

КАК СТАТЬ ОТВЕТСТВЕННЫМ СОБСТВЕННИКОМ НЕДВИЖИМОСТИ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ



ЧТО ВХОДИТ В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА?

Жители многоквартирного дома, являясь владельцами своих квартир, одновременно являются и совладельцами общедомового имущества.

К такому имуществу относится все, что размещается в доме, служит целям его эксплуатации и не входит в состав помещений индивидуальной собственности.



Так к составу общего имущества многоквартирного дома могут быть отнесены:

- земельный участок, на котором расположен дом, и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке.
- все помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения: лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное оборудование;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции.

И всем этим нужно правильно управлять. Иначе общее имущество быстро придет в упадок, а пользование личной собственностью перестанет быть безопасным и комфортным.

Эффективность управления МКД, то есть достижение целей собственников и решение текущих затрат с наименьшими затратами, зависит от уровня профессиональной подготовки людей, которые принимают управленческие решения и обеспечивают их исполнение.

КОМУ И ЗАЧЕМ НУЖНО ТСЖ?



Управляющая организация, предоставляющая нам жилищно-коммунальные услуги – коммерсант, лицо, обладающее необходимой для управления квалификацией и опытом, отвечающее за профессиональное исполнение своих обязательств. Это квалифицированный исполнитель, его цель – получение прибыли по результатам профессиональной деятельности.

Объединение собственников (товарищество собственников жилья, жилищный, либо жилищно-строительный кооператив, иной специализированный кооператив), являясь некоммерческой потребительской непрофессиональной организацией, в первую очередь, действует в интересах собственников, обеспечивает формирование единой позиции относительно управления и содержания общего имущества в многоквартирном доме, выступает заказчиком от имени всех собственников.

НЕДОСТАТКИ:

- обычно у собственников помещений нет достаточной квалификации для управления МКД (неграмотные управленческие решения увеличивают затраты на содержание дома, могут нанести ему вред);
- если в доме есть люди нужных специальностей (инженеры-строители, экономисты, юристы, бухгалтеры) у них обычно мало свободного времени, чтобы заниматься делами дома;

Для обеспечения профессионального уровня управления МКД ТСЖ может заключить договор с управляющей организацией (либо управляющим – индивидуальным предпринимателем).

- при неоплачиваемом или низко оплачиваемом труде у председателя/членов правления ТСЖ нет достаточной заинтересованности длительное время заниматься этой работой, повышать квалификацию в вопросах управления МКД;
- в случае причинения вреда собственникам либо иным лицам в процессе или результате осуществления управления МКД ТСЖ, взыскивать его придется с собственников, что не позволяет обеспечить даже минимальных финансовых гарантий без использования дополнительных механизмов и инструментов. Поэтому управление многоквартирным домом ТСЖ не всегда себя оправдывает и связано с высокими финансовыми рисками для самих собственников.

ТСЖ ДАЕТ ВОЗМОЖНОСТЬ:

- сохранить за собой решение всех вопросов внутренних взаимоотношений: согласование интересов собственников помещений и принятие общих решений по целям управления и размерам общих расходов;
- осуществлять эффективный контроль за своевременным и качественным выполнением работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в т.ч. предоставлением коммунальных услуг со стороны поставщиков коммунальных ресурсов и управляющей организации:
 - обеспечивать выполнение устанавливаемых собственниками внутренних правил;
 - совместно защищать свои права и отстаивать свои интересы;
 - взять в собственность общее имущество (например, подвал) для того, чтобы использовать его по своему усмотрению, в том числе с целью извлечения прибыли и покрытия за счет её текущих расходов;
 - стать полным хозяином своего дома.

КОМУ ЦЕЛЕСООБРАЗНО СОЗДАВАТЬ ТСЖ УЖЕ СЕЙЧАС, А НЕ ПРОДОЛЖАТЬ НАДЕЯТЬСЯ НА ЧЬЮ-ТО МИЛОСТЬ?

Многие собственники жилья в Вашем доме недовольны ценой или качеством предоставляемых услуг со стороны нанятых для этих целей организаций?

В доме есть несколько активных сторонников самоуправления, которые готовы создать инициативную группу и стать лидерами, которые будут двигать процесс создания ТСЖ?

