

Содержание

Предисловие Леонида Волкова	9
Предисловие Сергея Филимонова	13
От автора	15
Введение	17
<i>Глава 1</i>	
Зачем нужно ТСЖ и чем оно лучше других форм управления домом.	19
<i>Глава 2</i>	
Ситуация с ТСЖ в Российской Федерации	25
<i>Глава 3</i>	
Создание ТСЖ: с чего начать	28
1. ПЕРВИЧНОЕ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ	28
Правила созыва общего собрания и уведомления собственников	28
Сообщение о проведении общего собрания и решении общего собрания	34
Как правильно определить повестку и составить протокол общего собрания	39
Куда передают результаты общего собрания, как информировать о них собственников	42
Формирование органов управления ТСЖ	45
Роль председателя ТСЖ. Кто может быть председателем	48
Регистрация ТСЖ	50
2. ВТОРОЕ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ	51
Утверждение сметы доходов и расходов, правила ее составления и ведения	51

Определение размера платы за содержание жилого помещения	58
Определение состава ревизионной комиссии	59
Использование общего имущества МКД третьими лицами.	60
Утверждение штатного расписания ТСЖ	60
Понятие общедомовых потерь коммунальных ресурсов	61

Глава 4

Капитальный ремонт:

как эффективно собирать деньги и их тратить	64
Что такое капитальный ремонт и кто обязан его оплачивать	64
Взносы на капитальный ремонт	66
Способы аккумулирования взносов на капитальный ремонт: общий счет регионального оператора	72
Как перейти с общего счета на специальный	74
Кто обязан выставлять квитанции на уплату взносов на капитальный ремонт	78
Кого и в какие сроки нужно уведомлять об изменении способа формирования фонда капитального ремонта. Как отчитываться за спецсчет и за взносы на капитальный ремонт.	79
Специальный счет: преимущества и владельцы	80
В каком банке открывать специальный счет ТСЖ	81
Как использовать средства, накопленные на капитальный ремонт	83
Почему существующие сборы на капитальный ремонт должны быть отменены	85

Глава 5

Передача и прием технической

документации на дом и ключей от запорных устройств	87
Куда обратиться и с чего начать прием документации	87
Что входит в перечень обязательной технической документации.	91
Куда сообщать о получении документации	97
Что делать при отказе УК передать документацию или ее часть	98

Глава 6

Управление общим имуществом	101
1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРОВ С КОНТРАГЕНТАМИ И СОТРУДНИКАМИ	101
Чем управляет ТСЖ	101
Вывоз мусора и ТБО	104
Дворник и уборщица или клининговая компания	107
Бухгалтер или расчетный аутсорсинговый центр	111
Управляющий ТСЖ	113
Выбор банка для банковского обслуживания	115
Сдача общего имущества в аренду	117
2. УПРАВЛЕНИЕ ИНЖЕНЕРНЫМИ КОММУНИКАЦИЯМИ В ТСЖ	121
Лифты: как выбрать лифтообслуживающую организацию	121
Обслуживание лифтов: дефектоскопия и страхование	126
Обслуживание газового оборудования	128
Обслуживание пожарной сигнализации	132
Тепловой пункт, общие домовые приборы учета и электрика: аутсорсинг	134

Глава 7

Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями (PCO)	140
Взаимодействие ТСЖ и PCO	140
Обязанности ТСЖ по заключению договора ресурсоснабжения	141
Определение балансовой и эксплуатационной границы ответственности между ТСЖ и PCO	147
Как противостоять попыткам PCO навязать на баланс ТСЖ внешние инженерные сети	151
Прямые платежи потребителей на счет PCO: плюсы и минусы	155
Как ТСЖ может отказаться от роли исполнителя коммунальных услуг: модель	157
Куда жаловаться на действия PCO	162

Глава 8

Работа ТСЖ с жителями	164
Заполнение заявления о вступлении в ТСЖ и согласие на обработку персональных данных	164
Отношения с собственниками помещений, не вступившими в ТСЖ	165
Договорные обязательства с собственниками, не являющимися членами ТСЖ	166
Работа по запросам жителей. Решение спорных вопросов	169
Связи с общественностью в деятельности ТСЖ	171
Интернет в деятельности ТСЖ	172

Глава 9

Работа с должниками	175
Типы неплательщиков в ТСЖ	175
Обращение в суд с иском заявлением по истребованию задолженности	176
Истребование долга по судебному приказу	179
Ограничение использования собственником коммунальных услуг	181
Передача долга коллекторскому агентству	183
Психологические приемы работы с должниками	184

Глава 10

Регистрационный учет в ТСЖ	187
Обязанности граждан по регистрационному учету	187
Обязанности ТСЖ по регистрационному учету	190

Глава 11

Годовое общее собрание и порядок отчетности ТСЖ	195
Когда и в какие сроки проводится третье общее собрание	195
Работа с ревизионной комиссией перед плановым общим собранием	196
Повестка планового годового собрания	198
Официальное раскрытие информации по Стандарту 731	199
Сайт «Реформа ЖКХ»	204

