

## Преимущества создания ТСЖ

09.08.2010

С принятием ЖК в марте 2005 года собственники помещений в многоквартирных домах обязаны выбрать способ управления домом.

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.

Управляют домом, в конечном итоге, всегда собственники, но способы управления - то есть, как они это делают - могут быть различны. В чем главное различие между способами управления? В том, что для решения задач управления в одном случае собственники создают собственное юридическое лицо, в другом — привлекают стороннюю 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 (и заключения договоров на поставку коммунальных ресурсов) и их оплаты.

Согласно Жилищному кодексу, все собственники помещений могут реализовать свое право участвовать в управлении многоквартирным домом через участие в общем собрании, которое получило статус органа управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников — это механизм совместного принятия основных решений. Способ управления выбирается на общем собрании собственников помещений.

Общее собрание может принять решение о выборе одного из трех вариантов.

1) Каждый собственник будет осуществлять непосредственное управление. При непосредственном управлении собственники выполняют сами все функции управления общим имуществом и все управленческие решения принимают на общем собрании. Такой способ управления требует от собственников помещений высокой активности, сплоченности и ответственности друг перед другом. На основании решения общего собрания они могут заключать договоры с подрядчиками и исполнителями об оказании услуг по содержанию и ремонту общего имущества, но при этом каждый собственник помещения от своего имени самостоятельно заключает договоры водоснабжения, водоотведения, тепло-, газо- и электроснабжения.

Данный способ управления имеет весьма существенные недостатки, если в многоквартирном доме достаточно большое число собственников помещений:

- трудно обеспечить решение текущих вопросов управления общим имуществом;
- нет единого ответственного за состояние дома, нет комплексного подхода к управлению домом, нет эффективного контроля за качеством работ и услуг по содержанию и ремонту дома и коммунальных услуг, никто не занимается ресурсосбережением и оптимизацией расходов;
- нет своего юридического лица, нет банковского счета.
- велик риск неправильных управленческих решений, поскольку собственники квартир в большинстве случаев не имеют необходимых знаний и навыков.

2) Собственники привлекают управляющего (юридическое лицо или предпринимателя), при этом, каждый собственник выступает как отдельный заказчик по единому договору управления и заказывает управляющему услуги по организации надлежащего содержания общего имущества, соразмерно своей доле несения расходов, а также предоставление коммунальных услуг. Условия управления и размер платы определяются на общем собрании. Выбранная управляющая организация (управляющий) заключает с собственниками на согласованных условиях договор управления, в соответствии с которым она полностью отвечает перед каждым собственником за содержание общего имущества и предоставление коммунальных услуг.

- Главное преимущество данного способа управления перед другими заключается в том, что привлечение профессионального управляющего, обладающего квалификацией и опытом работы в жилищном секторе, навыками стратегического планирования и финансового управления, опытом взаимоотношений с заказчиками разного социального и доходного уровня, с кредитными организациями, позволяет достичь наибольшей эффективности управления многоквартирным домом.
- Но большой минус заключается в том, что при такой форме управления жильцы не объединены, отсутствует системный контроль за управляющей организацией, оценка отчетов и качества выполнения условий договора. Контроль фактически сводится к проведению общего собрания один раз в год.

3) Собственники объединяются, создают юридическое лицо и выступают как организованный собственник – единый заказчик в форме ТСЖ (или ЖСК, иного объединения собственников). ТСЖ вправе управлять многоквартирным домом самостоятельно, возложив эту обязанность на органы

управления ТСЖ (председателя, правление, ревизионную комиссию) или включив в штат специалиста по управлению домом, либо привлечь управляющую организацию (управляющего), заключив с ней договор управления. В этом случае ТСЖ выступает как организованный контрагент в договорных отношениях с разными подрядными и ресурсоснабжающими организациями, либо управляющей организацией.

Почему лучше создать ТСЖ, чем не иметь никакой самоорганизации?

