**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РФ**

**ФГБОУ ВО «ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**ПЕДАГОГИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ ИМ. В.Г. БЕЛИНСКОГО**

**Историко-филологический факультет**

**Кафедра «Всеобщая история и обществознание»**

**Курсовая работа**

**На тему: Товарищество собственников жилья как способ управления многоквартирным домом: сущность, плюсы и минусы**

**Направление подготовки: 44.03.05 Педагогическое образование**

**Профиль подготовки: История. Обществознание**

**Выполнила студентка: Привалова Лилия Сергеевна**

**Группа: 18ИПО1**

**Преподаватель: к.и.н., доцент Гаврилова Татьяна Викторовна**

**Работа защищена с оценкой: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Преподаватели: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Дата защиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Пенза, 2021**

Содержание

[Введение 3](#_Toc70129274)

[Глава 1. Сущность товарищества собственников жилья как способа управления многоквартирным домом 5](#_Toc70129275)

[1.1. Понятие и сущность «товарищества собственников жилья» 5](#_Toc70129276)

[1.2. Устав, документация и органы управления товариществом собственников жилья 10](#_Toc70129277)

[1.3. Правовой статус членов товарищества собственников жилья 15](#_Toc70129278)

[Глава 2. Товарищество собственников жилья как способ управления многоквартирным домом: плюсы и минусы, способы решения проблем 19](#_Toc70129279)

[2.1. Товарищества собственников жилья: плюсы и минусы 19](#_Toc70129280)

[2.2. Способы усовершенствования товарищества собственников жилья как способа управления многоквартирным домом 21](#_Toc70129281)

[Заключение 24](#_Toc70129282)

[Библиографический список 25](#_Toc70129283)

# Введение

В настоящий момент ЖК РФ (ч. 2 ст. 161) предусматривает три способа управления многоквартирным домом (МКД):

• непосредственное управление собственниками(не более 30 квартир);

• управление управляющей компанией (УК);

• управление товариществом собственников жилья (ТСЖ) либо жилищным строительным кооперативом (ЖСК) или иным специализированным потребительским кооперативом.

Одним из наиболее популярных способов является как раз товарищество собственников жилья. В 2018 году в России действовало 31 тыс. таких организаций. Такой способ управления многоквартирным домом охватывает огромное количество собственников. Общее количество людей, охватываемых деятельностью ТСЖ, составляет миллионы граждан. Именно поэтому вопрос изучения деятельности товарищества особенно актуален. Необходимо изучить сущность данной организации, плюсы и минусы, существующие проблемы в деятельности товарищества.

Цель исследования: рассмотреть сущность товарищества собственников жилья как способа управления многоквартирным домом.

Задачи:

1. Рассмотреть понятие «Товарищество собственников жилья»
2. Выделить органы управления и документацию, регулирующую деятельность товарищества;
3. Сформулировать правовой статус членов ТСЖ;
4. Выделить плюсы и минусы ТСЖ как способа управления многоквартирным домом;
5. Разработать способы решения проблем и усовершенствования деятельность товарищества.

Объект исследования – Способы управления многоквартирным домом.

Предмет исследования – ТСЖ как способ управления многоквартирным домом.

С точки зрения законодательства правовую основу работы легли такие ФЗ как ГК РФ и ЖК РФ, а с точки зрения научной доктрины - позиции таких ученых-правоведов в сфере жилищных правоотношений как Дроздова И. А., Крашенинникова П. В., Мушинского В. О., Шахова С. Ю.

В исследовании были использованы следующие методы: анализ, синтез, моделирование. Анализ был использован при работе с законодательством, регулирующим ТСЖ, чтобы выяснить его сущность. Синтез использовался при сборе мнений собственников, исследователей о плюсах и минусах товарищества как способа управления многоквартирным домом. При разработке способа улучшения деятельности данной организации использовался метод моделирования различных ситуаций, чтобы оценить степень возможности и эффективность данных мер.