Сайты жилищных инспекций субъектов РФ	206
«ГИС ЖКХ» и ЭЦП	207

Глава 12

Налоговые вопросы и программное обеспечение учетной политики ТСЖ	214
Выбор налогового режима	214
Какие доходы образуют налоговую базу ТСЖ	216
Уплата налогов и социальных взносов за работников ТСЖ	218
Выбор программного обеспечения для бухгалтера ТСЖ	219

Глава 13

Проверка деятельности ТСЖ: кого бояться, а кого нет	222
О проверках деятельности ТСЖ	222
Действия надзорных органов по окончании проверки	227
Работа в Едином реестре проверок при ожидании плановых проверок	228
Проверки трудовой инспекцией и налоговые проверки	229
Что проверяет жилищная инспекция в ТСЖ и за что она штрафует	232
Что проверяет Роспотребнадзор в ТСЖ и за что он штрафует ..	235
Что проверяет Ростехнадзор в ТСЖ и за что он штрафует	236
Федеральная миграционная служба и ТСЖ	237
Региональные управления МЧС России и пожарный надзор	238
Прокуратура и ТСЖ	239
Риски уголовной ответственности в связи с управлением ТСЖ ..	240

Глава 14

Направления эффективного менеджмента многоквартирными домами	243
Межевание территории: плюсы и минусы	243
Ограждение территории: порядок и способы финансирования ..	246
Обслуживание домофонного оборудования: отказ от услуг домофонных компаний	249
Установка камер видеонаблюдения по периметру земельного участка	250

8 ■ ТСЖ: Практическое руководство по управлению многоквартирным домом

Меры против курения на территории МКД	251
Решение проблем с парковкой автотранспорта	252
Установка датчиков движения и энергосберегающих ламп	256
Организация и проведение массовых субботников	256
Дополнительные работы по улучшению качества жизни в многоквартирном доме	257
Заключение	259
Благодарности	261
Список сокращений	263
Перечень нормативных актов	265
Приложения	271

Предисловие

Леонида Волкова

В 2009 году я стал депутатом Екатеринбургской городской думы, выиграв выборы в одномандатном округе. 90% вопросов, которые задавали мне избиратели на встречах во время предвыборной кампании, касались сферы ЖКХ. «А вы нам почините отопление? А перерасчета добьетесь? А можно сделать так, чтобы управляющая компания перед нами отчитывалась?» — спрашивали бабушки и молодые мамы, отставные военные и предприниматели.

И я каждый раз терпеливо объяснял: «Порядок в сфере ЖКХ начинается с самоорганизации жильцов. По одиночке вы неправы, а, создав ТСЖ, сможете добиваться справедливости и осуществлять свои права собственников жилья. Да, на это придется тратить какое-то время, но иначе вас и дальше будут обманывать, предоставляя услуги ненадлежащего качества».

Став депутатом, я открыл общественную приемную в округе. Поток избирателей с жалобами не уменьшался, и вопросы были все те же: ЖКХ, ЖКХ, ЖКХ... Вместе с помощниками мы написали небольшую книжку-методичку с примерами документов и расчетами по созданию ТСЖ, продолжая убеждать жителей округа: быть собственником — это почетная обязанность, управление имуществом требует времени, участия в процедурах. Только вместе жильцы могут повысить свое качество жизни. Мы помогли создать ТСЖ в полутора десятках домов, и я считаю это своим главным достижением как депутата. Нашу брошюру скачали из Интернета несколько тысяч человек, и даже через несколько лет мы получали письма с просьбой поделиться материалами о создании ТСЖ.

Почему много лет спустя после начала реформы ЖКХ эта тема продолжает оставаться такой важной? Ответа два: деньги и инициатива. Постоянно растущие коммунальные платежи в масштабах крупного города представляют собой многомиллиардный рынок, лакомый кусок для игроков — добросовестных и недобросовестных. Увы, практика показывает, что коммунальные платежи крадут легко и зачастую весьма нагло. Управляющая компания может просто месяцами не перечислять платежи поставщикам коммунальных ресурсов, а у тех руки выкручены: не оставишь же людей без света и тепла, особенно зимой... Мало на каком другом рынке подвизается столько мошенников, жуликов; встречается столько случаев рейдерства и откровенного криминала. Угрозы, подделка документов, двойные квитанции — все это случается постоянно при попытке собственников квартир провести общее собрание, сменить управляющую компанию, организовать ТСЖ или просто разобраться, какие деньги, кому и за что они платят. Столкновения между активистами домового самоуправления и коррупционерами из управляющих компаний нередко заканчиваются проколотыми шинами автомобилей или сломанными руками, а бывает и чем похуже.

