



Вопрос управления жилыми многоквартирными домами сегодня является особенно актуальным. Долгое время не существовало нормативной базы, полностью отвечающей современным требованиям функционирования системы ЖКХ. Вступивший в действие с 1 марта 2005 года Жилищный кодекс РФ практически полностью изменил представление об управлении многоквартирным домом. Произошло разделение функций управления жилищным фондом и его обслуживания, начали развиваться принципы конкуренции в сфере обслуживания жилья.

Понятие ТСЖ определено Жилищным кодексом РФ. Так, 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. К целям этой некоммерческой организации относят: совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме; обеспечение эксплуатации комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме; владение общим имуществом в многоквартирном доме; пользование общим имуществом в многоквартирном доме; - в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме. Органами управления многоквартирным домом при наличии в нем созданного ТСЖ являются: общее собрание собственников помещений в доме, общее собрание членов ТСЖ, правление ТСЖ. Компетенции каждого органа управления закреплены в ЖК РФ.

Под реорганизацией ТСЖ понимают прекращение или иное изменение правового положения ТСЖ, влекущее отношения правопреемства юридических лиц. Реорганизация ТСЖ включает в себя следующие этапы: 1) принятие решение о реорганизации общим собранием членов ТСЖ; 2) уведомление в письменной форме кредиторов о реорганизации; заключение договора о слиянии (при реорганизации в форме слияния), а также составление передаточного акта или разделительного баланса; ) государственная регистрация юридического лица, создаваемого путем реорганизации, изменений в учредительные документы других юридических лиц. Под ликвидацией ТСЖ понимается прекращение ТСЖ без

перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам. Ликвидация ТСЖ включает в себя следующие этапы: принятие решение о ликвидации. При этом, ТСЖ может быть ликвидировано: по решению общего собрания членов ТСЖ; по решению суда на основании требования органа государственной власти; 2) формирование ликвидационной комиссии; ) публикация сообщения о ликвидации и составление промежуточного ликвидационного баланса; ) осуществление расчетов с кредиторами и составление ликвидационного баланса; 5) государственная регистрация юридического лица в связи с ликвидацией. По мнению экспертов, ТСЖ представляется наиболее оптимальным способом управления, так как позволяет осуществлять все необходимые функции по эксплуатации дома оперативно и централизованно в интересах собственников жилья данного дома, самим планировать ремонтные работы в своем доме, определять их очередность, иметь дополнительные доходы от сдачи в аренду нежилых помещений, находящихся в общей долевой собственности, рационального использования земельного участка, предоставления рекламных площадей и др. В ТСЖ, как правило, создаются условия для более бережного отношения к местам общего пользования, как следствие, появляется возможность снижения затрат на содержание и текущий ремонт дома, высвобождаются дополнительные средства для проведения ремонтных и профилактических работ. При этом управление товариществом собственников жилья в настоящее время на организационно-правовом уровне испытывает ряд проблем, которые в совокупности существенно затрудняют его правильную реализацию. Рассмотрим их подробнее. . На данный социальный институт распространяется весь комплекс российского законодательства, общий же правовой статус ТСЖ определяется гражданским и жилищным законодательством. В итоге, неизбежно наблюдается объективное столкновение норм гражданского и жилищного законодательства. Данные противоречия не лучшим образом влияют на реализацию способа управления - ТСЖ. . Ряд нормативно-правовых актов ссылаются на законы, утратившие силу, что вносит в процесс управления многоквартирным домом путаницу и конфликты. Примером может служить статья 291 Гражданского кодекса РФ, в которой по-прежнему делается ссылка на Федеральный закон о товариществах собственников жилья. . ЖК РФ недостаточно четко разделил управленческие функции между товариществом собственников жилья и общим собранием собственников помещений в доме, особенно, в части полномочий по распоряжению общим имуществом дома. Что приводит к пересечению компетенций между данными субъектами. . Актуальна проблема присоединения к товариществу собственников жилья

дополнительных многоквартирных домов. Обратим внимание, что в соответствии с ЖК РФ ни один орган управления ТСЖ не наделен полномочиями по принятию решения о приеме в управление дополнительного многоквартирного дома. Критерии для объединения многоквартирных домов в единый объект управления изложены законодателем неудачно, отсюда могут появляться ТСЖ, охватывающие целые кварталы и микрорайоны. . Проблема пределов и способов государственного вмешательства в процессы организации и деятельности товариществ собственников жилья также является существенной. С одной стороны государственные органы сокращают административные барьеры для товариществ собственников жилья, а с другой стороны это усложняет «жизнь» товариществам. Так, Федеральный закон «О некоммерческих организациях» не распространяется в числе прочих на товарищества собственников жилья. По сути, это привело к устранению государственного контроля над соответствием деятельности товариществ собственников жилья их уставным целям. Теперь при государственной регистрации ТСЖ отсутствует контроль над выполнением ими требований Жилищного кодекса Российской Федерации, чем создаются условия для нарушения прав граждан. Представляется, что указанные проблемы в корне могут быть решены только на уровне совершенствования федерального законодательства. .

Сегодня одним из самых насущных вопросов для ТСЖ является проблема неисполнения собственниками обязанности по оплате услуг. В части коммунальных платежей решение проблемы осложняется особой системой взаимоотношений: собственники отвечают перед товариществом, а последнее, в свою очередь, - перед ресурсоснабжающими организациями. ТСЖ оказывается в этой ситуации слабой, менее защищенной стороной. На законодательном уровне нет четкого ответа на вопрос, несет ли ТСЖ ответственность перед ресурсоснабжающими организациями в случае неоплаты собственниками услуг. Наиболее действенным представляется ограничение или прекращение подачи ресурсов недобросовестным собственникам. Однако, здесь есть свои трудности. Во-первых, с момента первой неоплаты коммунальных услуг до приостановления предоставления коммунальных услуг пройдет достаточно большое время. Во-вторых, в отношении услуг по отоплению, холодному водоснабжению и водоотведению подобные санкции просто неприменимы. Актуальным вопросом является отсутствие эффективного порядка формирования земельных участков и передачи их в общую долевую собственность собственникам помещений, что препятствует созданию ТСЖ, так как исключается возможность определения объекта управления. Данная проблема не может быть решена без содействия органов местного самоуправления, включение в

приоритетном порядке в планы межевания жилые кварталы, в которых расположены многоквартирные дома. Перечисленные проблемы усугубляются низкой активностью и инертностью собственников жилых помещений в многоквартирных домах, безразличным отношением к общей собственности и условиям проживания, что является одним из препятствий к развитию жилищного самоуправления. А также неудовлетворительным состоянием многоквартирных домов, передаваемых ТСЖ. Собственники помещений не готовы брать на себя ответственность за содержание многоквартирных домов, в которых не был проведен капитальный ремонт. Очевидно, что институт ТСЖ в сегодняшних условиях испытывает значительные трудности как на уровне создания, так и на уровне деятельности. При этом именно товарищества собственников жилья способны вывести институт жилищного самоуправления на новый уровень, который в свою очередь способствует установлению чётких компетенций управления процессами эксплуатации жилищного фонда, позволяет эффективно формировать цивилизованный рынок жилищных и коммунальных услуг и реализует норму «ответственности» собственника за своё имущество. Институты жилищного самоуправления - фундаментальная основа развития местного самоуправления. Однако без четкого понимания собственником главенствующей роли в управлении своим имуществом, ни о каком эффективном самоуправлении в многоквартирном доме может быть речи.