

В помощь жилищному просвещению

Открытие ТСЖ в доме: плюсы и минусы



В настоящее время многие собственники в многоквартирных домах подумывают о том, чтобы перейти к самостоятельному управлению общим имуществом МКД путем организации ТСЖ. Однако, далеко не все представляют себе преимущества и недостатки данного способа управления, а также, как это сделать на практике. Поэтому, мы приняли решение оубликовать материал, посвященный данной теме.

Стоит ли создавать ТСЖ?

Ни для кого не секрет, что проблемы в коммунальной сфере в нашей стране существовали всегда и продолжают доставлять массу проблем и сегодня. Недобросовестность управляющих компаний, неоправданно завышенные цены, мошенничество — со всем этим невольно сталкиваются простые граждане, которые не знают, как защитить себя от беспредела.

Выход из этой ситуации найти не так уж просто, однако он существует. Как показывает практика, очень эффективным в данном случае будет создание ТСЖ

(товарищество собственников жилья). Под этим актуальным сегодня термином понимают добровольное объединение собственников жилых квартир, которые хотят принимать непосредственное участие в процессе управления своим домом.

При грамотном и ответственном подходе создание ТСЖ способно принести жильцам массу пользы и позволить им защититься от недобросовестных управляющих компаний. Однако, такая система управления, разумеется, далеко не идеальна, она имеет свои «подводные камни» и отрицательные моменты. В этой статье мы рассмотрим все тонкости создания ТСЖ в многоквартирном доме и постараемся выделить все плюсы и минусы такой организации управления домом.

Как создать ТСЖ в многоквартирном доме

Если вы и ваши соседи по дому решили взять процесс управления под свой контроль, создав ТСЖ, вам должны следовать пошаговой инструкции:

1. Выберите инициативную группу. Это первый и очень важный этап на пути к самостоятельному

управлению домом. Членами инициативной группы должны стать наиболее активные и деятельные жильцы дома, которые возьмут на себя всю подготовительную работу по убеждению соседей в необходимости создания ТСЖ и собственно займется регистрацией товарищества. Группа должны включать в себя не менее пяти человек, чтобы успешно и быстро справиться со всеми задачами.

2. Спланируйте свою стратегию на ближайшее время. На первых собраниях инициативной группы вы должны обсудить, что вы хотите получить в результате перехода на новую систему, какие меры вы можете принять, чтобы улучшить управление общим имуществом, каким вы видите свой дом через год, два года, пять лет и т.д.
3. Оцените имеющиеся ресурсы. На начальном этапе очень важно рассмотреть все имеющиеся в распоряжении будущего ТСЖ активы и возможные риски, с которыми вам предстоит столкнуться. (К активам товарищества относятся все элементы, которые позволят в дальнейшем вести самостоятельно хозяйство: придомовая

территория, подвалы, чердаки, подсобные помещения и прочие места общего пользования.) Необходимо также оценить состояние систем учета, выявить сумму, накопленную на капитальный ремонт и получить всю прочую необходимую информацию.

4. Проведите общее открытое собрание собственников жилья. Чтобы оно было легитимным, на нем должно присутствовать не менее пятидесяти процентов собственников. Во время собрания необходимо принять решение об образовании ТСЖ, утвердить его устав и избрать членов правления и ревизионную комиссию. Важно, чтобы на эти должности были выбраны честные, порядочные, активные и целеустремленные люди, которые приведут ваш дом к стабильности и процветанию. Если на общее собрание явилось менее половины собственников, по закону о ТСЖ оно считается недействительным и принимается решение о проведении нового собрания. Оно может быть созвано не ранее, чем через 48 часов и не позднее, чем через 30 суток с момента несостоявшегося первого собрания.

5. Регистрация ТСЖ. Для этого вам нужно будет оформить протокол собрания, сделать несколько нотариально заверенных копий и передать документы на рассмотрение в налоговые органы.
6. Откройте счет и отправьте все необходимые уведомления, подтверждающие регистрацию ТСЖ.
7. Проведите общее собрание членов товарищества. Это следует делать после того, как вопрос об открытии ТСЖ будет решен. На собрании следует обсудить возможности дальнейшего развития, особенности управления домом и прочие текущие вопросы. Важно также избрать председателя ТСЖ.
8. Завершающий этап этой сложной системы — заключение договоров. Когда ваше товарищество собственников получит официальный статус, вы сможете самостоятельно принимать решения о заключении договора с той или иной управляющей компанией.

Процесс создания ТСЖ довольно длительный и непростой. Однако нет ничего неосуществимого. При

наличии единства и согласия среди соседей, упорства и целеустремленности вы наверняка справитесь с поставленной задачей.

Права и обязанности ТСЖ

Если собственники жилых помещений примут общее решение создать в своем доме ТСЖ, это означает, что им предстоит перейти на кардинально иную систему контроля за всеми процессами внутри дома. Чтобы управление домом ТСЖ было успешным, честным и прозрачным, правление и члены товарищества должны хорошо понимать, какими они обладают безусловными правами, и какие обязанности отныне на них налагаются.