Большие деньги любят тишину: так с ними удобнее проворачивать разные неприглядные операции. Недобросовестные управляющие компании очень заинтересованы в деньгах и очень не заинтересованы в инициативе снизу. Если жильцы хотят взять власть в свои руки, разобраться в структуре платежей, осветить фонариком темные уголки коммунального хозяйства — воровать становится гораздо труднее. Поэтому мошенники заинтересованы в том, чтобы инициативу победить. Победить страхом. Поэтому среди многих собственников жилья бытует мнение, что создание ТСЖ, переход к самостоятельному управлению своим имуществом — дело рискованное, трудное, затратное, проблемное. На самом деле это навязанный стереотип и обычный страх перед неизвестностью. Люди годами терпят

воровство и некачественные коммунальные услуги, потому что не решаются сделать первый шаг.

Чтобы победить страх, нужно видеть всю картину. Когда выстроена четкая последовательность шагов, понятны риски и препятствия, легче оценить свои силы и тронуться в путь. Особенно, если ясно понимаешь зачем. Ведь собственники жилья зачастую просто не знают, что они могли бы:

- получать на счет дома деньги за размещение на крыше и чердаке коммуникационного оборудования провайдеров и антенн сотовой связи;
- сдавать в аренду пустующие подвальные нежилые помещения;
- управлять размещением наружной рекламы на их общедомовой собственности — наружных стенах дома;
- самостоятельно определять порядок проведения текущего и капитального ремонта, выбирать подрядчиков и материалы;
- провести межевание придомовой территории, установить шлагбаум или как-то иначе определить порядок использования своей земли.

И так далее и так далее.

Надо только начать разбираться, и окажется, что есть много способов сделать управление многоквартирным домом эффективным: собирать больше денег (и не «дяде», а на общий счет), разумно вкладывать их в развитие инфраструктуры дома, в повышение качества жилья и жизни, а следовательно, в повышение стоимости своего недвижимого имущества. И первый шаг на этом пути — осознать себя полноправным собственником и начать процесс создания ТСЖ.

Вот почему мне так радостно было увидеть книгу Павла Кузнецова. Он пошел куда дальше, чем мы с помощниками в наших скромных попытках пятилетней давности, написав обстоятельную работу о теории и практике создания ТСЖ — объемное

справочное руководство, пошаговое и понятное, с актуальными формами документов, с подробным объяснением всех нюансов и подводных камней. Это нужно сотням тысяч людей, задумывающихся о том, чтобы взять управление многоквартирными домами в свои руки, сделать его прозрачным и эффективным.

С создания ТСЖ, с наведения порядка на лестничной клетке, в своем подъезде, в своем доме и дворе начинается гражданское правосознание и гражданское общество. Рад, что книга Павла Кузнецова будет способствовать этому.

Леонид Волков,

*менеджер проектов Фонда борьбы с коррупцией,
депутат Екатеринбургской городской думы в 2009–2013 гг.*

Предисловие

Сергея Филимонова

Бытует мнение, что управлять многоквартирным домом может и домохозяйка. Так обычно рассуждают «диванные» эксперты, которые приобретают профессиональные знания путем просмотра телевизионных передач. В действительности все обстоит иначе.

Начнем с того, что лица, осуществляющие управление многоквартирным домом (МКД), должны исполнять требования более 450 нормативных правовых актов. При этом финансовое обеспечение исполнения этих требований возложено на собственников помещений в МКД, которые физически не могут оплатить их исполнение. Поэтому деятельность по управлению МКД — это искусство не войти в конфликт с собственниками, органами публичной власти, контрольными и надзорными органами и при этом не стать банкротом.

Деятельность товарищества собственников жилья (ТСЖ) по объемам обязательств и ответственности ничем не отличается от деятельности управляющей организации. Если ТСЖ управляет многоквартирным домом самостоятельно, оно несет ответственность за предоставление всего набора жилищных и коммунальных услуг. Если товарищество заключает договор управления с управляющей организацией, тогда ТСЖ осуществляет контроль за исполнением договора.

В любом случае реальность такова, что большинство председателей правления ТСЖ не имеют опыта и знаний, необходимых для управления многоквартирным домом, и это впоследствии приводит такие товарищества к краху. В ряде регионов страны органы публичной власти помогают готовить председателей

правления ТСЖ, но такое обучение носит формальный характер и порой сводится к чтению вслух требований жилищного законодательства. Как реально управлять домом, как рассчитать экономику управления, как вступать в договорные отношения с третьими лицами, как сформировать заказ на жилищно-коммунальные услуги и как принять исполнение такого заказа — эти и многие другие вопросы пока остаются за рамками обучения. Добавим, что на книжном рынке до сих пор нет изданий нужного уровня, из которых можно почерпнуть жизненно необходимые знания. Каждый председатель правления ищет ответы на ключевые вопросы самостоятельно — и не всегда удачно.

Чем интересна эта книга? Автор и его единомышленники самостоятельно прошли путь от создания ТСЖ до профессионального управления многоквартирным домом и написали книгу, которую можно считать путеводителем в лабиринте жилищного законодательства. Практические советы, которые вы найдете на этих страницах, позволят всем энтузиастам ТСЖ избежать тупиковых ситуаций и конфликтов интересов.