# Глава 1. Сущность товарищества собственников жилья как способа управления многоквартирным домом

* 1. **Понятие и сущность «товарищества собственников жилья»**

Статья 291 ГК РФ гласит, что собственники квартир в многоквартирном доме для обеспечения грамотной эксплуатации могут создавать товарищество собственников жилья. Это некоммерческая организация, создаваемая и действующая в рамках закона о товариществе собственников жилья[2]. Но данный закон утратил силу и вся деятельность товарищества теперь регулируется ЖК РФ.

Таким образом, товарищество собственников жилья – это юридическое лицо в форме некоммерческой организации, которое может заниматься предпринимательской деятельностью лишь для целей, указанных в его уставе и ради которых оно осуществляет свою деятельность.

Ряд исследователей относят товарищество собственников жилья к разновидности потребительского кооператива. Они отмечают, что у них много общих требований со стороны законодательства. И потребительский кооператив, и ТСЖ относятся к некоммерческим организациям.

Но все же стоит выделять ТСЖ как самостоятельную организационно-правовую форму. Основной особенностью данной формы является отсутствие паевых правоотношений. Члены ТСЖ приобрели квартиры в собственность еще до вступления в товарищество.

Вторым отличием будет то, что ТСЖ не имеет права распределять свои средства между членами, в отличие от потребительских кооперативов. Кроме этого такая организационно-правовая форма не подразумевает права покрытия образовавшихся убытков путем дополнительных взносов своих членов.

Существенные отличия наблюдаются в праве собственности. ТСЖ как юридическое лицо не является субъектом права собственности на помещения и на объекты общего пользования. Кооперативы же выступают собственниками и жилых помещений, и объектов общего пользования[10, с. 89–90].

Отличается и сфера деятельности и аспект организации ТСЖ. Товарищества собственников жилья могут организовываться только собственниками жилых и иных помещений и только для обеспечения эксплуатации (либо строительства и эксплуатации) многоквартирного дома, пользования квартирами и их общим имуществом(п. 1 ст. 291 ГК РФ и ч. 1 ст. 135 ЖК РФ)[8, с. 95].

Таким образом, для создания товарищества собственников жилья как юридического лица необходимо, чтобы:

1) в соответствии с п. 3 ст. 135 ЖК РФ было согласие на это собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающих более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме;

2) это согласие было выражено путем голосования указанных лиц на общем собрании собственников помещений в доме с соблюдением требований к порядку проведения, голосования и принятия решения. Ограничением, установленным в настоящем Кодексе, является требование о создании в одном многоквартирном доме только одного товарищества собственников жилья;

3) при принятии решения о создании товарищества был принят и устав, он принимается простым большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме[3, с. 121].

В новой редакции ч. 2 ст. 136 ЖК РФ указано, что товарищество собственников жилья может быть создано и другими лицами:

* собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем 30, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно–технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах;
* собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома.

Но стоит отметить, что ТСЖ может быть сформировано на базе потребительских и иных кооперативов. Это могут быть жилищные и жилищно–бытовые кооперативы, в основе которых лежат паевые взносы. Последний взнос членов преобразует правоотношения: обязательственные жилищные в правоотношения собственности[1].

Создание ТСЖ преследует следующие цели(ст. 135 ЖК РФ):

1. Организация эффективной эксплуатации дома, владения, пользования и распоряжение(в определенных случаях) квартирами;
2. Совместное управление комплексом недвижимого имущества.[1]

Кроме этого российское законодательство выставляет определенные требования к созданию ТСЖ:

1. Необходимо решение общего собрания собственников помещений о создании ТСЖ(больше 50% голосов);
2. Наличие государственной регистрации;

Как видно, изложенная норма предлагает минимальный критерий для создания товарищества собственников жилья: один дом - одно товарищество. При этом законодатель до недавнего времени не устанавливал максимальное количество домов для одного товарищества.

