

Особенности управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья в свете жилищного законодательства Российской Федерации

Основные преимущества товарищества собственников жилья

Прежде чем приступить к более детальному анализу управления многоквартирным домом с помощью ТСЖ следует определить основные отличия данной некоммерческой организации от ЖСК и ЖК.



В соответствии с частью 1 статьи 110 ЖК РФ жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и/или юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и

нежилыми помещениями в кооперативном доме.

Жилищный кодекс не дает четкого разграничения между ЖК и ЖСК, однако, из смысла статьи 110 ЖК РФ можно сделать вывод, что при создании ЖК его члены приобретают, реконструируют и содержат уже готовый многоквартирный жилой дом, а члены ЖСК своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании дома. Целями создания ЖК и ЖСК являются удовлетворение потребностей граждан в жилье, а также управление жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме. Создание ЖК, ЖСК возможно при наличии не менее пяти членов кооператива, но их количество не должно превышать количество жилых помещений в строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартирном доме.

Органы управления ЖК, ЖСК: общее собрание членов жилищного кооператива, конференция, если число участников общего собрания членов ЖК более 50 и это предусмотрено уставом ЖК, правление ЖК и председатель правления ЖК.

Таким образом, и ТСЖ, и ЖК, и ЖСК являются юридическими лицами и относятся к некоммерческим организациям. Однако правовое регулирование указанных лиц несколько различается. На ТСЖ наряду с нормами ЖК РФ и ГК РФ распространяются нормы Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях». Некоммерческие организации создаются для достижения самых разнообразных целей, среди которых цель получения прибыли и распределения ее между участниками в качестве основной отсутствует.

Жилищные и жилищно-строительные кооперативы создаются в форме потребительских кооперативов, деятельность которых регулируется нормами ЖК РФ, положениями Гражданского кодекса РФ, законами о потребительских кооперативах и иными нормативно-правовыми актами. Закон № 7-ФЗ на указанные кооперативы не распространяется.

В соответствии со статьей 14 Закона № 189-ФЗ жилищный или жилищно-строительный кооператив, в котором все его члены полностью внесли паевые взносы за предоставленные этим кооперативом жилые помещения, подлежит до 1 января 2007 года преобразованию в ТСЖ или ликвидации.

Бесспорно, на выбор способа управления многоквартирным домом оказывает сильное влияние, образно говоря, сложившаяся атмосфера вокруг способов управления. Имеется в виду качество законодательства, уровень правовой культуры, практика работы ресурсоснабжающих субъектов-монополистов, государственная политика и идеология, позиции должностных лиц, чиновников, политиков и общественных лидеров всех уровней, характер воздействия средств массовой информации и т.д. Смешение всех этих перечисленных компонентов образует в конечном итоге относительно каждого способа управления многоквартирным домом хорошее или плохое общественное мнение.

В то же время, по мнению экспертов такая форма управления, как ТСЖ, представляется наиболее оптимальной, так как позволяет осуществлять все необходимые функции по эксплуатации дома оперативно и централизованно в интересах собственников жилья данного дома. Этот способ имеет богатую практику существования и в виде жилищно-строительных кооперативов; он зародился в СССР в 60-е годы. В 90-е годы ТСЖ получили широкое распространение в России и к настоящему времени показали себя как эффективный инструмент решения проблем жилищного хозяйства, действующий исключительно в рыночном поле и обладающий достаточными преимуществами для дальнейшей эволюции.

Опыт многих ТСЖ показывает, что многоквартирные дома, которыми они управляют, находятся в лучшем состоянии, чем аналогичные, управляемые муниципальными организациями.

Говоря о преимуществах ТСЖ, целесообразно выделить основные из них.

Во-первых, собственники помещений самостоятельно решают, каким способом управлять своим домом: собственными силами или с привлечением специалистов - профессионалов (управляющего, управляющей компании). Если качество предоставляемых услуг не будет соответствовать требованиям жильцов (некачественная или несвоевременная уборка территории, лестниц; несвоевременный вывоз ТБО, не выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования дома и др.), ТСЖ имеет право расторгнуть договор и пригласить для выполнения работ другие организации.

Во-вторых, ТСЖ само планирует ремонтные работы в своем доме, определяет их очередность. План работ и смета расходов на год утверждаются на общем собрании членов ТСЖ.

Любой член ТСЖ имеет возможность осуществлять контроль за расходованием средств товарищества, как получаемых за счет платежей населения, так и за счет поддержки государства (льготы, субсидии, компенсации и др.). Прозрачность бюджета - это привилегия, которой лишены жители домов, в которых не созданы ТСЖ.

В-третьих, к ТСЖ появляется возможность иметь дополнительные доходы от сдачи в аренду нежилых помещений, находящихся в общей долевой собственности (технический этаж, подвал, колясочная и т.п.), рационального использования земельного участка, предоставления рекламных площадей и др.

В-четвертых, в ТСЖ создаются условия к экономному расходованию воды, тепла, электрической энергии за счет установки узлов учета и применения энергосберегающих технологий.

В ТСЖ создаются условия для более бережного отношения к местам общего пользования, так как жильцы знают, что в случае поломки общего имущества придется платить самим. Как следствие, появляется возможность снижения затрат на содержание и текущий ремонт дома, высвобождаются дополнительные средства для проведения ремонтных и профилактических работ, в перспективе могут быть снижены ежемесячные платежи за жилищные услуги.

В-пятых, участвуя в управлении собственным домом, жильцы сами определяют, какое именно соотношение в цене и качестве услуг для них является оптимальным.

Для выполнения некоторых работ по содержанию, ремонту, обслуживанию жилого дома товариществом могут привлекаться на договорных условиях жители дома (дополнительный заработок по месту жительства), для должников выполненные работы могут учитываться для соответствующего уменьшения платежей за жилищно-коммунальные услуги.

Все жильцы дома (владельцы квартир, наниматели), арендаторы жилых и нежилых помещений, владельцы нежилых помещений подчиняются решению общего собрания членов ТСЖ, принимают участие в расходах на содержание и текущий ремонт мест общего пользования.

Объединение собственников в товарищество служит улучшению микроклимата в доме, так как люди, участвуя в собраниях, обсуждая важные вопросы деятельности товарищества, лучше узнают друг друга, приучаются действовать сообща и в общих интересах, создавая тем самым благоприятную атмосферу в доме и комфорт совместного проживания.

При этом, можно выделить ряд преимуществ ТСЖ в сравнении с управлением с помощью управляющей организации в таких областях, как организация взаимоотношений с собственниками недвижимого имущества, ведение управленческого учета, построение внутренних бизнес-процессов и многих других.

Таким образом, можно сказать, что, несмотря на имеющиеся плюсы в управляющей организации, с точки зрения развития жилищного самоуправления и реального контроля за использованием денежных средств и выполнения работ по ремонту и содержанию многоквартирного дома, ТСЖ имеет ряд преимуществ перед этим способом.

Тем не менее, ТСЖ, несмотря на его преимущества, зачастую вызывает опасения у собственников помещений. Очевидно, потому, что преимущества товариществ все еще недостаточно известны населению, вследствие распространенности заблуждения, что при создании товарищества все вопросы управления и содержания дома собственники обязаны взять на себя. Вместе с этим ТСЖ сталкиваются с рядом проблем, имеющих во многом характер законодательного казуса, что значительно затрудняет функционирование товарищества.