

Понятие, функции и порядок создания ТСЖ



Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ) законодательно закрепил передачу полномочий по управлению многоквартирными домами собственникам помещений в них. В результате собственники получили право определять цели управления домом, желаемый уровень

качества проживания в нем и размер платы за содержание и ремонт общего имущества, а также выбирать способ управления домом и тех, кто будет оказывать услуги и выполнять работы по управлению, обслуживанию и ремонту. Законодательство принципиально изменило роль муниципалитетов в отношении управления многоквартирными домами: орган местного самоуправления теперь лишь один из собственников помещений и не имеет преимуществ перед другими собственниками при решении вопросов управления домом.

Согласно ЖК РФ предусматривается три способа управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление;
- управление через товарищество собственников жилья (ТСЖ), жилищный кооператив (ЖК), жилищно-строительный кооператив (ЖСК);
- управление через управляющую организацию.

Главное различие между способами управления состоит в том, что для решения задач управления в одном случае собственники создают собственное юридическое лицо, в другом - привлекают стороннее юридическое лицо, специализированную организацию, в третьем - по договоренности друг с другом сами выполняют функции управления. В зависимости от способа управления по-разному решаются вопросы содержания общего имущества (включая ремонт), предоставления коммунальных услуг (а также заключения договоров на поставку коммунальных ресурсов) и их оплаты.

Одним из самых распространенных способов управления многоквартирным домом является управление объединением собственников помещений в доме: чаще ТСЖ, реже ЖК и ЖСК.

Понятие ТСЖ определено ЖК РФ. Так, товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения

эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Из данного определения следует, что ТСЖ - это юридическое лицо, которое относится к некоммерческим организациям. Цели создания и деятельности этой некоммерческой организации:

- совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- обеспечение эксплуатации комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- владение общим имуществом в многоквартирном доме;
- пользование общим имуществом в многоквартирном доме;
- в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.

Учредительным документом ТСЖ является устав, который принимается на общем собрании собственников большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме.

Число членов ТСЖ, создавших товарищество, должно превышать 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Отношения в ТСЖ строятся на основании добровольного членства, которое возникает у собственника помещения в доме после заявления о вступлении в ТСЖ. Отношения ТСЖ с собственником помещения, не являющимся членом ТСЖ, строятся на основании договора о содержании и ремонте общего имущества.

Общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления товарищества. Руководство текущей деятельностью ТСЖ осуществляется правлением товарищества, которое избирается общим собранием членов ТСЖ.

Управление многоквартирным домом, на базе которого создано ТСЖ, может осуществляться:

- членами правления во главе с председателем, избранными из числа членов ТСЖ;
- профессиональным управляющим, привлеченным членами правления товарищества из внешней среды.

Реализация такого способа управления многоквартирным домом, как управление товариществом собственников жилья после принятия решения о выборе способа управления включает следующие этапы:

- утверждение устава ТСЖ и выбор органов управления ТСЖ;
- государственная регистрация ТСЖ;
- оформление членства в ТСЖ;
- оформление договорных связей с собственниками, не являющимися членами ТСЖ.

Вопросы утверждения устава ТСЖ и выбора органов управления ТСЖ могут решаться на первом или на втором общем собрании собственников помещений, принявших решение о создании ТСЖ. Вопросы создания ТСЖ и утверждения его устава могут решаться на одном собрании или на разных

собраниях, то есть на первом собрании собственники помещений в многоквартирном доме выбирают способ управления домом и голосуют за ТСЖ. До второго собрания собственники готовят проект устава ТСЖ и знакомят с ним всех остальных собственников помещений, предлагают кандидатуры в органы управления ТСЖ, а на втором собрании утверждают устав и кандидатуры в органы управления.

Однако, если большинство собственников помещений (по результатам опроса общественного мнения) изначально согласны на создание ТСЖ, то на первое собрание предлагается создание товарищества собственников жилья в доме.

Под государственной регистрацией ТСЖ понимается внесение ТСЖ в Единый государственный реестр юридических лиц и присвоение ему основного государственного регистрационного номера - ОГРН. Для этого необходима сдача установленного пакета документов в компетентные органы (в настоящий момент это органы Федеральной налоговой службы).

При государственной регистрации создаваемого юридического лица в регистрирующий орган представляются:

- а) подписанное заявителем заявление о государственной регистрации по форме, утвержденной Правительством РФ;
- б) решение о создании ТСЖ в виде протокола общего собрания собственников помещений;
- в) устав ТСЖ;
- г) документ об уплате государственной пошлины.

