



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
Департамент жилищной политики и жилищного фонда
города Москвы

УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕНИКОВ ЖИЛЬЯ
– ПОЧЕМУ ЕГО НАДО ВЫБРАТЬ!!!

Москва 2007г.

Уважаемые москвичи!

И Вы и Ваши соседи уже прекрасно знаете, что тема управления многоквартирным домом все настойчивей стучится в жизнь и быт каждой московской семьи.

Приватизировав квартиру или комнату, купив ее, получив по дарственной или наследовав, Вы стали владельцами, а, говоря языком закона, собственниками жилого помещения. Собственник, значит Хозяин. И распоряжаться своим «владением» надо по-хозяйски.

В большинстве своем мы прекрасно осведомлены о своих правах, как собственников жилого помещения. А вот об обязанностях, кроме предстоящей уплаты налогов, еще совсем недавно старались не задумываться. Но «по-хозяйски», значит «по-хозяйски». Так что, давайте разберемся, как жить в доме так, чтобы нам было комфортно, безопасно и, что немаловажно, наша недвижимость не обесценивалась, стремительно ветшая, как у нерадивых хозяев.

Самый простой способ – следить за сохранностью жилья. Посложнее, но тоже вполне доступно – управлять так, чтобы дом приносил доход. Да-да, вы правильно обратили внимание: ДОМ.

Ведь приобретая жилье, мы становимся собственниками не только квартиры, но и невыделяемой части общего имущества дома, того многоквартирного дома, где она расположена.

Что такое общее имущество? Это помещения, в которых размещено инженерное оборудование и коммуникации дома (включая технические подвалы), чердаки, все конструктивные элементы строения: фундамент, стены, перекрытия, крыша и т.д.; кроме того - все оборудование: трубы, электропроводка, лифты, мусоропроводы, - словом, ВЕСЬ дом со ВСЕМ его оборудованием. И все это хозяйство теперь НАШЕ. За все мы отвечаем. Отвечаем, прежде всего, перед самими собой.

Вот главное, что сегодня необходимо нам всем понять. Жилищный кодекс РФ не просто установил новые принципы организации управления многоквартирными домами: документ предоставил гражданам УНИКАЛЬНУЮ, историческую возможность непосредственно влиять на становление молодого, формирующегося в настоящее время, рынка сферы жилищно-коммунальных услуг, а также на ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ на этом рынке.

Чтобы не возмущаться в последствии, не «кивать» на соседа, пора разбудить в себе «хозяина», использовать право и обязанность, закрепленную Жилищным кодексом РФ – принять участие в управлении своим многоквартирным домом.

Всего способов управления домом три:

- 1) управление товариществом собственников жилья (ТСЖ), жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 2) управление управляющей организацией;
- 3) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме.

В брошюре, которую Вы, уважаемый Москвич, держите в руках, мы постарались дать ответы на вопросы о ТСЖ, возникающие у прогрессивных хозяев - собственников помещений в многоквартирном доме.

Вопрос	Ответ
<p>Что такое товарищество собственников жилья?</p>	<p>Товарищество собственников жилья или сокращенно ТСЖ – некоммерческая организация, объединение собственников помещений (квартир и нежилых) для совместного управления многоквартирным домом и решения вопросов владения, пользования и распоряжения общим имуществом.</p>
<p>Что такое управление многоквартирным домом?</p>	<p>Это деятельность, направленная на реализацию следующих целей:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан; 2) обеспечение надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг; 3) обеспечение решения вопросов пользования общим имуществом.
<p>Как создать ТСЖ?</p>	<p>Решение о создании ТСЖ принимается на общем собрании собственников помещений (квартир и нежилых) большинством голосов от общего числа голосов всех собственников помещений.</p> <p>Также на данном собрании необходимо принять решение о передаче дома в управление созданному ТСЖ.</p>
<p>Как определить, сколько голосов принадлежит каждому собственнику помещения?</p>	<p>Количество голосов (долю), принадлежащих собственнику помещения, можно рассчитать так:</p> $D = \frac{S_{\text{кв. или н/п}}}{S_{\text{общ.}}}, \text{ где}$ <p>$S_{\text{кв. или н/п}}$ – общая площадь квартиры или нежилого помещения (без учета балконов и лоджий), находящегося в собственности какого-либо лица или государства.</p> <p>$S_{\text{общ.}}$ – сумма площадей всех квартир и нежилых помещений, находящихся в собственности какого-либо лица или государства.</p> <p>При голосовании по вопросу создания ТСЖ и участию в деятельности ТСЖ собственники квартир и нежилых помещений имеют равные права.</p>