Большинство собственников не только пассивно, но и активно готовы поддерживать этот процесс (на общее собрание нужно же будет прийти, ознакомиться с документами, принять решение и проголосовать)?

Если это не про Ваш дом – делать нечего, ждите, пока не созреет революционная ситуация, и чаша недовольства пассива собственников не переполнится. Если усилия актива не будут поддержаны более чем 50% собственников, то инициатива по созданию ТСЖ лишена практического смысла.

СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ



ЧТО ТАКОЕ ТСЖ?

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) – некоммерческая организация, объединяющая собственников помещений в многоквартирном доме (МКД) для совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения его эксплуатации, владения, пользования и распоряжения общим имуществом. Решение о создании ТСЖ принимается собственниками помещений в МКД на их общем собрании.

Членами ТСЖ могут быть только собственники помещений в МКД.
ТСЖ имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТСЖ:

Общее собрание членов товарищества – высший орган товарищества, решает наиболее важные вопросы организации деятельности товарищества. Правомочно принимать решения, если присутствуют более половины членов ТСЖ.

Правление ТСЖ – осуществляет оперативное управление деятельностью товарищества, реализацию решений, принятых общим собранием. Избирается общим собранием из числа членов ТСЖ.

Председатель правления – обеспечивает выполнение решений правления ТСЖ. Избирается Правлением ТСЖ из своего состава. Действует без доверенности от имени ТСЖ, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом ТСЖ не требуют обязательного одобрения правлением ТСЖ или общим собранием членов товариществ.

КАК СОЗДАТЬ ТСЖ

При создании товарищества следует строго соблюдать установленный законом порядок образования ТСЖ. Ознакомьтесь с юридическими документами, регулирующими создание ТСЖ. Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. ТСЖ является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Собственники помещений в МКД имеют право создать только одно ТСЖ. Вступление в ТСЖ - это дело добровольное.

1. Создайте инициативную группу, составьте список собственников всех помещений Вашего дома.

2. Направьте уведомление об общем собрании всем собственникам помещений. В уведомлении должны быть указаны: сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время его проведения, повестка дня и порядок ознакомления с информацией, которая будет представлена на данном собрании, место или адрес, где с этими материалами можно ознакомиться. Уведомления направляются по почте заказным письмом или вручаются лично под расписку. Уведомления должны быть получены собственниками не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания

3. Проведите общее собрание собственников, на котором необходимо утвердить решение о создании ТСЖ и принять его устав. Собрание должно состояться в то время и в том месте, которые указаны в уведомлении.

Собственники, приходя на собрание, обязаны иметь с собой копию свидетельства о государственной регистрации права собственности на соответствующее помещение.

Собрание вправе принимать решения о создании ТСЖ, если в нем участвуют более чем 50% общего числа собственников помещений или их представителей. Решение о создании ТСЖ считается принятым, если за него проголосовало более 50% собственников.

4. Результаты общего собрания и принятые на нем решения должны быть зафиксированы в протоколе, который подписывает каждый член ТСЖ. В протоколе целесообразно указать: сведения о каждом лице, принявшем участие в общем собрании собственников помещений; информацию о документе, подтверждающем право собственности этих лиц; данные о результатах голосования каждого из этих лиц (за, против, воздержался) по каждому вопросу.

5. Проинформируйте обо всех решениях, принятых на собрании, всех собственников помещений в том месте дома, которое определено собранием.

6. Организуйте и проведите собрание членов ТСЖ (тех, собственников, которые захотели вступить в ТСЖ). На этом собрании необходимо принять заявление от собственников о вступление в ТСЖ с копиями документов на собственность, выбрать Правление, Председателя правления и ревизионную комиссию.

7. Завершается процесс создания товарищества его регистрацией в налоговых органах (в общем порядке регистрации юридических лиц).

Более подробно с рекомендациями о создании ТСЖ можно ознакомиться на <http://www.reformagkh.ru>

СОБРАНИЕ
СОБСТВЕННИКОВ



НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА ТСЖ

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ

Постановление Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307
«О порядке предоставления коммунальных услуг»

Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491
«Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»

Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 01.06.2007 № 45 «Об утверждении Положения о разработке, пользовании и хранении Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома».