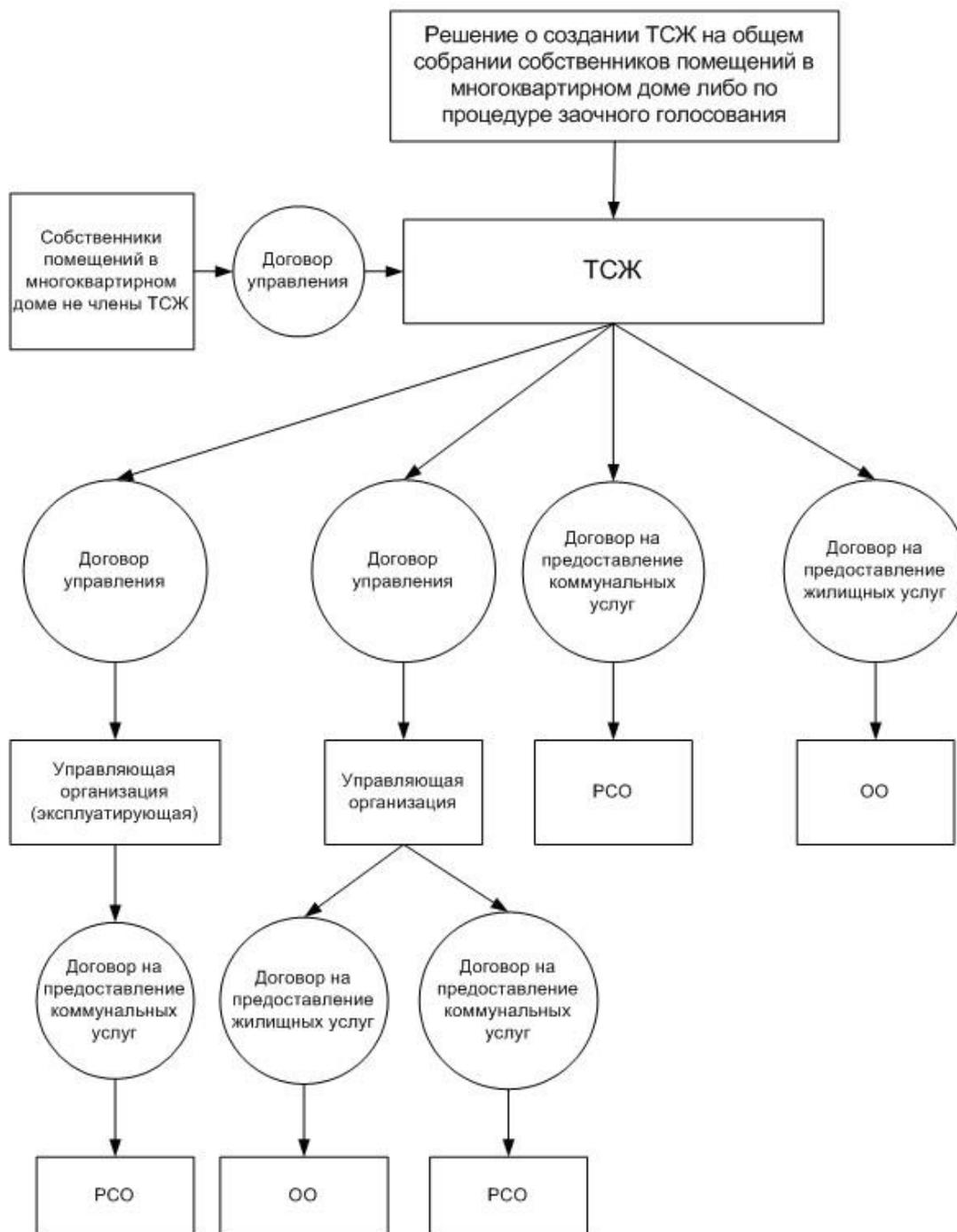
После государственной регистрации, которая должна быть осуществлена в течение пяти дней с момента сдачи документов, товариществу собственников жилья выдается свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

После государственной регистрации товарищества собственников жилья новые члены принимаются в товарищество на основании их заявлений. Процедура вступления в члены товарищества, а также то, к компетенции какого органа относится прием новых членов, подробно расписывается в уставе ТСЖ. Поскольку порядок приема в члены ТСЖ заявительный и не требует согласия какого-либо органа ТСЖ, то собственники помещений, сдавшие заявления, сразу становятся членами ТСЖ.

Между товариществом собственников жилья и собственником помещения в многоквартирном доме, не являющимся членом ТСЖ, заключаются договоры на содержание и ремонт общего имущества и на предоставление коммунальных услуг.

При управлении многоквартирным домом ТСЖ вправе заключать в соответствии с законодательством РФ договор управления многоквартирным домом с управляющими организациями, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений в доме.

Схема взаимоотношений при способе управления товариществами собственников жилья.



Таким образом, могут иметь место две схемы договорных взаимоотношений между ТСЖ и организациями-поставщиками жилищно-коммунальных услуг.

1. Заключение договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг ТСЖ

Собственники помещений в многоквартирном доме (члены ТСЖ) делегируют право заключения договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг ТСЖ, а ТСЖ в свою очередь заключает договор

управления с управляющей организацией, которая осуществляет поиск поставщиков ЖКУ и заключает с ними договоры от имени ТСЖ.

2. Заключение договоров на жилищно-коммунальные услуги управляющей организацией от имени ТСЖ.

Таким образом, управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья - это деятельность указанного юридического лица, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества, решения вопросов пользования этим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, которая осуществляется товариществом собственников жилья самостоятельно либо с привлечением специализированных организаций (управляющих компаний).