

Тема: Управление многоквартирным домом



**Создание ТСЖ от А до Я:
Плюсы и минусы ТСЖ,
этапы создания,
основные трудности,
способы организации работы.**

2018 г.

<https://vk.com/azbukagkh>

Варианты управления домом

Согласно ч. 2 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

В настоящее время все большее количество собственников МКД, желающие максимально эффективно управлять своим имуществом предпочитают создание ТСЖ.

ТСЖ – цели и задачи

Товарищество собственников жилья – это добровольное объединение собственников недвижимого имущества. Задачами товарищества выступают:

- содержание общего имущества;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг;
- обслуживание зданий;
- иные цели, необходимые для управления общим имуществом.

То есть товарищество заключает договора с ресурсоснабжающими организациями, нанимает персонал либо организации для обслуживания дома, взаимодействует с различными инстанциями от лица собственников, заботится о сохранности общего имущества.

Для владельцев помещений создание ТСЖ выгодно отсутствием посредников. Жильцы сами решают, что им выгодно, а что нет и какие задачи нужно решить.

Но управление посредством ТСЖ законно только в случае правильного оформления деятельности. Необходимо отметить, что если по какой-то причине ТСЖ оказалось не эффективным, всегда можно сменить форму управления.

Плюсы ТСЖ

Создание ТСЖ имеет как плюсы, так и минусы. Из несомненных преимуществ следует отметить:

- Отсутствие посредников при заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями,
- Возможность самостоятельного определения приоритетных задач по управлению общедомовым имуществом,
- Заинтересованность исполнительного органа в сохранении общего имущества, поскольку в состав правления входят собственники,
- Возможность формирования расходов на обслуживание дома за счет самостоятельного определения вида необходимых услуг и оплаты только за эти услуги.
- Информационная открытость финансовой составляющей Товарищества, а также деятельности председателя.
- Налогообложение – УСН (упрощенная система).

Минусы ТСЖ

Недостатки управления домом ТСЖ могут возникнуть, когда в правление попадают непорядочные, не профессиональные люди. В этой ситуации возможно и мошенничество со средствами собственников, и ненадлежащее исполнение обязанностей.

Но, в то же время, правление ТСЖ легче контролировать, чем управляющую компанию. Для этих целей собственники помещений создают ревизионную комиссию, которая проверяет деятельность исполнительного органа товарищества и расходование средств.

К незначительным минусам относятся:

- учитывается мнение большинства,
- инициативность жильцов отмечается слабой,
- есть риск повышения платежей по использованию тех или иных услуг. На собрании могут принять решение использовать дорогостоящее оборудование, либо выбрать дорогую услугу,
- законодательная поддержка считается слабой.

Этапы создания ТСЖ

Регистрируется ТСЖ как юридическое лицо и представляет собой некоммерческую организацию.

Общие этапы создания ТСЖ таковы:

- Проведение собрания собственников.
- Принятие решения об образовании товарищества большинством голосов.
- Утверждение Устава и назначение ответственных лиц.
- Регистрация ТСЖ в госорганах.
- Открытие счета ТСЖ и рассылка уведомлений о создании товарищества всем заинтересованным лицам.
- После завершения всех указанных этапов ТСЖ вправе осуществлять деятельность в соответствии с положениями Устава.

Дополнительно нужно учитывать то факт, что создание ТСЖ возможно только в случае, когда «за» проголосует более 50 % всех собственников в доме.

Этапы создания ТСЖ

Кроме того следует знать, что если управление домом до создания ТСЖ осуществляла управляющая компания, необходимо отказаться от ее услуг.

Поскольку взаимодействие с УК происходит на основании договора, то и отказ от обслуживания оформляется официально.

В теории создание ТСЖ выглядит достаточно просто. Но каждый этап сопровождается документальным оформлением и нужно знать, какие документы потребуются, куда обращаться и какими правовыми нормами следует руководствоваться. С учетом этого рекомендуем обращаться за сопровождением к специалистам в данном вопросе, с целью не допущения фатальных ошибок.

Сколько нужно ТСЖ ?

В одном доме может создаваться одно ТСЖ, но при этом одно товарищество может объединять несколько МКД. Однако это не значит, что можно объединить любые дома. Что нужно чтобы объединить в товарищество несколько домов?

Согласно действующей редакции п.1 ч.2 ст.136 ЖК РФ объединить в одно ТСЖ можно несколько многоквартирных домов, которые расположены на граничащих земельных участках.

В частности территории, на которых расположены МКД, имеют общие границы согласно сведениям, содержащимся в государственном кадастре. Кроме того МКД, входящие в состав одного ТСЖ, могут обладать сетями инженерно-технического обеспечения или другими элементами инфраструктуры, которые совместно используются собственниками этих домов.

В остальном процесс создания ТСЖ в нескольких домах осуществляется аналогично.