<p>Кто может быть членом ТСЖ?</p>	<p>Членом ТСЖ может быть любой гражданин, юридическое лицо, являющиеся собственниками помещений в многоквартирном доме, а также уполномоченные государственные органы (представителем собственника порода Москвы в отношении жилых помещений является Департамент жилищной политики и жилищного фонда (Управления Департамента в административных округах), в отношении нежилых – Департамент имущества города Москвы).</p> <p>Наниматели квартир не могут голосовать за создание ТСЖ и не могут быть членами товарищества. Их интересы представляют специалисты Управления Департамента жилищной политики и жилищного фонда в административном округе.</p> <p>Собственники помещений, которые вступили в члены ТСЖ должны составлять большинство, иначе ТСЖ подлежит ликвидации по решению общего собрания собственников.</p>
<p>Как стать членом ТСЖ и выйти из членов ТСЖ?</p>	<p>Членство в ТСЖ добровольное, возникает на основании заявления собственника помещения. Прекращается членство в ТСЖ также путем подачи собственником помещения заявления.</p>
<p>Что делать, если собственник не хочет вступать в члены ТСЖ?</p>	<p>Собственник помещения, не желающий вступать в члены ТСЖ, заключает с товариществом договор о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме. В дальнейшем все отношения между ними строятся на основании данного договора.</p> <p>Члены ТСЖ с товариществом договоров не заключают, так как они подчиняются уставу ТСЖ и решениям общего собрания членов ТСЖ.</p>
<p>Вырастет ли в связи с созданием ТСЖ размер платы за жилищно-коммунальные услуги?</p>	<p>Нет, не вырастет. Тарифы на коммунальные услуги устанавливаются Правительством Москвы и не могут быть изменены. Размер платы за содержание и ремонт (ранее - техобслуживание) устанавливается на общем собрании членов ТСЖ. Кроме того, ТСЖ получают из бюджета города средства на содержание и ремонт жилищного фонда в многоквартирных домах, что позволяет нанимателям жилых помещений и собственникам, имеющим единственное жилое помещение и постоянно зарегистрированным (прописанным) в нем, оплачивать жилищно-коммунальные услуги по ставкам, установленным Правительством Москвы.</p>

<p>Как решается вопрос с капитальным ремонтом домов, в которых жители решили создать ТСЖ?</p>	<p>Дома, в которых созданы или создаются ТСЖ в первоочередном порядке включаются в программу проведения капитального ремонта за счет бюджета города.</p> <p>На общем собрании членов ТСЖ может быть принято решение о создании фонда капитального ремонта, в который город Москва, как собственник жилых и нежилых помещений, также будет обязан перечислять денежные средства согласно принятым на общем собрании решениям.</p>
<p>Обязано ли ТСЖ самостоятельно управлять домом или может нанять профессиональную управляющую организацию?</p>	<p>ТСЖ вправе определить любую форму управления домом:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Самостоятельно выполнять функции управляющей и обслуживающей эксплуатирующей организации (создав собственное домоуправление), нанимая работников и заключая прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями. 2. Самостоятельно выполнять функции управляющей организации, передавая по договору о содержании и ремонте общего имущества функции технического обслуживания и эксплуатации домом выбранной товариществом эксплуатирующей организации. 3. Передача всех функций управления профессиональной управляющей организации, заключив с ней договор управления и осуществляя только контроль за ее работой. <p>Возможны иные схемы.</p> <p>Вопросы изменения схемы управления необязательно решать на общем собрании членов ТСЖ, они могут быть решены правлением товарищества.</p>
<p>Как ТСЖ могут собирать плату за жилищно-коммунальные услуги с нанимателей и собственников квартир?</p>	<p>Плата за жилищно-коммунальные услуги от пользователей (нанимателей, арендаторов) и собственников квартир и нежилых помещений, бюджетные средства на данные цели поступают непосредственно на счет ТСЖ, если товарищество не заключило договор управления с другой организацией, по условиям которого передало ей функции по проведению расчетов за жилищно-коммунальные услуги. Собственники помещений перечисляют плату за жилищно-коммунальные услуги на счет ТСЖ независимо от членства в товариществе.</p>