После процедуры государственной регистрации ТСЖ приобретает статус юридического лица. Оно имеет самостоятельный баланс и смету.

Безусловно, основная задача товарищества – это исполнение функции эксплуатационной организации, обеспечивающей нормальное проживание граждан.

Управление, обслуживание и эксплуатация жилых и нежилых помещений могут осуществляться как своими силами, так и силами других организаций.

В первом случае в товариществе по [трудовому договору](https://be5.biz/terms/t5.html) работают граждане, занимающиеся обслуживанием жилых помещений, помещений, к ним прилегающих, а также придомовых территорий (слесари, электрики, уборщицы, дворники и т.д.). Общее собрание по представлению председателя правления принимает правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положение об оплате их труда[9, с. 210–212].

Во втором случае товарищество заключает с эксплуатационной организацией договор на обслуживание жилого дома. По такому соглашению эксплуатационная организация обязуется осуществлять текущий ремонт дома (кроме квартир), уборку нежилых помещений и придомовых территорий, вывоз мусора, обслуживание систем центрального отопления, водоснабжения и др.

Обслуживание и эксплуатацию газового и лифтового оборудования могут осуществлять только специализированные организации, с которыми товарищество также заключает соответствующие договоры.

На основании ст. 151 и 152 ЖК РФ в собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома. В тех случаях, когда недвижимость расположена «внутри» многоквартирного дома, товарищество становится участником долевой собственности на объекты общего пользования со всеми вытекающими правовыми последствиями[1].

Средства товарищества собственников жилья состоят из:

* обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
* доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
* субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
* прочих поступлений.

На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья в товариществе могут быть образованы специальные фонды, средства которых расходуются на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества[4, с. 113–114].

Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

* обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
* строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
* сдачей в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, ТСЖ – это организация для осуществления эффективного управления и содержания общим имуществом многоквартирного дома. Ее сущность проявляется в грамотной организации, определении прав и обязанностей товарищества и целей его деятельности[6, с. 76–79].

* 1. **Устав, документация и органы управления товариществом собственников жилья**

Главным документом, регулирующим деятельность товарищества является его устав. Он представляет из себя юридическую базу ТСЖ. Именно уставной документ является основой всей деятельности товарищества, взаимоотношений между его членами. Устав содержит в себе цели деятельности товарищества, порядок осуществления распределения финансов, вступления и выхода из него, правовой статус членов и т.д.

Принятие и утверждение документа проходит в очной или заочной форме на собрании всех жильцов дома. Заочная форма очень удобна и на практике используется довольно часто.

Зачастую участники принимают решение об использовании готового устава, который определён как «типовой устав ТСЖ». Примерный устав имеется в Гражданском кодексе Российской Федерации. Преимуществом готового учредительного документа является то, что жильцы избавляют себя от многих вопросов, связанных с принятием такого документа, что связано с тратой личного времени и сил на этот процесс.

Устав принимается на общем собрании большинством голосов. Кроме вышесказанного данный документ включает в себя название, место расположения, состав и компетенцию управленческих органов.

Кроме устава есть еще несколько документов, регулирующих деятельность ТСЖ. Деятельность товарищества регламентируют следующие императивные нормы ЖК РФ: ч.2. ст. 137, ч.1. ст. 145, ч.3. ст. 146, ч.5. ст. 147, ч.1. ст. 149, ч.3. ст. 151, ч.3. ст. 152, ч.8. ст. 156. К диспозитивным нормам относятся: ч.4. ст. 135, ч.3. ст. 145, ч.6. ст. 146, ч.5. ст. 147, ч.2. ст. 147, п.9. ст. 148[1].

Кроме этого государственная регистрация ТСЖ осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц, а именно, Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» от 08.08.2001 № 129–ФЗ(далее – №129-ФЗ). Главами 3 и 4 Закона №129–ФЗ определяется порядок государственной регистрации при создании юридических лиц.