- В отличие от способа управления управляющей организацией, где условия управления определяет общее собрание, и контрагентом по договору управления выступает каждый собственник отдельно, ТСЖ как организованный контрагент может лучше сформулировать условия управления, включая цену, воплотить их в договорные отношения с разными организациями и проконтролировать выполнение заказа.
- Ни один другой способ управления не дает собственникам помещений таких возможностей контролировать расходование средств, формирующихся за счет их взносов/платежей. Органы управления ТСЖ осуществляют постоянный контроль за расходованием средств и отвечают перед собственниками за надлежащее содержание общего имущества и предоставление коммунальных услуг, а также за то, что средства на эти цели расходуются рационально (эффективно).
- Товарищество защищает интересы собственников перед всеми подрядчиками и исполнителями услуг, контролирует исполнение договорных обязательств, количество, качество и режим поставки ресурсов.
- ТСЖ имеет свой счет в банке. Деньги дома расходуются только на дом, находятся под контролем собственников жилья и перечисляются только в соответствии с выполнением договорных обязательств и не расходуются ни на что другое.
- Можно осуществлять сбор и накопление денежных средств на проведение капитального ремонта на банковском счете ТСЖ. В соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 216-ФЗ, были внесены изменения в ст. 251 Налогового кодекса РФ, согласно которым отчисления на формирование резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся товариществу собственников жилья, а также жилищному, жилищно-строительному или иному специализированному потребительскому кооперативу их членами, не учитываются при определении налоговой базы. Ранее эти средства облагались налогом на прибыль, что вынуждало товарищества отказываться от накопления на своем счете средств на проведение капитального ремонта, а порой и от самого ремонта, поскольку собственники не могли собрать средства. (При способе управления управляющей организацией такое накопление невозможно, поскольку все платежи жильцов поступают на счет управляющей организации, накопления считаются ее прибылью и облагаются налогом).
- ТСЖ становятся основными получателями средств государственной поддержки. Федеральный закон от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» установил стимулы, побуждающие к образованию товариществ - одним из условий предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям на проведение капитального ремонта многоквартирных домов за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства является наличие товариществ собственников жилья в многоквартирных домах, расположенных на территории [муниципального образования](#) (в установленной доле от числа МКД), а также нормативных правовых актов субъектов РФ и муниципалитетов, предусматривающих формирование благоприятных условий для образования и деятельности товариществ.
- В ТСЖ все внутренние процедуры принятия решений, выбора органов управления подробно определены Жилищным кодексом и Уставом ТСЖ. Для случая непосредственного управления этого нет.
- Есть постоянно действующие органы - в период между собраниями решения принимаются и выполняются органами управления ТСЖ: председателем, ревизионной комиссией. Они же осуществляют контроль, то есть выполняют функции заказ-контроль. В любой момент можно решать любые текущие вопросы, эти органы могут представлять интересы всех собственников. Для двух других способов управления порядок текущего взаимодействия юридически не определен.

Создание ТСЖ не означает, что собственникам придется все вопросы управления и содержания дома взять на себя, придется самим нанимать разные подрядные организации для содержания общего имущества в многоквартирном доме. Наоборот, если выбран способ управления ТСЖ - лучше всего, когда ТСЖ заключает договор управления с управляющей организацией. Эффективное управление в этом случае будет достигнуто в результате сочетания организованного заказчика и профессионального управляющего.

В отношении управления домом ТСЖ может:

- самостоятельно решить, каким способом будет осуществляться управление недвижимостью: силами правления или специалистов- профессионалов;
- нанять профессионального управляющего или/и управляющую компанию;
- заключать договоры с предприятиями любой организационно-правовой формы на предоставление услуг по обслуживанию и эксплуатации здания;

- привлекать подрядчиков на любые виды работ;
- контролировать выполнение работ служащими и подрядчиками и применять санкции за невыполнение или плохое качество работ в рамках договора.

Фонд «Институт экономики города». В рамках проекта «Поддержка собственников жилья», осуществляемого Фондом «Новая Евразия» при поддержке USAID

---

Адрес страницы: <http://aeroport.mos.ru/presscenter/news/detail/1159221.html>

---

[Управа района Аэропорт города Москвы](#)