

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ КАК ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

*Работа представлена кафедрой мировой и национальной экономики
Северо-Западной академии государственной службы.*

Научный руководитель – доктор экономических наук, профессор В. И. Трунин

Статья посвящена рассмотрению такой формы самоорганизации жильцов в управлении многоквартирным домом, как товарищество собственников жилья (ТСЖ). В работе отражены положительные и отрицательные стороны института ТСЖ, а также причины, по которым собственники жилья отказываются от данного способа управления.

The article gives consideration to a condominium as a form of self-organization of tenants in administration of an apartment house. The work presents the positive and negative sides of a condominium institute and the reasons for tenants' refusal of this way of administration.

1 марта 2005 г. вступил в действие новый Жилищный Кодекс РФ, что ознаменовало переход жилищно-коммунального хозяйства на договорные отношения, значительно расширяющие права собственников жилых помещений, в частности, связанные с самоорганизацией жильцов в многоквартирном доме.

Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством¹.

Управление многоквартирным жилым домом – это согласованная деятельность собственников помещений в многоквартирном доме или лиц, привлеченных ими, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме².

Жилищный кодекс обязывает жильцов многоквартирных домов к самоорганизации для управления своими домами и предусматривает три способа управления многоквартирным домом: товарищество собственников жилья или жилищный коопера-

тив, или иным специализированным потребительским кооперативом; управление домом по договору с профессиональной управляющей компанией; непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме.

Чтобы выбрать способ управления многоквартирным домом, необходимо организовать общее собрание собственников помещений этого дома. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе и для тех, кто не принимал участия в работе этого собрания). Общее собрание собственников жилья считается состоявшимся, если присутствовало не менее 50% собственников квартир (собственники, владеющие не менее 50 % общей площади жилых помещений этого дома)³.

Собственники помещений многоквартирных домов должны принять решение о выборе института управления многоквартирным домом, учитывая техническое состояние дома, социальный состав собственников помещений, а также эффективность управления в зависимости от выбранного института управления.

Выбор способа управления зависит от того, сколько квартир в доме, насколько платежеспособны и дисциплинированы жители, какие управляющие организации есть на рынке жилищно-коммунальных услуг, какие отношения сложились с ресурсоснабжающими организациями, установлены ли общедомовые и поквартирные приборы учета и т. д.⁴

Новый Жилищный Кодекс и активная политика Администрации Санкт-Петербурга на первых порах привели к резкому ускорению процесса создания ТСЖ в «старом» жилом фонде (в новых домах ТСЖ создавались автоматически, в соответствии с утвержденным городской властью обязательным порядком).

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 доме⁵.

Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. ТСЖ создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества⁶.

Товарищества собственников жилья могут существовать в двух вариантах: ТСЖ само управляет многоквартирным домом и заключает договоры с поставщиками и подрядчиками ЖКХ (энергетиками, водоканалом, стройконторами и т. д.) или нанимает управляющую компанию, чтобы она вела дела от имени ТСЖ. Как и любая форма управления многоквартирным домом, товарищество собственников жилья имеет свои положительные и отрицательные стороны.

Плюсы ТСЖ:

- собственники помещений самостоятельно решают, каким способом управлять своим домом: услуги ЖЭКа, собственные силы или привлечение специалистов-профессионалов;

- если качество предоставляемых услуг не будет соответствовать требованиям жильцов, ТСЖ имеет право расторгнуть договор и пригласить для выполнения работ другие организации;

- создается юридическое лицо со своим банковским счетом и обладающее правом на судебное разбирательство;

- ТСЖ само планирует ремонтные работы в своем доме, определяет их очередность, утверждает смету расходов на год на

общем собрании; работу правления может проконтролировать любой из членов ТСЖ (правление можно переизбрать);

- собственники жилья сами, через правление, распоряжаются своими деньгами, любой член ТСЖ имеет возможность осуществлять контроль над расходованием средств товарищества (прозрачность бюджета). В ТСЖ действует ревизионная комиссия, имеется свой расчетный счет;

- имеется возможность постепенно накапливать денежные средства для производства капитальных ремонтов жилищного фонда, что важно, принимая во внимание его большую степень износа;

- товарищества собственников жилья в Санкт-Петербурге освобождены от уплаты налога на имущество в отношении жилых помещений, а также имущества, используемого для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома⁷;

- можно осуществлять и *коммерческую деятельность*: сдавать в аренду нежилые помещения, находящиеся в общей долевой собственности (технический этаж, подвал и т. п.), а прибыль использовать на нужды дома;

- в ТСЖ создаются условия для более бережного отношения к местам общего пользования, ведь в случае поломки общего имущества, за разбитые стекла придется платить самим. Как следствие, повышается рыночная стоимость квартир, находящихся в ТСЖ, появляется возможность снижения затрат на содержание и текущий ремонт дома, высвобождаются дополнительные средства для проведения ремонтных и профилактических работ, возможно снижение ежемесячных платежей за жилищные услуги;

- оказание некоторых видов услуг собственными силами (дворники, сантехники, уборщицы);

- содействие органов местного самоуправления в виде предоставления бюджетных средств на капитальный ремонт и обучение персонала⁸;

- если дом большой, можно самим создать профессиональную управляющую

компанию, самим управлять жилищно-коммунальным хозяйством дома.

Минусы ТСЖ:

- ТСЖ требует создания юридического лица, что создает определенные сложности в организационном плане, требуются расходы на оформление документов, время и др. Насколько ТСЖ будет жизнеспособным в юридическом плане?

