Администрация Ермаковского района

ПРЕСС-РЕЛИЗ

**Товарищество собственников жилья (ТСЖ). Вопросы и ответы**

**Что такое ТСЖ, и в чем его отличия от ЖСК и кондоминиума?**

ТСЖ сегодня - самый эффективный способ управления многоквартирным домом, с целью которого и создается объединение собственников квартир в форме Товарищества Собственников Жилья. Отличие его от ЖСК - в том, что ТСЖ объединяет собственников жилья, а ЖСК поначалу - будущих собственников, которые становятся таковыми после выплаты пая. Что касается кондоминиума - то это совокупность недвижимого имущества под управлением ТСЖ или ЖСК.     Управление домом осуществляется выбранным Правлением ТСЖ. Оно же заключает договора с ресурсоснабжающими организациями, решает вопросы содержания и ремонта общего имущества Товарищества. Все проблемы собственники решают сообща: какой ремонт сделать в подъездах, как обустроить прилегающую территорию, сколько отложить на капремонт и пр.

**В чем преимущества ТСЖ перед ДЕЗом?**

- правление ТСЖ несет ответственность перед членами Товарищества, отчитывается перед ними в реальном времени;

- члены Товарищества заключают договор лишь с одним юридическим лицом - ТСЖ;

- средства расходуются экономнее, и контроль над расходами осуществлятся проще, т.к. председатель и члены правления ТСЖ проживают, как правило, в этом же доме;

- у участников Товарищества явные преимущества перед собственниками, не являющимися членами ТСЖ; они не страдают от бюрократической волокиты в ДЕЗе; любую справку можно легко и быстро получить в своем же доме у уполномоченного лица.

**Вступление в члены ТСЖ осуществляется на добровольных началах?**

Согласно ст. 143 Жилищного Кодекса РФ, собственник волен самостоятельно принять решение о вхождении в Товарищество. И, вместе с тем, ряд решений Товарищества обязаны выполнять все собственники, независимо от того, являются ли они членами данного ТСЖ или нет.     Товарищество принимает оплату за коммунальные услуги у всех собственников дома, выполняет роль расчетного центра. Тарифы для всех одинаковы, утверждены властями. Так что тут все равны: и участники ТСЖ, и "неприсоединившиеся".

**Могут ли собственники одной или нескольких квартир, не пожелавшие влиться в ТСЖ, самостоятельно прикрепиться к ДЕЗу?**

Нет, не могут. Закон гласит, что управление домом может осуществлять лишь одна управляющая структура. Прикрепить к ДЕЗу возможно лишь дом целиком, если общее собрание собственников примет соответствующее решение.

**Возможно ли создание ТСЖ в доме, где большинство квартир - муниципальные?**

Возможно, если получить согласие собственника большинства квартир - муниципальных властей.

**Где можно получить информацию о наличии либо отсутствии ТСЖ в нашем доме?**

Такие сведения можно почерпнуть в выписке из ЕГРЮЛ, так как ТСЖ является юридическим лицом.

**Какими полномочиями обладает председатель ТСЖ? Как узнать, законно ли он был выбран?**

Председателя Товарищества выбирает правление ТСЖ, либо общее собрание. К протоколу собрания с данным решением должен быть открыт доступ каждому члену Товарищества. Границы полномочий председателя определены Уставом, в который можно вносить изменения - опять-таки, на основании решения собрания.

**Правда ли, что члены ЖСК платят более высокую квартплату, по сравнению с остальными собственниками в доме?**

Такое утверждение не соответствует действительности - тарифы едины для всех. Но если участники "домового братства" пожелают для себя круглосуточной охраны дома, евроремонта мест общего пользования, системы видеонаблюдения, - за это потребуется платить больше. При этом размер обязательных для всех собственников платежей не меняется.     А как ТСЖ может снизить расходы своих участников? Путем сдачи в аренду коллективного имущества дома, чердаков, подвалов, размещения на фасаде рекламных щитов т.д. И снова члены Товарищества оказываются в выигрыше. Все сметные доходы и расходы подлежат утверждению на общем собрании ТСЖ.

**Должны ли пенсионеры наряду с остальными собственниками нести бремя расходов ТСЖ? Существуют ли для них льготы?**

Понятия дороговизны тех или иных расходов ТСЖ можно оценить согласно постановления Правительства РФ от 23.05 2006 г. №307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам". Там четко оговорен перечень обязательных услуг, и тех, которые могут оплачиваться более обеспеченными собственниками. Так что правление Товарищества не вправе требовать с одинокой пенсионерки денег за видеонаблюдение, если она живет на скромную пенсию, а свое дорогостоящее жилье получила еще во времена застоя.     Также, ТСЖ не может выселить из квартиры участника Товарищества, если он исправно гасит коммунальные платежи, но не желает оплатить работы по обустройству детской площадки. Правом собственности на квартиру наделяет гражданина Закон, а не ТСЖ. Товарищество имеет право обратиться в судебные органы, но скорее всего, суд примет решение в пользу собственника.