<p>Как решается вопрос с земельными участками под домами, в которых жители решили создать ТСЖ?</p>	<p>Передача земельных участков в общую долевую собственность собственников помещений осуществляется в несколько этапов. Сначала собственники помещений на своем общем собрании принимают решение о формировании земельного участка и выбирают лицо, которое от их имени подаст заявку в Департамент земельных ресурсов города Москвы. Таким лицом может быть и председатель правления ТСЖ. Затем на основании указанного заявления проводится межевание квартала, в котором расположен многоквартирный дом. Заканчивается процедура формирования земельного участка и передача его в собственность собственникам помещений выдачей уполномоченному лицу кадастрового плана земельного участка, которому должен быть присвоен кадастровый номер.</p> <p>Кварталы, где расположены дома, в которых созданы ТСЖ, в приоритетном порядке включаются в планы межевания с целью формирования земельного участка.</p>
<p>Для работы ТСЖ необходимы нежилые помещения. Как решается этот вопрос?</p>	<p>ТСЖ имеет право на аренду по минимальной ставке арендной платы тех городских нежилых помещений, которые не сданы в аренду иным организациям.</p> <p>Если в доме нет нежилых помещений или они уже сданы в аренду, то при наличии в доме свободной городской квартиры на первом этаже она может быть переведена в нежилой фонд и передана ТСЖ в аренду по минимальной ставке арендной платы.</p> <p>Кроме того, в домах ТСЖ в первоочередном порядке будет проводиться работа по выявлению помещений, которые являются общим имуществом (например - подвалы), но используются без согласия собственников, для их возврата их в общую долевую собственность всех собственников помещений в доме.</p>
<p>Может ли ТСЖ управлять несколькими домами или только одним?</p>	<p>ТСЖ может управлять и одним домом, и несколькими. Управление несколькими домами более эффективно и экономически выгодно.</p>

<p>Может ли ТСЖ получать дополнительные доходы?</p>	<p>По решению общего собрания членов ТСЖ (большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании) можно передать в пользование иным лицам некоторые объекты общего имущества (например – подвал, стену дома для размещения рекламы и т.п.) и таким образом получать дополнительные доходы, которые должны быть направлены на нужды дома.</p> <p>Также ТСЖ вправе проводить реконструкцию дома, в том числе с его расширением и надстройкой. Полученные таким образом площади могут быть использованы ТСЖ для получения дополнительного дохода.</p>
<p>Кто управляет ТСЖ?</p>	<p>Органами управления ТСЖ являются:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Общее собрание членов ТСЖ – высший орган управления, который решает все важнейшие вопросы жизнедеятельности дома. 2. Правление ТСЖ, которое избирает из своего состава председателя – решает текущие вопросы. <p>Правление ТСЖ избирается из числа членов ТСЖ не более чем на два года. Правление ТСЖ ежегодно обязано отчитываться перед общим собранием членов ТСЖ.</p> <p>Также в ТСЖ создается контролирующий орган – ревизионная комиссия, или, если такую комиссию создать невозможно или не требуется, выбирается ревизор. Комиссия (ревизор), также как и правление ТСЖ, избирается на два года. Комиссия (ревизор) ежегодно докладывает общему собранию членов ТСЖ о состоянии дел в товариществе.</p>
<p>Какие полномочия имеет председатель правления ТСЖ?</p>	<p>Председатель правления ТСЖ выступает от лица ТСЖ во взаимоотношениях с обслуживающими, ресурсоснабжающими организациями, судебными органами, органами власти и с любыми иными лицами. Он подписывает от имени ТСЖ договоры и платежные документы, которые не требуют одобрения правления ТСЖ или общего собрания членов ТСЖ. Выполняет иные функции, которые предусмотрены Жилищным кодексом РФ и уставом ТСЖ.</p>
<p>Переходит ли право собственности на дом созданному ТСЖ?</p>	<p>Нет. Помимо квартир и нежилых помещений каждому собственнику принадлежит и определенная доля в общем имуществе дома (лестницы, чердака, подвала, лифта, коммуникаций и так далее). Поэтому ясно, что независимо от того, создано ли в доме ТСЖ или нет, дом находится в собственности собственников помещений в нем. Поэтому к таким домам неприменим термин «балансодержатель», и сам дом передается ТСЖ не на «баланс» или в собственность, а в управление.</p>