- усложнился процесс создания ТСЖ, в связи с вступлением в силу в середине 2006 г. Закона о некоммерческих организациях: функция регистрации перешла от налоговой службы к входящему в структуру Минюста Управлению росрегистрации по Санкт-Петербургу и Ленинградской области (бывшее ГБР)⁹;

- иногда затруднительно найти среди членов правления ТСЖ технически грамотных людей, которые могут профессионально принять выполненные электротехнические, общестроительные, сантехнические и прочие работы по дому¹⁰, проблематично найти и грамотного председателя ТСЖ;

- расчет за коммунальные услуги идет со всего дома, если часть жильцов задолжала, от электроэнергии, воды и отопления отключат всех;

- сложности в применении положений Налогового Кодекса и, как следствие, споры с налоговыми органами в Санкт-Петербурге при исчислении и уплате ТСЖ налога на добавленную стоимость и налога на прибыль;

- если в правлении товарищества окажутся не вполне порядочные люди, деньги могут уходить «налево», и вскрыться это может не скоро, например, при смене правления или при проверке ревизионной комиссии¹¹;

- появляются затраты на управление домом, содержание штата управления.

Недостатки ТСЖ являются продолжением его достоинств. Товарищество хорошо работает только в том случае, если в доме найдется «боевой актив» – люди, готовые много трудиться, в том числе на общественных началах. При создании ТСЖ

квартплата в доме может повыситься (дополнительные расходы в виде зарплаты председателю, правлению, бухгалтеру и др.), а может и снизиться (когда все коммуникации отремонтированы – трубы в подвале заменены, кровля перекрыта, подъезды покрашены – текущее содержание не требует больших затрат). Подход к решению проблем в ТСЖ гораздо менее формальный¹².

Собственников квартир власть призвала объединяться в ТСЖ, обещала помогать, но неожиданно ужесточила правила регистрации (процедура эта значительно сложнее, чем для коммерческих организаций), увеличилось время рассмотрения заявки на регистрацию. Введены обязанности ТСЖ постоянно отчитываться перед контрольными госорганами за свою деятельность. Процесс регистрации ТСЖ застопорился, многие петербуржцы предпочли прямой выбор управляющей компании. Специалисты призывают вернуться к прежнему порядку регистрации в налоговой службе, которая должна проверять достоверность сведений, предоставленных инициаторами ТСЖ (наличие у учредителей собственности в доме, правильности расчета их совокупной доли, необходимой для кворума). Очевидно, необходим особый порядок регистрации ТСЖ в органах государственной регистрации с упрощением существующей процедуры.

Для ускорения темпов создания товариществ собственников жилья необходимо решить проблему, связанную с регистрацией земельного участка ТСЖ. Цена такой регистрации – порядка 45 тыс. рублей, вопреки закону, регламентирующему составление общероссийского кадастра на сред-

ства федерального бюджета. Отсутствуют и четкие правила определения границ земельных участков¹³.

Необходимо внесение поправок в Налоговый Кодекс РФ, освобождающий от налога на прибыль и добавленную стоимость те взносы, которые ТСЖ собирает для реализации своих полномочий (целевые взносы жильцов на содержание, ремонт, благоустройство дома, платежи за коммунальные услуги).

Должны быть четко регламентированы взаимоотношения ТСЖ с государством (муниципалитетами) как собственником квартир в доме, так как возникают проблемы из-за нежелания государства оплачивать разницу между квартплатой для нанимателей и реальными платежами, установленными решениями ТСЖ. Необходимо повышение ответственности самих собственников квартир: за их неаккуратные платежи и несоблюдение норм общежития не должны расплачиваться соседи по дому¹⁴.

От государства жители ждут поддержки: состояние жилого фонда оставляет желать лучшего, рост ветхого и аварийного жилья вызывает серьезные опасения. Недоремонт зданий – одно из главных препятствий создания ТСЖ. Часто жильцы отказываются от данного института управления многоквартирным домом из опасения, что государство не будет финансировать недоремонт.

Только при устранении вышеперечисленных недостатков, можно говорить о самоорганизации жильцов, о повышении качества управления жилым фондом; только тогда цель управления многоквартирным домом будет достигнута.

ПРИМЕЧАНИЯ

¹ Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу».

² Жилищный Кодекс РФ. Ст.161.

³ Выбираем форму управления многоквартирным домом // Народный совет. № 16/18. 24.04.2006 г. С. 4.

⁴ *Грабусь Н.* Управление многоквартирными домами (Реформа ЖКХ) / 05.04.2005. Метод доступа: <http://www.gkx.ru/vart.php?jvnum=&sid=205&pid=358>

⁵ Жилищный Кодекс РФ. Ст. 135.

⁶ Жилищный кодекс РФ. Ст. 135, 136.

⁷ Закон Санкт-Петербурга от 26.11.2003 г. № 684–96 «О налоге на имущество организаций».

⁸ Жилищный Кодекс РФ. Ст. 165.

⁹ *Грязневич В.* Дело хозяйское // Эксперт Северо-Запад. № 8 (310). 26.02.07. Метод доступа: http://www.expert.ru/printissues/2007/08/delo_hozyayskoe/

¹⁰ См.: Официальный сайт Администрации города Астрахани. Метод доступа: <http://www.astrsity.ru>

¹¹ *Малых А.* Плюсы и минусы форм управления // Народный совет. № 16–18. 24.04.2006. С. 15.

¹² См.: Официальный сайт Администрации города Астрахани. Метод доступа: <http://www.astrsity.ru>

¹³ *Грязневич В.* Дело хозяйское // Эксперт Северо-Запад. № 8 (310). 26.02.07. Метод доступа: http://www.expert.ru/printissues/2007/08/delo_hozyayskoe/

¹⁴ Там же.