

*К. Е. Мишуринских*

**УПРАВЛЕНИЕ СОБСТВЕННОСТЬЮ  
НА ПРИМЕРЕ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ (ТСЖ)**

*Представлены обобщенные материалы на основе изучения нормативно-правовых актов, регламентирующих право на жилище каждого гражданина нашей страны. Согласно законодательству, одновременно с приобретением права собственности на недвижимое имущество, на собственников ложится ответственность не только за его сбережение,*

---

но и за качественную и эффективную эксплуатацию. Проанализированы способы управления многоквартирным домом с целью определения их роли в создании достойных условий проживания граждан.

**Ключевые слова:** жилище, право собственности, собственник помещений, управление многоквартирным домом, товарищество собственников жилья (ТСЖ).

*K. Mishurinskih*

## OWNERSHIP MANAGEMENT IN THE COMMUNITIES OF REAL-ESTATE OWNERS

*The paper presents a study of legal acts regulating the right for shelter of Russian citizens. According to the law, with getting the property rights for the real-estate, the owner gets the responsibility for not only its preservation, but also for its quality and efficient exploitation. Various ways of managing blocks of flats are analyzed.*

**Keywords:** shelter, property right, owner, management of block of flats, community of real-estate owners.

В соответствии с Конституцией Российской Федерации каждый гражданин нашей страны имеет определенные права и обязанности. Осуществление своих прав, в какой бы то ни было сфере, приводит к возникновению множества факторов, оказывающих большое влияние на жизнь и условия существования человека. Право на жилище имеет к этому самое непосредственное отношение.

Приобретая право собственности на недвижимое имущество, будь то квартира, дом или земельный участок, мы несем ответственность не только за его сбережение, но и за качественную и эффективную эксплуатацию. Имея квартиру или являясь собственником комнаты, нельзя забывать о том, что сейчас, в соответствии со многими нормативно-правовыми актами, а в частности с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее — ЖК РФ), мы приобретаем право на общую долевую собственность в доме, к которой относятся чердаки, подвалы и прочее имущество, входящее в состав многоквартирного дома. Поэтому огромную роль в создании условий нашего достойного существования играет выбор способа управления многоквартирным домом.

В настоящее время существуют три способа управления многоквартирным домом, а именно:

- непосредственное управление собственниками, т. е. полная ответственность для жильцов за состояние и эксплуатацию многоквартирного дома (целесообразно при небольшом количестве помещений в доме);
- способ управления ТСЖ или ЖСК — предполагает образование домовладельцами Товарищества собственников жилья для самостоятельного управления кондоминиумом или для последующей его передачи уполномоченной управляющей организации;
- управление управляющей организацией, что означает передачу домовладельцами функций по управлению кондоминиумом уполномоченной государством или органами местного самоуправления службе заказчика на жилищно-коммунальные услуги.

В настоящее время все больше внимания уделяется такому способу управления, как создание ТСЖ.

Термин «товарищество собственников жилья (ТСЖ)» возник в России в 1996 году, после принятия Федерального закона о товариществах собственников жилья [1]. В

---

этом законе товарищество собственников жилья определялось как «некоммерческая организация — форма объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в **кондоминиуме**, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом». Таким образом, закон увязывал термин ТСЖ с известным в мировой юридической науке термином «кондоминиум». Новый Жилищный кодекс Российской Федерации уже не содержит понятия «кондоминиум», и оно исключено из других законов России. [2, с. 14–15]

Термин «товарищество собственников жилья» отечественного происхождения. В самом наличии этого названия нет ничего плохого. Как только не называются кондоминиумы в различных странах мира: и *horizontal property* («горизонтальная собственность» — дословный перевод с бразильского диалекта португальского языка), и *commonhold* (применяемый в современной Англии и Уэльсе). Кроме того, само понятие кондоминиум — весьма общее, и национальное название часто уточняет его специфику в применении к конкретной стране и конкретному историческому периоду. Термин ТСЖ также не случаен и отражает специфику переживаемого современной Россией исторического периода.

С момента принятия закона о товариществах собственников жилья именно ТСЖ были объявлены в России образцовым способом управления многоквартирными жилыми домами. Повсеместно граждане России могли слышать о необходимости создания ТСЖ. Из предусмотренных новым Жилищным кодексом способов управления многоквартирным домом только ТСЖ удостоилось такого пропагандистского и административного внимания. 99% наших сограждан даже не слышали о «непосредственном управлении собственниками помещений в многоквартирном доме», а тот 1%, который попытался использовать этот

способ, столкнулся с административными проблемами и отсутствием необходимых нормативно-правовых актов. А «управление управляющей организацией» является, по сути, просто признанием того факта, что ТСЖ в доме не создано.