<p>Какое имущество принадлежит ТСЖ?</p>	<p>ТСЖ принадлежат финансовые средства (как от жителей, так и из бюджета), которые поступили на его счет для оплаты жилищно-коммунальных услуг, иных услуг; движимое имущество (хозяйственный инвентарь, средства малой механизации и тому подобное); иное имущество, в том числе нежилые помещения (если они имеются).</p>
<p>Если ТСЖ обанкротится, могут ли быть проданы квартиры собственников за долги ТСЖ?</p>	<p>Нет. Собственники помещений не отвечают по долгам ТСЖ, также как и ТСЖ не отвечает по долгам собственников помещений. То есть, если ТСЖ подпадает под процедуру банкротства, взыскание может быть наложено только на имеющееся у него имущество. Имущество собственников жилых и нежилых помещений остается неприкосновенным.</p>
<p>На какой срок создается ТСЖ и могут ли собственники его ликвидировать?</p>	<p>ТСЖ создается без ограничения срока. Товарищество действует до того момента, пока собственники помещений не решат его ликвидировать или изменить способ управления. Изменение способа управления может произойти и без ликвидации ТСЖ.</p>
<p>Можно ли создавать ТСЖ в домах-новостройках, когда права собственности еще не оформлены?</p>	<p>Да, можно. Будущими собственниками помещений может быть создано ТСЖ в соответствии с общими правилами, за исключением одной особенности: при голосовании собственники как правило подтверждают свои права свидетельством о праве собственности, а будущие собственники – документом о приобретении квартиры (договор соинвестирования, купли-продажи и др.).</p>
<p>Могут ли ТСЖ объединяться в союзы?</p>	<p>Да, могут. Причем практика показывает, что такие объединения гораздо более эффективно осуществляют свою деятельность и защищают свои интересы.</p>
<p>Как можно защитить общее имущество в доме от различных повреждений?</p>	<p>Лучше всего общее имущество застраховать. Правительством Москвы утверждено соответствующее Положение о страховании общего имущества в многоквартирных домах в городе Москве.</p>
<p>Что из общего имущества может быть застраховано?</p>	<p>Застраховано может быть все, что относится к общему имуществу в многоквартирном доме, за исключением земельного участка и расположенных на нем объектов благоустройства.</p> <p>Для целей страхования объекты общего имущества подразделяются на три категории:</p> <ul style="list-style-type: none"> - конструктивные элементы и отделка мест общего пользования в доме; - инженерное оборудование дома; - лифты и лифтовое оборудование. <p>Договор страхования может быть заключен одновременно по всем категориям или по каждой из них в отдельности.</p>

<p>От чего можно застраховать общее имущество?</p>	<p>Объекты общего имущества могут быть застрахованы от причинения им вреда в результате:</p> <ul style="list-style-type: none"> – пожара, аварий систем водо- и теплоснабжения, канализации, а также правомерных действий по ликвидации таких событий; – взрыва бытового газа; – урагана, шквалистого ветра (при скорости более 20 м/с) и сопровождающих их атмосферных осадков; – противоправных действий физических лиц.
<p>Как Правительство Москвы участвует в страховании общего имущества?</p>	<p>Правительство Москвы участвует вместе со страховой организацией в возмещении вреда, причиненного объектам общего имущества в результате страховых случаев, выплачивая из городского бюджета 40 % ущерба (60 % платит страховая организация).</p> <p>Если в доме имеются квартиры, находящиеся в городской собственности, Правительство Москвы уплачивает за нанимателей этих квартир страховой взнос по договору страхования соразмерно доле города Москвы в праве на общее имущество в данном доме.</p>

Телефоны специалистов Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в административных округах, ответственных за работу по организации и деятельности ТСЖ, Вы можете узнать на сайте <http://housing.mos.ru>.

Телефоны страховых организаций и дополнительную информацию по страхованию жилых помещений и общего имущества Вы можете уточнить в Городском центре жилищного страхования по телефону 238-04-94.