Документами, регулирующими эксплуатацию ТСЖ многоквартирного дома являются:

 – Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170)

– Правила осуществления деятельности по управлению МКД (постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416)

– Правила содержания общего имущества в МКД (постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491)

– Правила предоставления коммунальных услуг (постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354)[11, с. 134-136].

ТСЖ с целью осуществления эффективной деятельности образует органы управления и контроля. Эти органы можно разделить на высшие, исполнительно-распорядительные, контрольные и вспомогательные. В соответствии со ст. 145 ЖК РФ высшим органом управления товарищества является общее собрание. Объем полномочий высшего органа управления товарищества определяется настоящим Кодексом и уставом товарищества.

Общее собрание решает определенные проблемы. Они делятся на несколько групп: уставные, статусно-экономические, организационнотехнические. Первая группа подразумевает принятие устава товарищества, внесение изменений и дополнений в него. Полномочия в решении статусно–экономических проблем предполагают принятие решение о ликвидации и реорганизации ТСЖ, о банковских кредитах, использование средств товарищества.

К организационно–техническим проблемам, которые компетентно решать общее собрание, относятся:

* введение ограничений на использование общего имущества;
* избрание правления и ревизионной комиссии;
* утверждение годового финансово–хозяйственного плана и отчета о его выполнении;
* установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
* образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта многоквартирного дома и оборудования;
* рассмотрение жалоб на работу правления, председателя правления и комиссии товарищества;
* принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положения об оплате их труда;
* определение размера вознаграждения членам правления товарищества[7, с. 98–102].

Общее собрание состоит из председателя правления, его заместителей и членов правления. Заседания проводят председатель или его заместитель. При их отсутствии их место могут занять кто–то из членов правления. Решения на общем собрании принимаются большинством голосов, кроме статусно–экономических вопросов(не менее 2/3 голосов от общего числа).

Также устав ТСЖ может внести особые вопросы, относящиеся к компетенции организации. Так, к общей компетенции следует относить:

1. Принятие решений об отчуждении, о сдаче в [аренду](https://be5.biz/terms/f14.html), [залоге](https://be5.biz/terms/z10.html) или передаче иных [прав](https://be5.biz/terms/p1.html) на имущество товарищества домовладельцам или третьим лицам;
2. Предоставление различных прав пользования в кондоминиуме: сервитутов и т.д.;
3. Проведение различных операций с недвижимым имуществом в кондоминиуме;
4. Вопросы материальной ответственности за нанесение убытков товариществу;
5. Вхождение ТСЖ в союзы и выходы из них.

Альтернативная компетенция общего собрания предполагает возможность принять к своему рассмотрению вопросы, отнесенные к ведению исполнительно-распорядительных и контрольных органов товарищества.

Объем альтернативной компетенции высшего органа управления определяется общим собранием товарищества. Так, в ч. 4 ст. 145 ЖК РФ говорится, что общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления. Но при этом общее собрание не может препятствовать собственникам в осуществлении своих прав на имущество[1].

Отдельным ответвлением общего собрания является правление ТСЖ. Срок деятельности правления устанавливается уставом товарищества, и он не может превышать двух лет. Но не все могут быть членом правления. Существуют определенные ограничения на членство в правлении:

1. Им не может быть лицо, с которым был заключен договор управления многоквартирным домом;
2. Членом правления не может быть лицо, занимающее должности в других органах управления ТСЖ;
3. Не являются членами правления ревизоры товарищества;

Кроме этого член правления товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по [трудовому договору](https://be5.biz/terms/t5.html), а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества.

ЖК РФ(ст. 148) указывает на то, что в обязанности правления входят:

* соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава;
* контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
* составление смет доходов и [расходов](https://be5.biz/terms/r11.html) товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, представление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
* управление многоквартирным домом или [заключение договоров](https://be5.biz/terms/z9.html) на управление им;
* наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
* заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
* ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, [бухгалтерского учета](https://be5.biz/terms/b18.html) и бухгалтерской отчетности;
* созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
* выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей[1].

