



Тема: Правовой статус ТСЖ заключается в том, что самоорганизация населения в общественные объединения происходит там и тогда, где и когда люди, живущие рядом, осознают свои общие потребности интересы, и объединяются для их реализации. Поэтому базой для развития новых общественных отношений многими собственниками выбраны товарищества собственников жилья (ТСЖ). ТСЖ — это именно та форма управления общим имуществом собственников, которая позволит наиболее эффективно решать насущные проблемы с ремонтом и модернизацией жилищного фонда, с предоставлением качественных жилищных и коммунальных услуг. Для этого органы власти всех уровней должны создать необходимые условия, а общественные организации и профессиональные ассоциации должны по мере возможности поддерживать возникающие и действующие ТСЖ. Собственники помещений в многоквартирном доме могут образовывать на основе членства следующие объединения: товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или жилищный строительный кооператив. Товарищество собственников жилья создают собственники помещений многоквартирного дома, для совместного управления общим имуществом, обеспечения его эксплуатации. Целью деятельности ТСЖ как некоммерческой организации не может являться получение прибыли от пользования имуществом, выполнения работ или оказания услуг. собственник жилье имущество право

ТСЖ одна из форм местного самоуправления, позволяет инициативной группе решать проблемы, позволяет широкому кругу заинтересованных лиц принимать участие в решении вопросов функционирования дома.

Под ТСЖ 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 данном доме. Некоммерческой организацией является организация, не имеющая извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяющая полученную прибыль между участниками.

Создание ТСЖ осуществляется на общем собрании собственников. На собрании должны присутствовать представители, обладающие большинством голосов от

общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Необходимо создать инициативную группу, которая бы подготовила необходимые документы, а именно устав товарищества, проект протокола и решения общего собрания, краткие сведения о кандидатах в члены правления и ревизионную комиссию, предварительно получив от них согласие на участие в этих органах ТСЖ, и разместила бы примерные агитационные материалы.

Правоспособность ТСЖ появляется с момента его государственной регистрации. Государственная регистрация ТСЖ осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц. Государственная регистрация юридических лиц осуществляется путем внесения записи в государственные реестры и представляет собой акт уполномоченного органа.

Для государственной регистрации создаваемого юридического лица в регистрирующий орган представляется подписанное заявителем заявление о государственной регистрации установленного образца.

Источниками формирования имущества ТСЖ являются вступительные и иные взносы его членов, обязательные платежи, доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ, субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и на проведение текущего и капитального ремонта.

ТСЖ не имеет права собственности на общее имущество дома - оно только им управляет и эксплуатирует. В соответствии с пунктом 1 ст. 38 ЖК РФ при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

В соответствии с п. 1 ст. 135 ЖК РФ 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 доме.

Права товарищества собственников жилья указаны в ст. 137 ЖК РФ. Обязанности товарищества собственников жилья установлены в ст. 138 ЖК РФ. Правомерность данных выводов подтверждается судебной практикой.

Таким образом, ТСЖ не обладает правом собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Как показывает практика, ТСЖ осуществляет предпринимательскую деятельность, когда в его штате есть, например, слесари, электрики, сантехники. Стоимость дополнительных работ и услуг определяется ТСЖ и оформляется каким-либо внутренним документом.

Основные источники финансовых ресурсов ТСЖ и формы их привлечения

Товарищество собственников жилья, по своей сути, — это коллективный собственник, внутри которого группа граждан и юридических лиц объединили свои финансовые ресурсы для решения вопросов, обозначенных учредительными документами данной организации. В большинстве случаев ТСЖ не ставит своей основной целью извлечение прибыли, а лишь обеспечивает потребности собственников жилых помещений в качественном обслуживании и содержании жилого дома. С другой стороны, ТСЖ — это юридическое лицо, которое от имени собственников заключает договоры с другими агентами рынка на своевременную поставку услуг и осуществление оплаты за них в полном объеме.

Поэтому, оплата жилищных и коммунальных услуг собственниками и нанимателями помещений в МКД (Многоквартирные дома) - основной источник доходов ТСЖ. Несвоевременная оплата жильцами за жилое помещение и коммунальные услуги ложится тяжким финансовым бременем на ТСЖ и является одним из источников конфликтов, возникающих в многоквартирном доме. Разрешению таких конфликтов посвящен раздел VI Жилищного кодекса РФ.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями технических и градостроительных регламентов, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов. Размер платы граждан за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

Размер взносов членов товарищества на оплату расходов по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется органами управления ТСЖ в соответствии с Уставом. Собственник помещения обязан нести расходы по содержанию не только принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах по содержанию и ремонту имущества в многоквартирном доме

соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

Что же касается злостных неплательщиков, то согласно п.14 ст. 155 ЖК РФ граждане не своевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) обязаны уплатить кредитору пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Это значит, что правление ТСЖ получили законный источник средств для обеспечения своих обязательств по договорам предоставления коммунальных услуг.

Согласно Жилищному кодексу РФ, граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями технических и градостроительных регламентов, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов. Размер платы граждан за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

Заключение

В заключении работы можно сказать следующее.

Как видно из всего вышеизложенного, у ТСЖ есть свои отрицательные черты, как и положительные.

Большие и системные усилия по совершенствованию законодательства и созданию инфраструктуры эффективной деятельности ТСЖ уверенно приведут наше общество к принципиальному улучшению качества жизни в многоквартирных домах.

В то же время, современная жилищная политика Российской Федерации реализуется через систему мероприятий программы жилищно-коммунальной реформы, исходит из того, что решение проблемы улучшения содержания жилищного фонда, забота о состоянии многоквартирных домов — это всецело дело

самых жильцов.

На практике часто никто не хочет заниматься хозяйственными нуждами всего дома, люди чувствуют себя собственниками только своей квартиры. Среди собственников встречаются не желающие платить членские взносы на содержание дома, при этом существует мало способов воздействия на неплательщиков. Даже если их исключить из ТСЖ общим собранием, всё равно они остаются в доме. Выселение по суду - большая юридическая проблема, да и судебные издержки придётся оплачивать за счёт ТСЖ.