Администрация Ермаковского района

ПРЕСС-РЕЛИЗ

**ТСЖ. За и против**

Широкая кампания по выбору формы управления своим жильем идет в стране уже давно. Однако неопределившихся граждан по-прежнему остается достаточно много, да и вопросов все еще больше чем ответов. Рассмотрим пока вариант создания товарищества собственников жилья, вступать в которое также спешат вступать далеко не все.

Собственно относительно этой структуры жильцов многоквартирных домов можно условно поделить на три категории: собственники жилья, вступившие в ТСЖ, собственники приватизированных квартир, не пополнившие ряды управленческое сообщество и граждане, распоряжающиеся своими квадратными метрами на основании договора социального найма, также не имеющие никакого отношения к ТСЖ. Вопрос, насколько различны права и обязанности этих групп жильцов относительно эксплуатации своих апартаментов? На этот счет в обществе уже давно и устойчиво муссируются несколько страшилок. Для начала огласим самые популярные из них. Первое, независимо от принадлежности к стройным рядам товарищества все жильцы с момента создания оного непременно почувствуют резкое увеличение затрат на коммунальные услуги, а льготники и вовсе лишаться всех причитающихся им субсидий и послаблений. Второй момент, после учреждения ТСЖ, новое правление домом сможет получать немалые прибыли со сдачи в аренду нежилых помещений (чердаков, подвалов, пристроек), а невступившим в товарищество жильцам, очевидно в отместку за их пассивность, ничего то с этого не отломиться. Третье, если верить всем народным легендам относительно реформы ЖКХ, то хуже всем придется жильцам неприватизированных квартир, последние и вовсе не имеют никакого права голоса касательно выбора формы управления домом.

Утверждения эти правдивы лишь отчасти. Так, что касается оплаты коммунальных услуг, то вероятность увеличения затрат все же существует, однако предполагается что рост тарифов будет прямо пропорционален повышению качества коммунальных услуг. Внесение в смету дополнительных расходов на заработную плату управленческой верхушке (председатель, бухгалтерия, работники паспортных столов) в стандартных многоэтажках с несколькими сотнями квартир вряд ли существенно отразиться на бюджетах отельных семей. Сложнее ситуация со льготниками. Согласно закону РФ от 24.11.95 № 181-ФЗ (в ред. От 22.08.2004 г № 122-ФЗ), льготная оплата за содержание и ремонт жилья в пределах социальной нормы площади начисляется проживающим только в государственном, муниципальном жилфонде. При этом остаются субсидии на коммунальные услуги (газ, свет, вода, отопление). Несколько различны и собственно механизмы оплаты у членов ТСЖ и не вступивших в него. Не являющиеся членами товарищества собственники помещений вносят плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с этим товариществом собственников жилья (статья 155 ЖК РФ). Однако в отличие от представителей ТСЖ такие жильцы не смогут принять участие в обсуждении установления оптимальных тарифов.

Нанимателей же изменения в квартплате почти не коснуться. Часть средств на обслуживание дома будет выделяться из муниципалитета, если собственником помещения является государство. Проживающие по договору найма освобождается также от внесения платы на капитальный (но не на текущий) ремонт. Взамен этого наниматели не могут оказывать влияние на ситуацию с ремонтом дома, к их мнению не обязаны прислушиваться собственники.

А вот перспектива получения сверхприбылей при помощи ТСЖ достаточно надуманна. Конечно, при грамотном управлении, эффективная эксплуатация общей долевой собственности возможна, но… Возможна она и до учреждения товарищества и право участия в этих процессах распространяется на всех жильцов приватизированных квартир. Постепенное понимание этого, кстати, дало почву для всевозможных судебных исков со стороны собственников к муниципалитету, в свое время самостоятельно распорядившегося с нежилыми помещениями, отдав их бизнесу под офисы. Согласно 289 и 290 Гражданского кодекса (в данной ситуации пришедшему на помощь Жилищному) передавать объекты общей долевой собственности возможно только по решению всех собственников помещений, принятом на общем собрании.