Правление собирается в соответствии с уставом товарищества при присутствии большинства.

Еще одним органов управления ТСЖ является ревизионная комиссия или ревизор. Он избирается на общем собрания на тот же срок, что и правление. В ревизионную комиссию не могут входить члены правления. Кроме этого если в ней больше одного человека, то комиссия избирается своего председателя.

К функциям ревизионной комиссии(ревизора) входит:

1. Проверка финансово-хозяйственной деятельности товарищества не реже раза в год;
2. Составление отчетов по годовому бюджету, размерам платежей и взносов;
3. Отчет перед общим собранием о своей деятельности.

Высшие органы управления могут создавать временные комиссии для решения определенных задач. Этот процесс должен оформляться доверенностью от руководителя ТСЖ. Когда цель достигнута, временная комиссия ликвидируется.

В итоге можно сказать, что устав ТСЖ составляет грамотную правовую базу организации. Товарищество как организация имеет обширный аппарат управления, в котором грамотно определены полномочия и компетенция каждого из органов. В целом все это обеспечивает эффективное управление многоквартирным домом[9, с. 144–145].

* 1. **Правовой статус членов товарищества собственников жилья**

В соответствии со ст. 143 ЖК РФ членство в ТСЖ определяется на основе права собственности в многоквартирном доме. Собственник просто должен написать заявление о вступлении в организацию. Если человек покупает жилья в доме, где уже создано ТСЖ, то он может в него вступить. При этом в качестве собственника могут выступать как физические лица (граждане, иностранные граждане, лица без гражданства), так и юридические лица (российские и иностранные) и публичные образования (РФ, субъекты РФ, муниципальные образования). Исключение из данного правила предусмотрено ст. 139 ЖК, в соответствии с которой в качестве члена товарищества может выступать лицо, которому будет принадлежать право собственности на помещение в строящемся многоквартирном доме.

Членство в ТСЖ начинается с момента написания заявления и его принятия, и заканчивается написанием заявления о выходе из товарищества или прекращением права собственности на жилья в многоквартирном доме[13, с. 133].

Члены товарищества имеют право на ознакомление со всей документацией организации:

1. Уставом;
2. Реестр членов товарищества;
3. Финансовая отчетность организации;
4. Заключения ревизионной комиссии(ревизора) товарищества;
5. Документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
6. Документы заседаний общего собрания и правления товарищества;
7. Техническая документация на многоквартирный дом;
8. Иные документы, предусмотренные ЖК РФ и уставом товарищества[15, с. 227–229].

Статус члена ТСЖ способствует возникновению определенного круга прав и обязанностей. Но это не обеспечивает дополнительных имущественных прав. Все имущественные права исходят из права собственности. Член товарищества приобретает следующие права:

1. Заключать договоры, связанные с эксплуатацией и содержанием многоквартирного дома в интересах собственников жилья;
2. Составлять схему доходов и расходов на год на капитальный ремонт и иные цели деятельности, заявленные в уставе организации;
3. Устанавливать размеру взносов и платежей для членов ТСЖ в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома;
4. Осуществлять работы для собственников помещений и предоставлять им услуги;
5. Брать в банке кредиты в соответствии с законодательством;
6. Предоставлять материальные и иные блага лицам, выполняющим для ТСЖ услуги;
7. Распоряжаться имуществом товарищества.
8. При согласии собственников жилья видоизменять общую часть имущества в многоквартирном доме;
9. Осуществлять от имени собственников и при их согласии застройку прилегающих к многоквартирному дому зеленых участков;
10. Совершать сделки и иные действия, соответствующие целям деятельности товарищества;
11. Получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации[14. с. 11–13].

Кроме этого ТСЖ вправе подать в суд на собственников жилья в многоквартирном доме, если не исполняют свои обязательства по участию в общих расходах организации. Также товарищество может потребовать возмещения убытков от неуплаты обязательных платежей членами ТСЖ.