Сергей Филимонов,

президент НП «Национальная ассоциация организаций жилищно-коммунального комплекса», соавтор трех комментариев к Жилищному кодексу РФ, член рабочей группы по написанию Жилищного кодекса РФ, член Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации РФ

От автора

Так получилось, что наш дом внезапно остался без управляющей организации. Обычный многоквартирный дом, не слишком давно построенный. За четыре года, пока хозяйничала управляющая организация, все пришло в полный упадок: бордюры были разбиты снегоуборочной техникой, асфальт перекопан экскаваторами, пандусы потрескались, цоколь облупился, часть плафонов и окон была разбита... И так далее.

Позже выяснилось, что и внутренние инженерные системы также находились в плачевном состоянии: пожарная сигнализация не работала, не были проведены проверки общедомовых счетчиков, срок годности трансформаторов истек, а ключ от контроллера учета тепла вообще был потерян. И все это в доме, находящемся на гарантии у застройщика! Нужно было иметь недюжинный талант, чтобы довести новое имущество до плачевного состояния, и наша управляющая компания им определенно обладала.

Однако после того, как ее у нас не стало (а не стало потому, что жилищная инспекция внезапно признала протокол, на основе которого ранее осуществлялось управление, недействительным), положение еще больше ухудшилось: перед домом выросла гора мусора, лифт был отключен, а подъезд, и прежде не отличавшийся чистотой, окончательно зарос грязью.

Что делать в подобной ситуации: идти еще в одну такую же управляющую организацию или попытаться создать товарищество собственников жилья и управлять домом самостоятельно? После двух месяцев анархии и споров победила идея ТСЖ. И мы с нуля начали то, чем раньше не занимались. Мы никогда не управляли домами. Пришлось учиться на ходу.

Не все было гладко и идеально. Конечно, мы делали ошибки, какие-то решения принимали скоропалительно. И уже на этапе создания товарищества столкнулись с главной проблемой — *дефицитом толковой литературы*. Большая часть книг из серии «как создать ТСЖ» представляла (и до сих пор представляет) простую перепечатку норм Жилищного кодекса РФ с комментариями. Сразу выяснилось, что этой информации недостаточно, особенно непрофессионалу в сфере ЖКХ.

Поэтому и возникло желание написать книгу, которая бы обобщила и систематизировала опыт создания ТСЖ и эффективного управления общедомовым имуществом. Это руководство могло бы обучить заинтересованного читателя, указать ему на типичные ошибки, которых можно избежать.

Хочу подчеркнуть, что делюсь собственным опытом в сфере ТСЖ-менеджмента, опытом, который дополняет и развивает нормы жилищного законодательства и помогает в принятии решений. И вместе с тем замысел книги — написать универсальное справочное пособие, рассчитанное на жителей, желающих создать ТСЖ; на председателей и управляющих, которые найдут здесь ответы на ключевые вопросы, связанные с практикой товариществ собственников жилья.

Если эта книга поможет вам в решении проблем с управлением общедомовым имуществом, я буду считать свою задачу выполненной.

Введение

Качество управления многоквартирными жилыми домами в настоящее время находится на очень низком уровне. Собственники не слишком заинтересованы что-либо менять в лучшую сторону, а управляющие организации умело пользуются этим равнодушием.

Чаще всего жители домов довольствуются минимальным набором жилищных и коммунальных услуг: лишь бы работал лифт, вывозился мусор и горели лампочки в подъезде. У значительной части россиян идея обустройства ограничивается стенами собственной квартиры. Ограниченность зоны комфорта и приводит горожанина к ужасному качеству жизни в собственном доме.

Скажем прямо: управляющие компании (УК), которые оказывают нам жилищные и коммунальные услуги, — это организации прежде всего коммерческие. Их задача вовсе не в том, чтобы сделать жизнь жителей дома лучше, а в том, чтобы заработать деньги. Неудивительно, что эти организации ограничиваются базовым (он же минимальный) набором услуг часто весьма низкого качества. К тому же равнодушие собственников помещений и их нежелание участвовать в управлении собственным имуществом открывают широкие возможности для злоупотреблений и воровства.

Нередко управляющие организации составляют акты об оказании услуг, которые на самом деле не оказывались. Например, жильцы платят за мытье подъезда три раза в неделю, тогда как на деле его моют раз в месяц. Недобросовестные УК давно освоили дорогостоящие процедуры вроде покраски цоколя дома, деревьев и бордюров и иные способы, позволяющие «загнать» как можно больше денег в странные, несвоевременные или вообще ненужные работы.

Качество жизни в вашем доме может быть высоким — при условии, что вы приложите усилия. Эффективный менеджмент общедомового имущества способен не только улучшить качество жизни в доме, но и привести к существенной экономии, что отразится на кошельке каждого собственника.

Проблемы управления многоквартирными жилыми домами в России может и должно решить массовое создание товариществ собственников жилья.

Зачем нужно ТСЖ и чем оно лучше других форм управления домом

Действующее жилищное законодательство предполагает следующие способы управления общим имуществом многоквартирных домов (п. 2 ст. 161 ЖК РФ).

1. Непосредственное управление многоквартирным домом (МКД) собственниками помещений.