В жертву ТСЖ попытались принести даже столь известный в России способ управления многоквартирными домами, как жилищные и жилищно-строительные кооперативы. Так, статья 14 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» предусматривала, что «жилищный или жилищно-строительный кооператив, в котором все его члены полностью внесли паевые взносы за предоставленные этим кооперативом жилые помещения, подлежит до 1 января 2007 года преобразованию в товарищество собственников жилья или ликвидации. По истечении этого срока такие не преобразованные кооперативы подлежат ликвидации в судебном порядке по требованию органа, осуществляющего государственную регистрацию юридических лиц» [3]. Только после активного общественного давления был принят Федеральный закон «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» [4], отменивший принудительное преобразование кооперативов в ТСЖ или их ликвидацию [5]. При этом никто из нас не слышал о существовании рекламной кампании, призывающей к созданию жилищных или жилищно-строительных кооперативов (за исключением рекламных акций самих жилищно-строительных кооперативов), или каких-либо административных усилий по их созданию.

Несмотря на все усилия, ситуация с созданием ТСЖ в России напоминает знаменитую историю с внедрением посадки картофеля: до картофельных бунтов дело еще не дошло, но и работа по созданию ТСЖ

---

далеко не продвинулась. Даже оптимистичные отчеты региональных и муниципальных властей по охвату ТСЖ вверенного им для попечения жилого фонда ограничиваются масштабом 10–20%, а если учесть разного рода обстоятельства, то реально существующих ТСЖ окажется еще меньше. Ситуация складывается парадоксальная: картофель — вещь полезная, ставшая в России даже необходимой, но усилия по созданию ТСЖ, которые ведутся в целом в правильном направлении, не дают результата. В чем же дело?

Дело в том, что любой общественный институт необходимо рассматривать в условиях конкретной страны и конкретной исторической эпохи. Кондоминиум — далеко не первая исторически известная форма управления многоквартирными домами, далеко не единственная, и даже в наши дни далеко не самая распространенная. Кондоминиумы, как и собственность на квартиры, возникли в Европе и США в сколько-нибудь широких масштабах только после Второй мировой войны. Собственность на квартиры носит вторичный, во многом условный в юридическом смысле характер, подразумевающий сохранение единого домовладения, существовавшего и ранее. И до появления собственности на квартиры успешно осуществлялось управление многоквартирными домами, в том числе и находящимися в коллективной собственности, причем было выработано немало ее форм. Более того, при всем своеобразии форм участия жителей в управлении многоквартирными домами в России и других странах, между ними существует сходство.

Под ТСЖ понимается организация некоммерческого типа, товарищество владельцев помещений в доме, а именно в многоквартирном доме, основная цель которого — управление комплексом недвижимости в этом доме, а также обеспечение эксплуатации всего комплекса в пределах законодательства. Как известно, любой дом

или любое многоквартирное жилое строение представляет собой определенный хозяйственный объект, который просто не может существовать без собственника, ответственного за его состояние. Успешность любого хозяйства зависит именно от собственника, от эффективности его управления, от способности правильно распоряжаться имуществом и т. д. То же самое относится и к многоквартирному жилому дому, но здесь важную роль будет играть и социальная активность жильцов дома.

ТСЖ, конечно же, сможет повысить уровень коммунального обслуживания, сможет поспособствовать снижению тарифов, а также учтет даже самые незначительные пожелания жильцов дома. Все это реально сделать по одной простой причине: жильцы это делают сами для себя, сами решают свои проблемы, ведь каждый из них входит в состав ТСЖ.

ТСЖ обеспечит защищенность жителей многоквартирного дома, их удобство и комфорт, а также экономию средств. Все платежи, которые производят собственники, в ТСЖ используются только на улучшение уровня обслуживания здания и качества различных услуг. Как правило, в каждом Товариществе собственников жилья действует специальная комиссия, которая выполняет ревизионную функцию. Каждый член товарищества может в любое время получить полную информацию об использовании средств ТСЖ. Защищенность жильцов всего дома ощущается и в том, что возникшие проблемы решаются не одним человеком, а всем коллективом, что значительно облегчает сам процесс. С юридической точки зрения, ТСЖ позволяет оперативно и эффективно защитить права каждого отдельного жильца и всего многоквартирного дома.

Еще одним позитивным моментом существования ТСЖ является экономия средств и всего дома, и отдельно взятого жильца. А все потому, что Товарищество собственников жилья самостоятельно пла-

---

нирует выполнение ремонтных работ в доме, выступает с предложениями по их очередности и т. д. Бывают случаи, когда ТСЖ привлекает для выполнения тех или иных работ жителей дома на условиях определенного договора, а если кто-то из жильцов имеет задолженность, таким образом у них появляется возможность погасить их. ТСЖ также имеет право сдавать в аренду нежилые помещения, предоставлять в аренду площади для размещения рекламы и др. услуги, что значительно увеличивает бюджет всего дома. Таким образом снижаются расходы средств самих жильцов, а полученные деньги могут направляться на улучшение благоустройства дома и ближайшей территории, на повышение уровня безопасности.