Обязанности членов ТСЖ:

1. Выполнять требования ЖК РФ, устава товарищества и законодательства;
2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;
3. Выполнять обязательства по договору;
4. Поддерживать техническое и санитарное состояние общего имущества многоквартирного дома;
5. Выполнять собственниками имущества обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
7. Предотвращать действия третьих лиц, затрудняющих осуществлением собственниками имущества своих прав и обязанностей;
8. Составлять реестр членов товарищества и ежегодно направлять его в жилищные инспекции;
9. Представлять законные интересы собственников помещений.

Таким образом, член товарищества имеет обширным комплексом прав и обязанностей. По нему каждый собственник жилья в многоквартирном доме, являющийся членом ТСЖ, не только может извлекать пользу от общего имущества и членства в организации, но и обязан поддерживать его в должном состоянии, вносить обязательные платежи в фонд ТСЖ и т.д[12. с. 335–337].

**Глава 2. Товарищество собственников жилья как способ управления многоквартирным домом: плюсы и минусы, способы решения проблем**

**2.1. Товарищества собственников жилья: плюсы и минусы**

По мнению многих жителей многоквартирных домой, ТСЖ является одним из наиболее эффективных способов управления домом. К несомненным плюсам относится то, что в состав товарищества входят сами собственники помещений в доме. У них есть определенный комплекс полномочий: они решают, когда и какие работы выполнять в доме, регулируют финансирование дома, свободны в выборе подрядчика, имеют прямой контроль над хозяйственной деятельностью и т.д. Именно поэтому они заинтересованы в грамотной эксплуатации дома, происходит эффективное расходование средств, ответственное выполнение обязательств. Еще одним плюсом будет то, что ТСЖ не является коммерческой организацией и не ставит основой своей деятельности получение прибыли. ТСЖ не заинтересовано в повышении тарифов и даже в силах их минимизировать.

Определенные преимущества товариществу обеспечивает возможность накапливать средства на специальных счетах(п.2. ст. 175 ЖК РФ). Собственники сами определят срок ремонта, стоимость и ход работ. Кроме этого товарищество напрямую оплачивает коммунальные услуги, что приводит к минимизации издержек.

Большим плюсом ТСЖ является возможность использования общего имущества. Так, организация может сдать в аренду часть общего имущества с целью получения дополнительной прибыли. За счет такого маневра можно сократить расходы на содержание общего имущества или услуги ЖКХ. Товарищество может получать прибыль от размещения рекламы на фасадах, установки вышек сотовых операторов на крышах и т. д. При этом финансовая деятельность ТСЖ обычно прозрачна и жильцам проще получить отчеты о стоимости оказанных услуг.

В сфере оплаты преимущества товарищества заключаются в пониженных нормах расчета, так как данная организация использует пониженную норму расчета потребления. Кроме этого чаще всего руководство ТСЖ устанавливает счетчики, что способствует оплате только использованных ресурсов. Также жильцы могут выбрать самого удобного по цене для них подрядчика[13, с. 104].

ТСЖ способствует эффективному обслуживанию дома. Жильцы могут проявляться инициативу по изменению, усовершенствованию общего имущества. Эти меры могут поднимать стоимость жилья. Члены ТСЖ контролируют финансы, хозяйственную деятельность товарищества.

Но ТСЖ имеет и ряд существенных минусов. Ключевым недостатком является возможность попадания некомпетентных людей в правление. Члены управляющего органа могут быть не активными и безответственными в принятии важных решений.

Чаще всего, несмотря на наличие собственных счетов, у ТСЖ не хватает средств. Могут быть ситуации, когда у товарищества возникают проблемы при расчете с подрядчиками. Это приводит к дополнительным платежам со всех членов организации.

