

Жилищный ликбез

Школа грамотного потребителя

Ни одна сфера жизнедеятельности не вызывает столько вопросов, сколько жилищно-коммунальное хозяйство

Продолжение.

Начало в № 3, 6, 9, 12

В рубрике «Азбука ЖКХ» мы стараемся доступно, простым языком рассказать обо всех тонкостях жилищно-коммунального хозяйства, правах и обязанностях жильцов многоквартирных домов, управляющих компаний, алгоритме действий в разных ситуациях.

Как создать ТСЖ

Сначала необходимо продумать структуру и финансовый план его деятельности. Для того чтобы узнать, во сколько обойдётся содержание жилья, нужно посчитать все расходы организации за месяц и разделить эту сумму на площадь всех жилых и нежилых помещений. Это размер платы за содержание общего имущества на один квадратный метр каждой квартиры.

Если инициативная группа собственников считает такой вариант приемлемым, необходимо подготовить документы для проведения общего собрания и продумать кандидатуры в органы управления ТСЖ и контрольно-ревизионные органы: правление, председатель, ревизионная комиссия. За создание ТСЖ и утверждение его устава должны проголосовать собственники, обладающие более чем половиной квадратных метров в общей площади жилых и нежилых помещений дома.

После этого начинается этап оформления бумаг. Для прохождения государственной регистрации нужно предоставить в налоговую инспекцию заявление, заверенное у нотариуса, протокол общего собрания, устав, сведения о проголосовавших на собрании за создание ТСЖ, о принадлежащих им долях в праве общей собственности.

Как только будет пройдена процедура государственной регистрации ТСЖ, оно становится юридическим лицом. У каждого ТСЖ должна быть печать со своим наименованием, расчётный счёт в банке, другие реквизиты. Важный момент: в одном доме может работать только одно ТСЖ. В России запрещено создание одного ТСЖ на несколько многоквартирных домов, за исключением случая, когда дома расположены на земельных участках, имеющих общую границу, инженерные сети, иные общие объекты.

В случае банкротства ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем своим имуществом. При этом нужно понимать, что имущество собственников, их квартиры, а также общее имущество в доме в состав имущества ТСЖ не входят. Если банкротство вдруг случилось у одного из членов товарищества, ТСЖ за него ответственности не несёт. Также сами члены ТСЖ не отвечают по долгам товарищества.

Органы управления ТСЖ

Структура управления ТСЖ включает общее собрание членов ТСЖ, председателя правления и само правление.

Общее собрание – высший орган управления товарищества и созывается в порядке, установленном статьями 146, 45-48 Жилищного кодекса, уставом товарищества. На общем собрании принимают решения о наиболее важных организационных вопросах – избрание правления, членов ревизионной комиссии, рассмотрение жалоб на их действия, утверждение устава, определение размера вознаграждения председателя и членов правления, принятие решения о реорганизации или ликвидации ТСЖ. В компетенции собрания также решения о финансовой деятельности.

Важно понимать, что возможность проведения общего собрания членов ТСЖ не отменяет необходимости проводить в многоквартирном доме общее собрание собственников по вопросам, отнесённым к исключительной компетенции такого собрания. Например, вопросы организации и проведения капитального ремонта общего имущества не могут быть решены на общем собрании членов ТСЖ. Для принятия по ним решений необходимо созывать общее собрание собственников.

Правление товарищества собственников жилья – это исполнительный орган, он подчиняется общему собранию членов ТСЖ. Поэтому наиболее важные вопросы решаются на собрании, а те, которые в соответствии с Жилищным кодексом и уставом не относятся к компетенции общего собрания собственников и общего собрания членов ТСЖ, могут решаться правлением.

Избирать членов правления можно на любой срок в пределах

двух лет. Как правило, выборы назначают либо раз в год, либо раз в два года. Заседания правления созывает председатель, выбрать которого можно на правлении или на общем собрании членов ТСЖ – способ выбора должен быть закреплён в уставе.

Для того чтобы решения правления считались законными, на его заседании должны присутствовать как минимум половина членов правления.

В обязанности правления входит: соблюдать законодательство и требования устава ТСЖ, контролировать своевременность оплаты взносов, составлять годовые сметы расходов и доходов, отчёты о финансовой деятельности, заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в доме.

