Товарищество собственников жилья

Понятие **Товарищество собственников жилья** (**ТСЖ**) определено Жилищным кодексом РФ. Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в нем, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в доме.

**Цели создания и деятельности некоммерческой организации:**

- совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;

- обеспечение эксплуатации комплекса недвижимого имущества;

- владение общим имуществом в многоквартирном доме;

- пользование общим имуществом;

- распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме в установленных законодательством пределах. Число членов ТСЖ, создавших товарищества, должно превышать 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Отношения в ТСЖ строятся на основании добровольного членства, которое возникает у собственников помещения в доме после подачи заявления о вступлении в товарищество. Отношения ТСЖ с собственником помещения, не являющимся его членом, строятся на основании договора о содержании и ремонте общего имущества.

Органами управления ТСЖ являются: общее собрание собственников помещений в доме, общее собрание членов товарищества, правление. Общее собрание членов ТСЖ — высший орган управления товарищества. Руководство текущей деятельностью ТСЖ осуществляется правлением, которое избирается общим собранием членов товарищества.

**Управление многоквартирным домом, на базе которого создано ТСЖ, может осуществляться:**

- членами правления во главе с председателем, избранным из числа членов товарищества;

- профессиональным управляющим, привлеченным членами правления товарищества на основе договора. В связи с появлением нового органа управления многоквартирным домом — общего собрания собственников помещений необходимо определить приоритеты по принимаемым решениям. Отметим, что компетенция общего собрания собственников и общего собрания членов ТСЖ во многом совпадает. Например, общее собрание собственников и общее собрание членов ТСЖ вправе принять решение о передаче общего имущества в многоквартирном доме в пользование третьим лицам. В таких конфликтных ситуациях возможны два противоположных решения по одному и тому же вопросу. Также все вопросы, касающиеся распоряжения общим имуществом, его ремонта, перестройки, проведения работ по надстройке и реконструкции многоквартирного дома и прочие, должны решаться согласованно, на общем собрании собственников.

Руководство текущей деятельностью в товариществе осуществляют исполнительный орган — правление ТСЖ, а также председатель ТСЖ. Правление принимает решение по всем вопросам деятельности ТСЖ, за исключением отнесенных к компетенции общего собрания членов товарищества.

**К обязанностям правления ТСЖ относится:**

- составление годовой финансовой отчетности ТСЖ, в т. ч. сметы доходов и расходов. Для обеспечения эффективного управления и реализации уставных целей необходимо финансовое планирование, которое позволит рассчитать размер обязательных платежей и взносов;

- выбор подрядных организаций и поставщиков жилищно-коммунальных услуг для обеспечения дома и заключение договоров с ними. От имени ТСЖ договоры подписывает его председатель в интересах собственников помещений в доме. Заключение договоров на предоставление коммунальных услуг является обязательным для собственников помещений. Они вправе заключить такой договор как непосредственно с ресурсоснабжающей организацией, так и через ТСЖ или при его посредничестве;

- оформление земельного участка под многоквартирным домом в общую долевую собственность собственников помещений;

- контроль за своевременной уплатой членами ТСЖ установленных обязательных взносов;

- управление многоквартирным домом или заключение договора на управление им. Договор управления с управляющей организацией не является обязательным, если правление может самостоятельно управлять домом. Однако если правление приняло решение о выборе управляющей организации и заключении с ней договора, то отбор такой организации может быть организован как на конкурсной основе, так и без конкурса.

Значительную часть деятельности исполнительного органа ТСЖ составляет договорная работа. В соответствии с законодательством Российской Федерации ТСЖ вправе заключить с управляющей организацией договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества, об оказании коммунальных услуг и прочие в интересах собственников жилых помещений в доме.

**Таким образом, возможны две схемы договорных взаимоотношений между ТСЖ и организациями — поставщиками жилищно-коммунальных услуг:**

- ТСЖ заключает договоры на поставку жилищно-коммунальных услуг с их поставщиками (без управляющей организации);

- собственники помещений в многоквартирном доме (члены ТСЖ) делегируют право заключения договора на поставку жилищно-коммунальных услуг ТСЖ, которое, в свою очередь, заключает договор управления с управляющей организацией, осуществляющей поиск поставщиков таких услуг и заключающей с ними договоры.

К компетенции органов управления ТСЖ относится установление порядка внесения обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определение их размера, а также установление порядка внесения оплаты коммунальных услуг членами ТСЖ.