Большим недостатком является несовершенство законодательного регулирования. Первая сложность связана в том, что порядок взимания долгов с жильцом происходит только в судебном порядке. В другом случае, недоимки компенсируются за счет других жителей. Вторая проблема заключается в сложности с льготными категориями, которые имеют право на дотации по коммунальным услугам. По законодательству, город должен компенсировать эту разницу. Но на практике этого не происходит и недоимки опять же взимаются за счет остальным членов товарищества.

ТСЖ имеет небольшой недостаток в управлении. Так, для решения какого-либо вопроса, собственникам жилья нужно проводить собрания, и только после этого принимать решение. На это тратиться дополнительное время. Кроме этого товарищество подразумевает определенные проблемы при оплате платежей. Так как ТСЖ самостоятельно занимается благоустройством территории, для более качественного проведения работ могут потребоваться дополнительные расходы. В оплате услуг при ТСЖ являются непредвиденные расходы. Например, в случае необходимости срочного ремонта крыши или подвального помещения, потребуется крупная сумма денег. Если этой суммы нет в резерве товарищества, то жильцам придется в срочном порядке «скидываться» на ремонт.

В связи с большой самостоятельностью данной организации, могут возникнуть большие финансовые потери при капитальном ремонте. Жильцы берут ответственность и риск дополнительных финансовых платежей на себя. Также ТСЖ – это не постоянный заказчик стройматериалов и услуг по ремонту, и контрагенты не всегда готовы предоставить скидки для разовых заказов[6, с. 96–97].

# 2.2. Способы усовершенствования товарищества собственников жилья как способа управления многоквартирным домом

Первым шагом к решению проблем будет принятие закона, регулирующего деятельность ТСЖ. В РФ был федеральный закон «О товариществах собственников жилья», который включал в себя следующие разделы: общие положения; отношения собственности в кондоминиуме; права и обязанности домовладельцев; управление кондоминиумом и его обслуживание; организация ТСЖ; деятельность товарищества; организация ТСЖ во вновь создаваемом кондоминиуме; заключительные положения. Позже закон утратил силу и деятельность товарищества стала регулироваться в основном ЖК РФ. Но существуют определенные проблемы из-за отсутствия конкретики в некоторых вопросах: возмещение недоимок, ответственность неплательщиков и т.д. Именно поэтому отдельный закон, регулирующий деятельность ТСЖ, необходим.

Ярким примером будет являться то, что механизмы взаимодействия ТСЖ с властными структурами до конца не отработаны. Например, если кто-то из жильцов не хочет платить, в том числе обязательные коммунальные платежи, взыскать с него долги можно только через суд. Например, если член или не член ТСЖ многоквартирного дома, не оплачивает расходы по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, то правление ТСЖ может подать на него в суд. Для этого составляется исковое заявление о взыскании задолженности и подается в суд по месту жительства должника. Дело по имущественным спорам по цене иска, не превышающей пятисот минимальных размеров оплаты труда(МРОТ), установленных на день подачи заявления, рассматривает мировой судья. Если цена иска превышает пятьсот МРОТ, его подают в районный суд. За время судебного разбирательства должник может заложить, спрятать или продать свое имущество. И тогда решение суда невозможно будет исполнить. Поэтому одновременно с подачей иска в суд подается заявление об его обеспечении. Ответчик может обратиться в суд с заявлением об отмене решения суда. Срок при этом - семь дней со дня вручения копии. На заочное решение суда стороны могут подать кассацию, на решение мирового судьи – апелляцию. В общем, пока дело будет решаться в суде, могут уйти годы, и все это время недостачу придется покрывать за счет исправно платящих жильцов.

Еще одним способом существующих проблем будет являться создание серьезных критериев и требований к председателю ТСЖ и членам правления. Во-первых, хотя бы один из членов правления должен быть с экономическим или юридическим образованием. Это сделает работу с бумагами эффективной, а хозрасчет прозрачным. Во-вторых, стоит ограничить нахождение председателя ТСЖ и членов правления на посту сроком от 2 до 4 лет. Это сделает сменяемость власти в товариществе и обеспечит полноценный учет интересов собственников.