Создавая ТСЖ, собственники полагают, что таким образом защитят себя и свой дом. Часто эти ожидания осуществляются, но, к сожалению, существует большое количество факторов, которыми нельзя пренебрегать.

Итак, если мы выбираем способом управления своим многоквартирным домом создание Товарищества собственников жилья, необходимо осуществить ряд следующих действий:

1. Провести в соответствии с ЖК РФ общее собрание собственников помещений, на котором должны быть предложены все существующие способы управления.

2. Выбрать кандидатуры членов правления ТСЖ, председателя ТСЖ и членов ревизионной комиссии для подсчета голосов.

3. Утвердить устав создаваемого ТСЖ.

4. После проведения собрания зафиксировать полученные результаты в протоколе общего собрания собственников.

5. Подать документы на регистрацию ТСЖ.

6. Получить свидетельство о регистрации некоммерческого юридического лица и встать на учет в налоговом органе.

А после всех этих процедур начинается самое «интересное».

Зачастую инициаторами создания ТСЖ становятся юридически неграмотные, неосведомленные обо всех существующих подводных камнях люди. Эффективное функционирование ТСЖ зависит непосредственно от председателя правления ТСЖ. Чтобы добросовестно, законно и эффективно выполнять обязанности председателя, необходимо иметь хотя бы начальные юридические навыки и, безусловно, коммерческую жилку. Процесс взаимодействия с органами государственной власти, с организациями, поставляющими энергоресурсы, с банками, аудиторами и многими другими инстанциями, играющими главную роль в процессе функционирования любой организации в жилищной сфере, требует тщательного рассмотрения, большого терпения, а также немалых капиталовложений.

Существующие в наше время нормативно-правовые акты часто противоречат друг другу и имеют свои особенности в применении в отдельных регионах, так как специфика не только архитектуры, но и действий органов государственной власти сугубо индивидуальна. Нельзя сказать, что на все вопросы, касающиеся деятельности ТСЖ, можно найти четкий и целесообразный ответ. В ходе дальнейшего развития этого направления вносятся поправки и дополнения в регламентирующие документы, иначе говоря, пока еще мы действуем методом «проб и ошибок». Но хочется верить, что в дальнейшем появится нормативно-правовая база, которая не только поможет эффективно управлять многоквартирным домом путем создания ТСЖ, но также оградит нас от всевозможных угроз и недочетов, вызванных недопониманием.

Подводя итог, можно сказать, что объединение собственников в товарищество служит не только эффективному управлению многоквартирным домом, но одновременно с этим еще и улучшению микроклимата в доме, так как люди, участвуя в соб-

---

раниях, обсуждая важные вопросы деятельности товарищества, лучше узнают друг друга, приучаются действовать сооб-

ща и в общих интересах, создавая тем самым благоприятную атмосферу в доме и комфорт для совместного проживания.

### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Жилищный кодекс Российской Федерации, 29 декабря 2004 года, № 188-ФЗ.
2. Жуков А. И., Савин Д. А., Чуев А. В. ЖСК имеют право быть // Управление многоквартирным домом. 2007. № 1. Январь.
3. Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», 29 декабря 2004 года, № 189-ФЗ.
4. Федеральный закон «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» 30 июня 2006 года, № 93-ФЗ.
5. Федеральный закон «О товариществах собственников жилья», 15 июня 1996 года. № 72-ФЗ.

### REFERENCES

1. Zhiliwnyj Kodeks Rossijskoj Federacii, 29 dekabrja 2004 goda, № 188-FZ.
2. Zhukov A. I., Savin D. A., CHuev A. V. ZhSK imejut pravo byt' // Upravlenie mnogokvartirnym domom. 2007. № 1. Janvar'.
3. Federal'nyj zakon «O vvedenii v dejstvie Zhiliwnogo kodeksa Rossijskoj Federacii», 29 dekabrja 2004 goda, № 189-FZ.
4. Federal'nyj zakon «O vnesenii izmenenij v nekotorye zakonodatel'nye акты Rossijskoj Federacii po voprosu oformlenija v uproshchennom porjadke prav grazhdan na otдел'nye ob#ekty nedvizhimogo imushchestva» 30 ijunja 2006 goda, № 93-FZ.
5. Federal'nyj zakon «O tovarishchestvah sobstvennikov zhil'ja», 15 ijunja 1996 goda. № 72-FZ.