Собственники помещений могут непосредственно управлять своим имуществом, но лишь в том случае, если в их доме *не более 30 квартир*. Чаще всего это маленькие ветхие двухэтажные «сталинки», которые возводились начиная с 1930–1940-х гг. Иногда менее 30 квартир насчитывают жилые дома премиального класса, но в них скорее всего имеется управляющая организация — покупателям такого жилья недосуг заниматься управлением МКД.

При непосредственном управлении многоквартирным домом *оказание жилищных услуг*, то есть работа по содержанию и ремонту общего имущества, осуществляется на основании решений общего собрания собственников помещений МКД. В этом случае собственники (или активная их часть), принявшие решение о заключении договора на управление домом

с той или иной организацией, выступают стороной договорных отношений.

В части *коммунальных услуг* договоры (горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, в том числе поставки бытового газа в баллонах, отопления/теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при печном отоплении) заключаются от своего имени каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление домом. Следует подчеркнуть, что управляющие организации сами не производят ни горячую, ни холодную воду, не подают в дом отопление, газ или свет. Поставку всех необходимых потребителю коммунальных ресурсов, которые, попадая в дом, превращаются в коммунальные услуги, осуществляют ресурсоснабжающие организации (РСО), с которыми управляющая компания (УК) заключают договоры ресурсоснабжения. Фактически УК осуществляют мелкий бытовой подряд в многоквартирном доме.

Преимуществом непосредственного управления МКД являются минимальные издержки, поскольку в этом случае не нужно содержать штат сотрудников. Чаще всего в домах до 30 квартир нет лифта, а объем вывозимого мусора невелик, что также снижает затраты на текущее содержание и ремонт.

При этом существенным *недостатком* непосредственного управления МКД является психологический фактор, попросту — разногласия между собственниками. Чтобы сгладить их, необходимо найти компромиссную фигуру управляющего, которая бы устроила большинство жителей дома. Его полномочия удостоверяются простой письменной доверенностью (п. 3 ст. 164 ЖК РФ), выдаваемой всеми либо большинством собственников МКД.

2. Управление силами управляющей организации (компани).

Это самый распространенный способ содержания общедомового имущества. Управляющие организации могут именоваться по-

разному: дирекция единого заказчика жилищно-коммунального хозяйства (ДЕЗ ЖКХ), жилищно-эксплуатационные конторы (ЖЭК), ремонтно-эксплуатационное управление (РЭУ) и пр. Можно выделить два типа управляющих организаций:

- управляющие организации, унаследовавшие жилой фонд, построенный в советское и досоветское время (серии домов, относимые к «хрущевкам», «брежневкам», многочисленные «панельки» в спальных районах и т.д.);
- организации, которые управляют новыми и вновь построенными жилыми домами, обычно эти компании аффилированы с застройщиком, который порой без соблюдения установленных законом конкурсных и иных процедур передает вновь построенные дома «прикормленной» УК. Управление жилым фондом через «свою» УК является частью бизнеса застройщика.

Поскольку согласно п. 5 и 5.1 ст. 7 ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» *новый дом находится на гарантии* (по технологическому и инженерному оборудованию она составляет три года, а по объекту долевого строительства в целом 5 лет), застройщику *выгодно* иметь собственную УК, которая обеспечит базовый минимум в управлении МКД и не будет конфликтовать с застройщиком по поводу тех или иных гарантийных обязательств.

Собственники тех МКД, в которых имеется четыре и более квартиры, но не выбран способ управления в виде ТСЖ, ЖСК или потребительского кооператива (то есть управление осуществляется УК), с 04.06.2011 г. обязаны создавать *Совет многоквартирного дома* (п. 1 ст. 161.1 ЖК РФ).

Совет МКД не является юридическим лицом, регистрировать его не требуется. Он должен быть создан по инициативе собственников МКД в течение календарного года. Если Совет многоквартирного дома так и не был создан, орган местного

самоуправления по своей инициативе собирает общее собрание (в трехмесячный срок по прошествии календарного года), на котором жильцам предлагают либо создать Совет МКД, либо организовать ТСЖ. Срок полномочий Совета МКД — два года (либо досрочное сложение полномочий в случае ненадлежащей работы) (п. 10 ст. 161.1 ЖК РФ).

Задачи Совета МКД — организация взаимодействия между собственниками МКД и УК, определение порядка пользования общим имуществом и земельным участком, контроль качества предоставляемых жилищных и коммунальных услуг. Функция Совета МКД — контрольно-надзорная, то есть контролирование УК, ведение с ней диалога от имени жителей дома, взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями (РСО) и организациями — поставщиками жилищно-коммунальных услуг.

3. Управление МКД жилищно-строительным кооперативом или товариществом собственников жилья.

Действующее законодательство допускает возможность управления многоквартирными домами силами жилищных и жилищно-строительных кооперативов (ЖСК).