С формальной точки зрения любое ТСЖ представляет собой юридическое лицо, официально зарегистрированное в соответствующих документах и ведущее строгий отчет всех своих действий. Согласно законодательству, товарищество собственников жилья имеет следующие права:

- Заключать договора об управлении многоквартирным домом, об эксплуатации и

ремонте совместного имущества, об оказании коммунальных услуг и прочие соответствующие документы.

- Самостоятельно составлять смету расходов и доходов ТСЖ на определенный промежуток времени, включая необходимые расходы на содержание и ремонт совместного имущества, на реконструкцию здания, на особые резервные взносы и другие подобные цели.
- Рассчитывать размеры платежей для каждого из собственников жилья с учетом его доли в праве общей собственности.
- Выполнять различные хозяйственные, ремонтные и прочие работы в многоквартирном доме и оказывать необходимые услуги собственникам жилых квартир.
- В случае необходимости пользоваться кредитами банков согласно порядку, установленному действующим законодательством.
- Продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование имущество, принадлежащее ТСЖ.

Все эти обозначенные в законе права дают возможность жильцам дома самостоятельно принимать любые решения, связанные с эксплуатацией дома, и контролировать все процессы управления домом. Вышеперечисленные права должны реализоваться с учетом интересов собственников.

На членов и правление ТСЖ согласно жилищному законодательству РФ также накладываются определенные обязанности. Товарищество собственников жилья обязуется:

- Обеспечивать строгое соблюдение федеральных законов и других правовых актов, а также устава ТСЖ.
- Выполнять в установленном порядке все требования, установленные договором.
- Поддерживать надлежащее санитарное и техническое состояние совместного имущества.
- Обеспечивать выполнение каждым собственником жилья обязанностей по содержанию помещений в соответствии с его долей в общей собственности ТСЖ.

- Обеспечивать соблюдение прав и интересов собственников квартир.
- На официальном уровне представлять законные интересы всех членов ТСЖ, в том числе, в отношениях с третьими лицами.

Перечисленные выше требования носят обязательный характер и должны четко и своевременно исполняться товариществом собственников жилья.

Бухгалтерия и налогообложение ТСЖ

Начиная с момента регистрации товарищества, оно приобретает правовой официальный статус, следовательно, должно самостоятельно оформлять все важные документы и вести бухгалтерию. Это довольно непростая задача, учитывая тот факт, что каждый день правление ТСЖ сталкивается с необходимостью детального учета всех расходов на хозяйственные нужды, учета задолженностей по счетам, непредвиденных расходов и т.д.

Это очень кропотливая работа, требующая специальных знаний и навыков. Чтобы финансовая и

налоговая отчетность не стала для вас неразрешимой проблемой, рекомендуем вам взять на работу опытного профессионального бухгалтера, который возьмет на себя эту сложную и ответственную функцию.

Общее собрание членов ТСЖ

Общее собрание всех членов товарищества, согласно жилищному законодательству, является наивысшим органом управления товарищества. Проводить такие собрания следует регулярно, в порядке, определенном уставом, для решения возникающих вопросов и обсуждения тех или иных проблемных ситуаций. Каждый из собственников должен быть заблаговременно проинформирован о времени и месте проведения собрания. Общее собрание имеет право вносить изменения в устав, избирать членов правления, устанавливать размеры платежей и взносов, утверждать сметы доходов, отчеты о деятельности ТСЖ и т.д.

Плюсы ТСЖ

Безусловно, переход на такую систему управления имеет свои преимущества:

- Уменьшение воровства со стороны управляющих компаний.
- Возможность самостоятельно управлять своим домом, принимать все важные решения и отстаивать свое право на благоприятную и комфортную среду обитания.
- Вся работа товарищества будет на виду. Например, если жильцы не довольны работой председателя, его всегда можно переизбрать.

Эти очевидные плюсы делают переход на ТСЖ достаточно актуальным и востребованным.

Минусы ТСЖ

При всей важности положительных качеств ТСЖ, не стоит себя обманывать — такая система далеко не идеальна и несет за собой и массу минусов:

- Если в члены правления будут избраны

недобросовестные граждане, воровство и мошенничество здесь будет процветать, так же как при старом порядке управления.

- Даже самые ответственные, активные и порядочные люди, избранные в правление ТСЖ, все же не являются специалистами в этой области. Вряд ли они смогут справиться с контролем над домом так же хорошо, как профессиональные коммунальщики из управляющих компаний.

Организация ТСЖ имеет смысл только в очень крупных домах. Дом с числом квартир около пятидесяти и менее не сможет содержать председателя, бухгалтера, слесаря, электрика, дворников и прочий персонал.

Создание ТСЖ способно принести как положительные, так и отрицательные эффекты. Решаться ли на такой ответственный шаг или нет, должны определить жители вашего дома.

ИА "Рассвет". г. Самара, <http://rassvet-info.ru/sotsium/zhkh/otkrytie-tszh.html>