Основные трудности

Итак, создано ТСЖ сформированы необходимые органы управления, открыт расчетный счет. В этот момент и возникают основные трудности в работе ТСЖ, которые могут перерасти и в проблемы в жизни товарищества.

Трудности возникают чаще всего в трех основных блоках деятельности (ниже приводим чаще всего встречающиеся):

1. Финансовый блок:

- Кто и как будет проводить начисление собственникам, с учетом индивидуального потребления различных ресурсов? Как организовать выпуск квитанции?
- Как и кто будет вести финансовый учет товарищества, сдавать отчеты в налоговую, осуществлять взаиморасчеты с подрядчиками и поставщиками?
- Как выбрать “хорошего” подрядчика на основании анализа его деятельности?
- Как правильно формировать спец. счет на капитальный ремонт и обеспечить контроль за поступлениями?

Основные трудности

2. Технический блок:

- С какой ресурсоснабжающей организацией заключать договора на поставку и как подготовить необходимые приложения к договору?
- Какие требования предъявляются к специализированным компаниям и что они должны делать?
- Как составить минимальный перечень работ и услуг, необходимых для проведения работ по содержанию дома?
- Что и в какой период необходимо делать на доме?
- Как организовать аварийно-диспетчерское обслуживание?
- Как принимать работы у поставщиков и подрядчиков?
- Какие изменения в доме возможно произвести без оформления согласования с надзорными органами?

Основные трудности

3. Юридический блок:

- Как заключить договор на поставку с ресурсоснабжающей организацией без кабальных условий, так чтобы не стать банкротом через год?
- Выявить и пресечь появление недобросовестных подрядчиков?
- Что делать с неплательщиками, какие рычаги воздействия к ним применить?
- Как защитить себя от нападков надзорных органов (налоговая, жил. инспекция и т.п.)?
- Кто будет готовить документы для работы ТСЖ и проводить юридическую экспертизу поступающих запросов и требований?

Приведено лишь часть из всего спектра трудностей, однако и их довольно много. Возможно покажется что часть из них не разрешима, но это не так. В дальнейшем приведём примеры решения для успешного развития ТСЖ.

Способы организации работы

Обеспечить успешное развитие ТСЖ возможно двумя основными способами:

1. Формируем штат ТСЖ из собственников.

Определяем собственников, которые имеют необходимое профессиональное образование и хотят взять на себя существенную дополнительную нагрузку, с целью ведения того или иного направления деятельности.

Безусловно данным жителям потребуется время для изучения нюансов работы в рамках выполнения основных целей и задач поставленных перед ТСЖ. Конечно этот путь тернист и не быстр, т.к. редко кто может быстро разобраться в тонкостях такой формы управления многоквартирным домом. Возможно допущения ошибок и просчетов, главное чтобы они не были фатальными.

Основной риск данного пути в том, что кто то не выдержит дополнительной нагрузки и откажется, либо просто уйдёт, от выполнения порученной работы. Придется искать ему замену, вновь тратить время, а зачастую и терять деньги, на погружение в детали и тонкости. В настоящее время все меньше действующих ТСЖ, а тем более создаваемых,

Способы организации работы

2. Привлечение управляющего и специализированных организаций.

Данный способ дает возможность сразу подключить профессионалов по необходимым направлениям, что позволит в короткие сроки обеспечить стабильную работу ТСЖ, т.к. задействуются необходимые ресурсы привлекаемых организаций (бухгалтерские, юридические, технические и т. п.).

Возможные риски сотрудничества в данном способе должны закрываться детальным составлением договоров сотрудничества по каждому направлению. Правильно составленные договора выполнения услуг - залог успешной и долгосрочной работы.

В настоящее время активно развивается привлечение управляющих к организации работы в ТСЖ. Управляющий – специалист в области организации деятельности по обслуживанию и эксплуатации многоквартирного дома. Управляющий является помощником председателя ТСЖ, ему определяется круг обязанностей, возможно также формирование должностных обязанностей.

С учетом постоянных изменений в различных сегментах сферы по эксплуатации многоквартирных домов данный способ, нам кажется, наиболее эффективным и обеспечивающим стабильное развитие ТСЖ.

Заключение

В данном информационном материале мы рассмотрели деятельность ТСЖ с разных сторон и рассказали, что может быть при создании и последующей деятельности ТСЖ.

Как видим создать ТСЖ в России в 2018 году несложно, если в точности следовать установленному порядку. Возможно потребуется потратить немало времени на правильное документальное оформление, если не привлекать специалистов.

Однако, самостоятельное оформление документов и последующая организация работы ТСЖ уходит в прошлое. В настоящее время быстрее, проще, а самое главное безопаснее и эффективнее привлечь специализированные профессиональные организации для выполнения профильных услуг.

Мы считаем, что создание ТСЖ – это самая прозрачная схема управления домом и возможность сокращения расходов на управление имуществом.