При всем сходстве с такой формой управления, как ТСЖ, перед ЖСК изначально стоят двоякие цели: в первую очередь это удовлетворение потребностей граждан в жилье (строительство) и только потом — управление многоквартирным домом (п. 1 ст. 110 ЖК РФ). Члены ЖСК участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома (п. 2 и 3 ст. 110 ЖК РФ). ЖСК обычно действуют:

- в «кооперативных» МКД советской постройки, с самого начала управлявшихся ЖСК;
- в ситуациях, когда застройщик начал строить дом, но не достроил (например, прекратил существование) и «обманутые дольщики» объединились в кооператив, чтобы достроить дом и управлять им;

- если отдельные собственники (числом от 5 человек и более) создают кооператив, чтобы построить либо приобрести МКД (п. 1 ст. 112 ЖК РФ).

ЖСК может управлять домом эффективно (управление ЖСК похоже на управление ТСЖ), однако факт управления МКД силами ЖСК носит вторичный характер (первично приобретение или постройка дома). Не случайно ЖСК по решению общего собрания (конференции) его членов может быть преобразован в ТСЖ (ст. 122 ЖК РФ).

Создав товарищество собственников жилья, жители на общем собрании определяют политику управления МКД. Обратите внимание: п. 2.2 ст. 161 ЖК РФ *объединяет* практику управления МКД товариществами собственников жилья и жилищными и иными специализированными кооперативами, распространяя на них одни и те же правила.

Закон допускает, что ТСЖ может привлекать для управления своим имуществом УК. Собственники, создавшие ТСЖ, могут *выбрать управляющую организацию, заключив с ней договор*. Если собственники хотят поменять УК, они могут это сделать, выбрав другую управляющую организацию или делегировав эту обязанность вновь зарегистрированному ТСЖ. Однако на практике такое случается редко, как правило, ТСЖ создается не для того, чтобы уйти от одной УК к другой, а для того, чтобы изменить качество жизни в доме.

С момента государственной регистрации ТСЖ — это полноценное *юридическое лицо*, которое несет установленные законом права и обязанности. Оно вправе заключать договора, открывать расчетный счет в банке и принимать платежи, вести кадровую и учетную политику. При этом у ТСЖ есть принципиальное отличие от управляющей организации: *ТСЖ — это некоммерческая организация* (п. 1 ст. 135 ЖК РФ), то есть юридическое лицо, которое не ставит себе задачу получения прибыли в качестве уставной цели. ТСЖ

создается *исключительно для управления* общим имуществом собственников.

Перечислим преимущества ТСЖ:

1. Собственники помещений МКД сами принимают решение о способах и мерах по эффективному управлению общим имуществом.
2. Собственники помещений МКД сами определяют ценовую политику в части платы за жилое помещение.
3. Собственники МКД самостоятельно формируют перспективный план развития ТСЖ, определяя меры по улучшению качества жизни в доме.
4. В отличие от управляющей организации ТСЖ не платит налоги с денежных средств, поступающих от собственников, которые являются членами товарищества.

Главное преимущество ТСЖ перед другими способами управления МКД состоит в том, что *решения, от которых зависит управление общим имуществом, принимают сами собственники*. Фактически ТСЖ — это «государство в миниатюре», общие собрания — народные референдумы, а собственники — народ, который осуществляет свою власть непосредственно, путем прямого голосования.

В экономической науке считается, что самым неэффективным собственником является государство, а самым эффективным — частный инвестор. Это правило применимо и к жилищной сфере. Никто не может управлять жилым фондом лучше собственников помещений, заинтересованных в качественной эксплуатации и сохранности общего имущества и знающих проблемы своего дома. Именно в этом состоит главное преимущество ТСЖ как способа управления многоквартирными домами.

Ситуация с ТСЖ в Российской Федерации

Несмотря на все сложности и проблемы, сегмент ТСЖ в России активно развивается. Согласно данным единой информационной системы «Реформа ЖКХ» (курируемой Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства), на начало 2016 г. в России насчитывалось 57 937 юридических лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами. В их числе:

- 28 171 ТСЖ;
- 5368 жилищно-строительных кооперативов (ЖСК);
- 24 398 управляющих компаний.

Всего эти организации обслуживают 742 401 дом общей площадью 2 307 559 653 м², при этом доля ТСЖ составляет около 4% от общей численности домов в нашей стране.

Тот факт, что количество ТСЖ превышает численность управляющих организаций, не должен вводить в заблуждение. На деле *число домов* под управлением ТСЖ в разы меньше, чем число домов, управляемых УК. Дело в том, что одна УК может управлять несколькими, а иногда и десятками домов. Порой это огромные «муравейники» на 400–500 квартир, жители которых разобщены и не знают друг друга. Им сложно объединиться и создать ТСЖ.



Илл. 1. Доля ТСЖ в общем числе домов в Российской Федерации (исходя из расчета «один дом — одно ТСЖ»*)

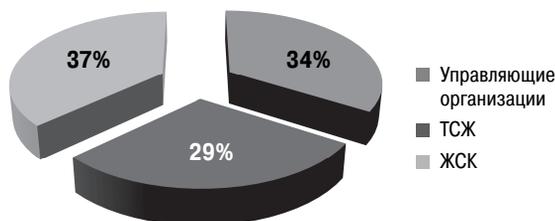
Источник: сайт «Реформа ЖКХ».

