Администрация Ермаковского района

ПРЕСС-РЕЛИЗ

**Плюсы и минусы ТСЖ**

**Проблемы в ТСЖ.**

Прежде чем создать ТСЖ требуется сперва сделать межевание земли, разметка территории. Межевание может быть проведено как и по линии дома, так и присоединить прилегающую территорию к дому. На сегодняшний день, чтобы произвести межевание земли в Москве, существует очередь на 8 лет вперед! Это первая проблема в создании ТСЖ. Без межевания невозможно оформление в собственность. Допустим, что межевание произведено, тогда все чердаки и подвалы, цокольный этаж, мансарда. Все это можно сдавать в аренду и получать дополнительную прибыль. Можно сдать площадь под рекламу стену здания - опять же прибыль. Но, если вникнуть в это поглубже. То получается, что все цокольные этажи уже давно выкуплены. Прибыли он не принесет, а головной боли может принести. Все мансардные этажи и подвалы оформлены как госсобственность местных властей, и прибыли с них получают сами власти или уже проданы в собственность другим людям.

Вторая проблема - капитальный ремонт многоквартирного дома. Если в квитанциях учитывать суммы на сбор для проведения этого самого ремонта, то уйдет лет 10-15, пока наберется нужная сумма. Дом быстрей развалится. Сейчас разрабатываются поправки, в которых будут выделяться на капитальный ремонт деньги из бюджета региона. Если же деньги на ремонт допустим собраны без участия бюджетных денег, то в конце года по существующему законодательству придется выложить еще 24% , как налог на прибыль!     Принимая решение о создании ТСЖ необходимо в полной мере представлять себе как плюсы, так и минусы, которые приносит человеку вступление в ТСЖ.

**(Минус) Более высокие эксплуатационные платежи.**

Для многих именно этот пункт является причиной отрицательного отношения к ТСЖ. Но нужно понимать, что обязательные коммунальные платежи в ТСЖ точно такие же, что и в среднем по городу. Другое дело, если жильцы сами принимают решение "скинуться" на благоустройство или другие цели. Когда речь идет об устройстве парковки, установке замка или найме консьержа, это выливается в небольшие затраты. Однако бывают случаи, что у кого-то из жильцов появляется желание, например, облицевать подъезд мрамором.

**(Плюс) Возможность влиять на политику управляющей компании.**

Все важные вопросы в ТСЖ решает собрание. И если жильцы не захотят платить деньги за мраморный подъезд или другую экзотику, решение принято не будет. В большинстве московских домов, особенно старых, социальный состав жильцов смешанный: соседями крупного бизнесмена могут быть учитель и дворник, и тут уж все будет зависеть от того, кто составляет большинство. Интересно, что человек, живущий в кондоминиуме, но не являющийся членом ТСЖ, не участвует в принятии решений, но обязан им подчиняться. Практика отличается от теории: те, кто не может платить, не платят, а те, кто может, относятся к этому с той или иной степенью понимания.

**(Минус) Несовершенство законодательства и механизмов взаимодействия ТСЖ с городскими структурами.**

Если кто-то из жильцов не хочет платить, в том числе обязательные коммунальные платежи, взыскать с него долги можно только через суд. На это могут уйти годы, и все это время недостачу придется покрывать за счет исправно платящих жильцов. Другая проблема связана со льготными категориями граждан, имеющих право на дотации по коммунальным платежам. Город по закону должен возвращать ТСЖ разницу между платежами льготников и реальными затратами на коммунальные услуги, но на практике этого не происходит.

**(Плюс) Возможность сокращать расходы жильцов за счет резервов дома и грамотной работы управляющих.**

Важное преимущество ТСЖ - право вести коммерческую деятельность. Если в доме есть нежилые помещения, товарищество имеет право их сдавать. Но это скорее исключение, чем правило: обычно у всех нежилых помещений имеются собственники. А вот что касается подвалов и верхних технических этажей - тут ТСЖ может проявить фантазию и найти арендатора. На глухом фасаде или крыше здания может быть размещен рекламный щит. Доходы от этой деятельности также пополнят бюджет ТСЖ.

**(Минус) Отсутствие инициативы, непонимание со стороны жильцов.**

Конечно, ТСЖ сталкивается с несовершенством законодательства и произволом властей. Но главной проблемой остается сопротивление самих жильцов дома, собственников. Поэтому одним из важных направлений деятельности управляющей компании становится разъяснительная работа.     (Плюс) Возможность выбирать эксплуатирующую компанию и контролировать качество ее работы.     Главная задача ТСЖ - обеспечить достойный уровень эксплуатации здания. И для решения этой задачи есть несколько путей: 1. Если ДЕЗ работает хорошо - редкий случай, - можно ничего не менять, а просто оплачивать его работу. 2. Строительная компания создала эксплуатирующую организацию. Обычно это происходит в элитных домах со сложными инженерными коммуникациями. Работа такой организации обычно хорошо налажена, но стоит недешево. Состоятельных жильцов это устраивает. 3. ДЕЗ работает неудовлетворительно. В этом случае ТСЖ может перезаключить договоры с подрядчиками - либо с теми же, с которыми работала ДЕЗ, либо с другими, качество работ и расценки которых устраивают товарищество. 4. Можно пытаться решить все проблемы силами ТСЖ и нанимать свой обслуживающий персонал. Обычно этот способ становится логическим продолжением предыдущего: ТСЖ отказывается от услуг подрядчиков, оставляя сторонним организациям только те работы, которые самим выполнять невыгодно. Постепенно при ТСЖ образуется эксплуатирующая организация, которая может предлагать свои услуги другим домам и зарабатывать дополнительные средства для ТСЖ.

**(Плюс) Чистый, благоустроенный подъезд, ухоженный двор.**

Именно эти ценности должны стать результатом работы ТСЖ. Домофон и консьерж в подъезде, чистые лестницы, лифт с зеркалом, детская площадка и газон во дворе - все это сказывается не только на настроении жильцов, но и на стоимости квартир в доме. Без всякого преувеличения, деятельность ТСЖ способна заметно увеличить рыночную цену жилья.     Несмотря на номинальную поддержку городских властей, процесс создания и развития ТСЖ идет небыстро. Параллельно развиваются альтернативные городские и коммерческие управляющие компании, кое-где улучшаются и работа ДЕЗов. Вероятнее всего, ТСЖ никогда не заменят полностью городские службы - ведь порядок во дворе и в подъезде, наведенный силами города, не способствует проявлению инициативы жильца-собственника.

**Вывод.**

Для легитимности решений, принимаемых товариществом собственников жилья, необходимо учесть мнение каждого собственника помещений многоквартирного дома. Но учесть мнение каждого собственника в организации, которая управляет их собственностью, невозможно без участия каждого собственника в ТСЖ. Если не все собственники помещений являются членами товарищества, то происходит парализация работы ТСЖ. Товарищество не может принимать большинство принципиальных решений без получения согласия всех собственников, не являющихся членами ТСЖ. С таким правовым статусом, когда без каждого согласия собственника помещений не может быть принято ни одного принципиального решения, навряд ли кто-то из них захочет расстаться. Поэтому положения о необходимом количестве голосов в многоквартирном доме на общем собрании всех собственников помещений закреплено законодательно в ст. 44-48 ЖК РФ. Смысл членства в товариществе - сохранить правовую связь, приравняв принимаемые решения (большинством голосов) к решениям принимаемых собственниками помещений (единогласно) и самое главное, принудив собственников помещений в многоквартирном доме - членов ТСЖ, нести расходы по принятым решениям.