. Город по закону должен возвращать ТСЖ разницу между платежами льготников и реальными затратами на коммунальные услуги, но на практике этого происходит не всегда.

5. Кадровый голод

- За счет резервов дома и грамотной работы управляющих есть возможность сокращать расходы жильцов.

К сожалению, такое происходит не всегда. Чаще складывается обратная ситуация. Причина банальна – грамотных специалистов, способных эффективно вести хозяйство ТСЖ попросту нет. Да и откуда им взяться? Таких специалистов самарские вузы не готовят. В результате домоправительницами могут стать кто угодно, например, актеры, художники или кандидаты философских наук на пенсии. Согласитесь, толку от таких кадров товариществу в современных экономических условиях будет немного.