Председатель правления ТСЖ – лицо выборное. Срок его работы обговаривается в уставе. Его задачи – координировать работу правления и ТСЖ в целом. Председатель разрабатывает нормативные документы: правила внутреннего распорядка, положение об оплате труда наёмных работников.

На общем собрании членов ТСЖ избирается **ревизионная комиссия**, максимум на два года. Главная её задача – как минимум раз в год проводить ревизию финансовой деятельности и давать отчёт членам ТСЖ о результатах, составлять заключение на сметы различных работ.

Плюсы ТСЖ: денежные средства собственников аккумулируются на расчётном счёте ТСЖ и расходуются только на нужды дома, есть возможность самостоятельно нанимать организации или работников для содержания, ремонта и обслуживания общего имущества. В случае плохой работы правления его можно переизбрать. ТСЖ может открыть на себя специальный счёт для проведения капитального ремонта и само определять, что ремонтировать, когда и в каком порядке.

Минусы ТСЖ: далеко не все жители вовремя платят за коммунальные услуги, из-за этого нарушается финансовая устойчивость товарищества. ТСЖ может быть выгодно в крупном доме: если квартир мало, содержание будет слишком дорогим удовольствием. К тому же, председателем ТСЖ может стать недобросовестный человек.

Управляющая организация

Это самый распространённый способ управления домами – все работы по содержанию и ремонту большинства многоквартирных домов в нашей стране проводятся специалистами управляющих компаний.

Жилищный кодекс РФ требует, чтобы управляющая компания выполняла абсолютно все работы, которые предусмотрены минимальным перечнем и заказаны ей собственниками по договору. При этом УК может нанимать другие подрядные организации, но всю ответственность за качество услуг несёт именно она.

Для того чтобы начать работать с управляющей организацией, необходимо сначала заключить с ней договор. Для этого нужно выбрать её на общем собрании, утвердив условия договора.

Часто из-за безынициативности жильцов роль инициатора общего собрания берут на себя органы местного самоуправления. Если собственники самостоятельно не выбирают управляющую организацию, то последняя определяется по результатам конкурса.

Жилищный кодекс РФ устанавливает, что в договоре управления должны быть согласованы состав общего имущества, перечень услуг и работ по содержанию и ремонту, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация. Кроме того, в договоре прописываются порядок определения размера платы за услуги компании, осуществление контроля за её работой.

Плюсы управляющей компании: домом управляют профессионалы, расценки на управление бывают невысокими даже для небольших домов, жильцы могут влиять на качество услуг – жаловаться на свою УК в жилищную инспекцию либо досрочно её менять. Кроме того, собственникам нужно меньше тратить времени и сил на содержание и ремонт своего дома, достаточно участвовать в общих собраниях – и не реже одного раза в год.

Минусы управляющей компании: собственникам труднее проследить, на что именно тратятся их деньги, УК может разориться или обанкротиться, и все накопленные деньги жителей уйдут «в никуда». Также собственникам трудно согласовать условия договора, которые в большей степени защищают бы их права. Есть опасность неисполнения договорных отношений.

Лицензирование деятельности управляющей компании

С мая 2015 года ни одна управляющая компания не может предоставлять свои услуги, если у неё нет лицензии. Лицензирование деятельности включает в себя два аспекта: выдачу лицензии и контроль за соответствием организации или индивидуального предпринимателя лицензионным требованиям.

Для того чтобы получить лицензию, управляющая организация и её руководитель должны соответствовать определённым требованиям: регистрация на территории России, наличие у руководителя квалификационного аттестата и отсутствие неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, тяжкие и особо тяжкие преступления. Организация не должна подвергаться процедуре аннулирования лицензии на право управления многоквартирными домами, а руководитель – процедуре дисквалификации. Информация о деятельности организации должна быть открытой.

