

В чем преимущества ТСЖ

22.09.2010

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Совершенно определено, что ни о каких качественных переменах в жилищно-коммунальном хозяйстве не может быть и речи до тех пор, пока жители не начнут относиться к своим дворам, домам и подъездам как к собственным жилищам.

Накопленный опыт показывает, что коммунальные проблемы, которые поставила перед нами жизнь, можно решать наиболее эффективно с организационно-финансовой точки зрения, объединяя жильцов в товарищества собственников (ТСЖ).

Создание их преследует следующие цели:

- согласование порядка реализации своих прав (прав домовладельцев) по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме;

- осуществление деятельности по содержанию и сохранению недвижимости;

- распределение между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек, для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества.

Рассмотрим правовой статус товарищества. Это некоммерческая организация, создаваемая и действующая в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексами РФ, а в части жилищных правоотношений — также законодательными актами субъектов РФ и уставом. Товарищество становится юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты. Оно может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

В соответствии со статьей 36 ЖК РФ собственникам помещения (квартиры) в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частью квартиры (лестничные площадки, лифты, шахты, чердаки, подвалы, инженерные сети и т.д.). Иначе говоря, все это – коллективная собственность. И никто не имеет права ею распоряжаться, кроме самих собственников.

Такое же положение установлено и по вопросу собственности земли под домом и рядом с ним (ст. 16 Закона РФ «О введении в действие Жилищного Кодекса РФ»). Земля переходит в общую долевую собственность собственников квартир. Это очень хорошо. У властей города не будет возможности производить уплотнительную застройку. Теперь земля — не их собственность, и власти не вправе ею распоряжаться. Но для этого сначала надо юридически оформить и закрепить, как требует Гражданский Кодекс Российской Федерации.

Объединение собственников жилья в ТСЖ — один из наиболее приемлемых способов защиты их прав, влияния на стоимость и качество предоставляемых услуг. ТСЖ получает реальную возможность самостоятельно решать вопросы организации обслуживания и эксплуатации жилья, следовательно, и определять порядок расходования средств, направляемых на эти цели. Создание ТСЖ – это не просто техническая операция по оформлению документов, а шаг к изменению сознания жителей, их отношения к собственности.

В домах, где жители чувствуют себя собственниками и подъезда, и подвала, и двора, обслуживание обходится намного дешевле, и содержится дом намного качественнее.

Основная цель объединения жителей в товарищество — сделать свой дом лучше, чем он был и по возможности сократить расходы жильцов на эксплуатацию, а также за свои деньги получать должное качество жилищных и коммунальных услуг, что означает:

- возможность контролировать предоставление жилищно-коммунальных услуг;

- определять их набор;

- оплачивать выполненные работы в соответствии с их объемом и качеством;

- самостоятельно определять размер платежей за обслуживание дома.

Успех ТСЖ зависит от инициативы самих граждан. Если вас не устраивает, как убираются ваши подъезды и дворы, если вам надоели разбитые почтовые ящики, текущие крыши и дурно пахнущие подвалы – не стоит изнурать себя в борьбе с коммунальными и прочими службами. Если вы уверены в своих силах, знаете, как лучше распорядиться деньгами и навести в своем доме образцовый порядок — вам предоставляется прекрасная возможность от слов перейти к делу – создать товарищество собственников жилья.