В целом российские регионы демонстрируют похожее соотношение форм управления МКД:

Регион	УК	ТСЖ	ЖСК	Количество домов	Общая площадь, м ²
Камчатский край	110	79	3	2796	6 145 660
Новосибирская область	329	625	172	11 916	49 366 828
Пензенская область	130	372	107	4069	15 102 102
Пермский край	433	332	65	13 176	34 673 876
Самарская область	314	747	164	19 805	63 824 472
Чеченская Республика	36	22	0	1969	4 662 742
Санкт-Петербург	462	1137	782	20 014	121 128 332

* Обычно одно товарищество собственников жилья обслуживает один дом. Однако нормы пп. 1 и 2 п. 2 ст. 136 ЖК РФ допускают, что ТСЖ может управлять несколькими домами, если у них один земельный участок, единые сети инженерно-технического обеспечения и другие общие элементы инфраструктуры.

В Москве действуют: 738 УК, 644 ТСЖ и 815 ЖСК.



Илл. 2. Процентное соотношение МКД с различными способами управления в Москве в 2016 г.

Источник: сайт «Реформа ЖКХ».

Приведенные данные отражают соотношение числа ТСЖ, ЖСК и управляющих организаций. Вне зависимости от региона, его географических и территориальных особенностей число ТСЖ (но не общая площадь жилья в управлении!) почти всегда больше, чем число ЖСК и управляющих организаций.

ТСЖ управляют десятками тысяч домов, жители которых выбрали эту форму управления своим имуществом. Это говорит о том, что ТСЖ продолжают набирать популярность, а в условиях кризиса процесс их создания может даже ускориться, что диктуется, с одной стороны, необходимостью урезать расходы, с другой — растущими требованиями собственников к качеству оказываемых услуг.

Создание ТСЖ: с чего начать

1. ПЕРВИЧНОЕ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ

Правила созыва общего собрания и уведомления собственников

Самая сложная часть при создании ТСЖ — уведомление собственников жилья о предстоящем собрании и проведение общего собрания. Начинать нужно с формирования группы активистов, заинтересованных в решении этого вопроса. Они инициируют проведение общего собрания, на котором будет приниматься решение о выборе ТСЖ в качестве способа управления МКД.

Порядок проведения общих собраний установлен ст. 45–48 ЖК РФ. Действующее законодательство выделяет три вида общих собраний: очное, очно-заочное и заочное (ст. 44.1 ЖК РФ).

1. Очное общее собрание проводят чаще всего, поскольку в ТСЖ все вопросы обычно решаются путем коллективного обсуждения и диалога. Заочные собрания в ТСЖ проводятся редко.

Общее собрание собственников помещений должно проводиться ежегодно. Годовое общее собрание проводится во II квартале года, следующего за отчетным годом (в период с апреля по июнь) (п. 1 ст. 45 ЖК РФ).

Чтобы общее собрание было правомочно, на нем должен быть сформирован *кворум*, то есть должно присутствовать *не менее 50% от общего числа имеющих право голоса*.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в МКД на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (п. 3 ст. 48 ЖК РФ). Голос одного собственника *не приравнивается* к одной квартире. Вес голоса рассчитывается *исходя из площади жилого помещения* (собственник двухкомнатной квартиры имеет больший вес голоса, чем собственник однокомнатной).

Уведомить всех собственников о собрании необходимо *за 10 дней* до даты проведения общего собрания (то есть, если собрание проводится 20-го числа месяца, уведомление о нем должно быть реализовано до 9-го числа месяца) (п. 4 ст. 45 ЖК РФ). Довести до собственников информацию о предстоящем собрании — самый трудный вопрос при подготовке общего собрания. Здесь можно выделить *два основных (законных) варианта*:

1. Общее собрание организуется и проводится *собственными силами*. Это идеальный и самый быстрый способ. К сожалению, он же является самым затратным и труднореализуемым, поскольку собственник, выступающий инициатором собрания, обязан направить каждому собственнику помещения МКД *заказное письмо* с сообщением о проведении общего собрания либо вручить такое сообщение каждому собственнику под роспись (приказ Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр, раздел IV, п. 4).

Легко понять, почему этот вариант проведения общего собрания является труднореализуемым. Допустим, что в доме, в котором предстоит создать ТСЖ, 400 квартир. Каждого собственника (а их может быть не 400, а, например, 600 и больше) необходимо уведомить письменно (заказным письмом или под роспись) о проведении общего собрания. При этом для государства не имеет значения, что на общем собрании по факту будет представлен легитимный кворум. Закон требует *уведомлять всех*.