Проблему с финансами можно решить следующим образом. Например, фонд товарищества может хранить в банке на вкладе. Пока деньги хранятся, банку приходят проценты от суммы. Во время капитального ремонта эти деньги могут пойти на непредвиденные расходы. Это защитит собственников от дополнительных платежей. Кроме этого можно еще расширить права на пользование общим имуществом организацией. За счет этого ТСЖ может получать дополнительные средства. Речь идет не просто о сдаче имущества в аренду, но и возведении каких–то построек, сооружений и т.д. Но важно, чтобы само товарищество оставалось некоммерческой организацией, а деньги поступали на специальные счет, предназначенный для капитального ремонта и иных вынужденных мер.

#

# Заключение

Таким образом, членство в ТСЖ имеет множество плюсов: например, позволяет собственникам самим принимать решения, связанные с управлением домом, определять размер и вид взносов и т.д.

Вступать в ТСЖ или нет – дело индивидуальное. Даже если вы въехали в дом с действующим товариществом, принудить к членству вас никто не сможет, но многие решения ТСЖ будут обязательны для вас.

При правильной организации и управлении имуществом товарищество собственников жилья может существенно улучшить качество жизни. Объединение вправе распоряжаться помещениями общего пользования и прилегающими территориями, что позволяет, например, организовать парковку или детскую площадку. Строительство дополнительных помещений или объектов позволит в дальнейшем их использовать для получения дохода.

Преимуществ ТСЖ достаточно много. Данная организация имеет эффективную модель управления, приемлемую правовую основу своей деятельности. Главное – чтобы в вашем доме нашелся человек, который в состоянии взять на себя ответственность управления общим имуществом. Впрочем, такого человека можно попросту нанять.

ТСЖ имеет и ряд минусов. Но их можно свести до минимума при правильной организации и компетентности управляющих лиц, изменениях в законодательстве и активности рядовых граждан.

# Библиографический список

Список источников:

* 1. Федеральный закон от 29.12.2004 №188–ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс
	2. Федеральный закон от 30.11.1994 №51–ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс

Список литературы:

* 1. Аминева А.Ю. Жилищное право. – Уфа: РИЦ БашГУ, 2019. – 410 с.
	2. Батяев, А.А. Жилищные вопросы. Справочник / А.А. Батяев. – М.: Дашков и К°, **2015**.– **199** c.
	3. Дроздов И.А. Обслуживание жилищных помещений: гражданско-правовое регулирование. – М.: Статут, 2006. – 233 с.
	4. Коряковцев В. Г. Товарищество собственников жилья как одна из форм управления многоквартирным домом. – М.: Гроссмедиа, 2006. – 224 с.
	5. Крашенинников П.В. Жилищное право. 12–е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2020. – 432 с.
	6. Мушинский В.О. Гражданское право. – М.: Форум, 2006. – 222 с.
	7. Николюкин С. В. Жилищное право. Практикум. Учебное пособие. – М.: Юрайт, 2018. – 276 с.
	8. Свит Ю. П. Жилищное право: учебник и практикум для СПО / Ю. П. Свит. – М.: Юрайт, 2017. – 222 с.
	9. Стрембелев, С. В. Правовые проблемы управления многоквартирными домами. Роль ТСЖ / С.В. Стрембелев. – М.: Библиотечка "Российской Газеты", **2015**. – 144 c.
	10. Титов, А. А. Жилищное право Российской Федерации. – М.: Юрайт, 2017. – 507 с.
	11. Чашин, А. Н. Товарищества собственников жилья. Правовое регулирование / А.Н. Чашин. – М.: Дело и сервис, **2014**. – 176 c.
	12. Шахов С.Ю. Правовая сущность и способы управления многоквартирным домом. – М.: Российская правовая академия Министерства юстиции, 2008. – 22 с.
	13. Шешко, Г. Ф. Жилищное право / Г.Ф. Шешко. – М.: АСТ, Контакт, Харвест, **2017**. – 256 c.