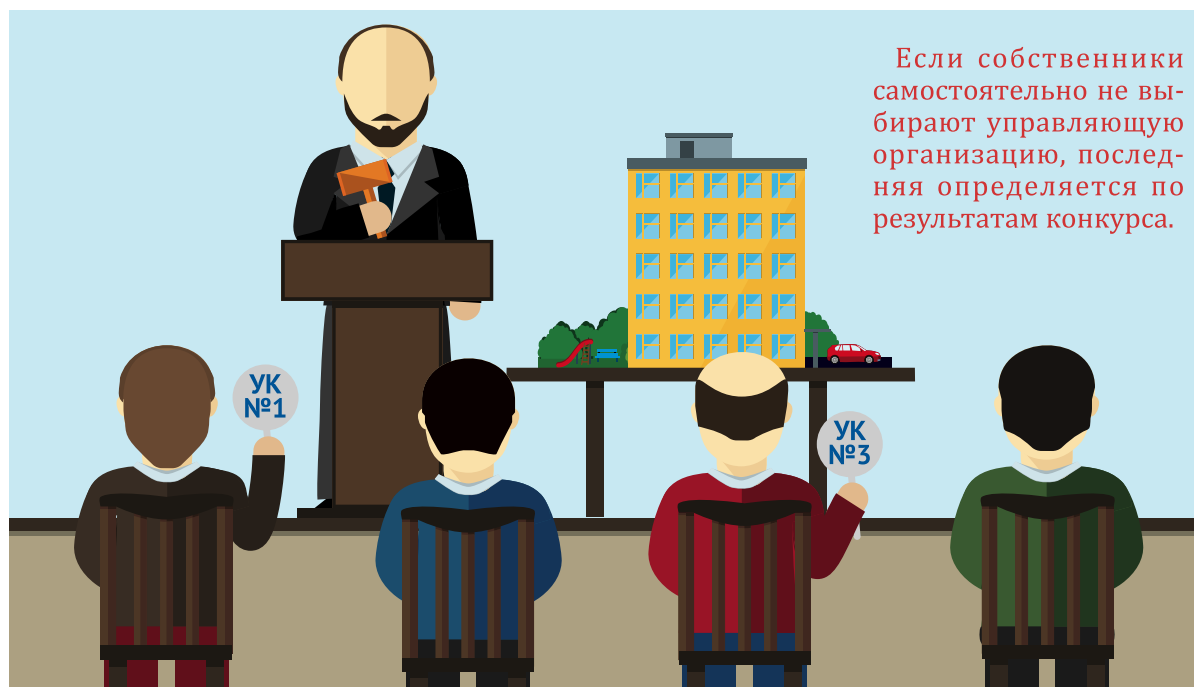
Решение о выдаче лицензии принимает лицензионная комиссия, созданная в субъекте РФ. В составе её не менее чем одну треть занимают представители саморегулируемых организаций, общественных объединений, иных некоммерческих организаций. Следит за соответствием деятельности управляющей организации лицензионным требованиям государственная жилищная инспекция.

Если компания в течение года получает два предписания об устранении нарушений по одному дому и не исполняет их – она теряет право на управление этим домом. Если площадь таких домов больше 15 процентов площади всех домов, которыми управляет УК, она лишается лицензии на управление домами, а её руководитель дисквалифицируется на определённый срок. Лицензия аннулируется по решению суда на основании рассмотрения заявления жилищной инспекции.

Несмотря на наличие неисполненных предписаний, собственники на общем собрании могут принять решение о продолжении работы с действующей организацией. В этом случае лицензия не отзывётся. В течение пятнадцати дней со дня получения уведомления от жилищной инспекции о прекращении действия лицензии орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников для решения вопроса о выборе способа управления домом. Если собственники не принимают решения или собрание не имеет кворума, орган местного самоуправления в трёхдневный срок объявляет конкурс на получение права управления таким домом.

Интересно знать!

ТСЖ – это юридическое лицо со всеми вытекающими отсюда последствиями. Об этом председатели ТСЖ и члены правления зачастую забывают, искренне считая, что за их ошибки им «ничего не будет». Между тем в реальности за этим следует серьёзная ответственность. Размер штрафов за нарушения в жилищно-коммунальной сфере доходит до 250 тысяч рублей.



Если собственники самостоятельно не выбирают управляющую организацию, последняя определяется по результатам конкурса.

Интересно знать!

Если дом ещё только построен и вводится в эксплуатацию, на первых порах его содержанием обязан заниматься застройщик или управляющая компания, которую он сам выберет. Но затем проводится открытый конкурс, на котором и выбирается постоянная управляющая компания. Временный договор может действовать не дольше 3 месяцев.