Допустим, инициаторы создания ТСЖ могут уведомить собственников 200 квартир и вручить им сообщения под роспись. Имена собственников еще 200 квартир инициаторам собрания вообще не известны. А поскольку реестры со сведениями

об объектах недвижимого имущества в России, в отличие от западных стран, являются закрытыми, для того, чтобы получить сведения о собственниках, необходимо сделать запрос в Росреестр, где одна выписка стоит 200 руб. с физических лиц и 600 руб. с юридических. Таким образом, только получение сведений по 200 квартирам из 400 еще до создания ТСЖ обойдется в 40 000 руб. После того как эти выписки будут получены, необходимо разослать заказные письма с уведомлением о вручении. При условной цене одного письма 100 руб. это добавит к затратам еще 20 000 руб.

Таким образом, чтобы уведомить законным способом половину собственников МКД, насчитывающего 400 квартир, потребуется минимум 60 000 руб. И это до создания ТСЖ, регистрационных мероприятий и т. д.

Как видим, государство изначально задает высокую планку и создает организационные сложности. Я считаю, что необходимости в уведомлении 100% собственников помещений МКД нет, поскольку по большей части вопросов повестки собрание легитимно при 50% голосов.

В соответствии с п. 4 ст. 45 ЖК РФ собственники помещений МКД на общем собрании вправе определить на будущее особый порядок уведомления о проведении общих собраний и порядок информирования о результатах голосования и обнародовании решений собраний. Это делается для того, чтобы минимизировать издержки, связанные с необходимостью заказа выписок из ЕГРП (Росреестра) и рассылки заказных писем. Обычно в качестве места уведомления о проведении общих собраний выбирается *информационный стенд* внутри подъездов МКД либо *доска объявлений* при входе в подъезд. Этот перечень можно дополнить сайтом будущего ТСЖ или его сообщества «ВКонтакте». Все эти способы уведомления сокращают информационные расходы ТСЖ.

2. Общее собрание организуется и проводится *силами и средствами управляющей организации* — способ мучительный, длительный, но зато дешевый.

В соответствии с п. 6 ст. 45 ЖК РФ для проведения общего собрания силами управляющей организации (от которой ТСЖ в дальнейшем предстоит избавиться) необходимо создать инициативную группу собственников не менее чем 10% квартир (если в МКД 400 квартир, инициативная группа должна состоять минимум из 40 человек). После того как инициативная группа будет создана, у нее есть право обратиться в письменной форме в УК для организации проведения общего собрания собственников помещений в МКД. В обращении должна быть сформулирована *повестка* предстоящего общего собрания.

В течение 45 дней с момента поступления обращения (но не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания) управляющая организация *обязана своими силами и за свой счет* провести все мероприятия, связанные с уведомлением собственников, обеспечить проведение общего собрания и довести его результаты до сведения собственников, разместив соответствующее сообщение в помещении данного дома *не позднее чем через 10 дней* со дня принятия этих решений.

Следует учесть, что описанный выше порядок является относительно новым (введен с 29.06.2015 г.), а управляющие организации идут на эти действия крайне неохотно, ведь фактически они за свой счет организуют общее собрание, которое будет их «свергать». Поэтому членам инициативной группы нужно быть готовым к длительному затягиванию вопроса, а все обращения, подаваемые в управляющую организацию, должны иметь *дубликат, заверенный подписью руководителя и печатью УК*. Если управляющая организация уклоняется от проведения общего собрания в установленные сроки (45 дней), немедленно подавайте жалобу в жилищную инспекцию (приложив подтверждающие документы) и в прокуратуру. Также можно обратиться на телевидение, обычно скандал и шумиха действуют на управляющие компании отрезвляюще.

У значительной части собственников могут быть заключены договоры управления многоквартирным домом с управляющей

организацией. Такие договоры являются срочными и могут заключаться на срок от нескольких месяцев до 5 лет — в зависимости от случаев, определенных в п. 5 ст. 162 ЖК РФ. При этом односторонний порядок отказа от исполнения таких договоров обычно не предусматривается и потому может оказаться очень непросто отказаться от исполнения договоров управления МКД управляющей организацией на этапе создания ТСЖ.

Согласно п. 8 ст. 162 ЖК РФ, изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством (гл. 29 ГК РФ). Если МКД новый, вряд ли управляющая организация так просто откажется от источника доходов, и потому рассчитывать на расторжение договора по соглашению сторон (п. 1 ст. 450 ГК РФ) не стоит.

Однако, согласно п. 8.2 ст. 162 ЖК РФ, собственники помещений в МКД на основании решения общего собрания вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления МКД, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Эта норма является правовой лазейкой для того, чтобы распрощаться с управляющей компанией. Однако УК может не согласиться с решением общего собрания и оспорить его в суде, поэтому факт невыполнения условий договора управления МКД нужно будет доказать в судебном порядке.

Чтобы избежать этих проблем, рекомендую до момента проведения общего собрания обратиться с жалобой на действия управляющей организации в жилищную инспекцию. Практически в любом доме, управляемом УК, всегда найдутся недостатки: в одном подъезде не горят лампочки, в другом — плохо убирают и т. д. Все это следует отразить в жалобе в жилищную инспекцию (предварительно сфотографировав нарушения), и тогда жилищный инспектор, проводя выездную проверку, укажет все