

ТСЖ. Вопросы и ответы

03.11.2010

В чем преимущества товарищества собственников жилья как одной из форм управления?

- Товарищество собственников жилья - это некоммерческая организация, объединяющая собственников помещений многоквартирного дома. ТСЖ создается для совместного управления имуществом дома и для организации его эксплуатации.

Собственники жилья, объединенные в товарищество, лучше, чем кто-либо другой, могут позаботиться о своем имуществе. Они заинтересованы в выгодном использовании подвалов и чердаков, придомовых территорий, в том, чтобы все собственники выполняли правила пользования помещениями и местами общего пользования.

ТСЖ самостоятельно решает, каким способом будет осуществлять управление недвижимостью: силами самих жильцов или специалистов со стороны. Обладая статусом юридического лица и имея расчетный счет в банке, ТСЖ вправе напрямую заключать договоры с предприятиями о предоставлении жилищных и коммунальных услуг и требовать применения санкций за невыполнение или плохое качество оказываемых в рамках договора услуг. ТСЖ заинтересовано в минимизации затрат на жилищные услуги.

Члены товарищества принимают решение о капитальном ремонте, реконструкции многоквартирного дома (в том числе о его расширении или надстройке), об использовании земельного участка, на котором расположен дом.

ТСЖ заключает договоры найма, аренды на принадлежащие ему помещения, устанавливает арендную плату, определяет размер и порядок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, принимает решения о сроках ремонта и объемах работ. ТСЖ значительно расширяет перечень оказываемых жильцам услуг. Все это предоставляет большие возможности для комфортного и безопасного проживания.

Кроме того, являясь наиболее эффективной формой управления, ТСЖ способствует повышению рыночной стоимости управляемого жилья.

- Как создать товарищество собственников жилья?

- Решение о создании ТСЖ принимается на общем собрании собственников помещений. Оно может быть создано по инициативе любого собственника. Очень важно помнить, что не позднее чем за 10 дней до даты проведения собрания все собственники помещений должны быть оповещены о его проведении, знать, что входит в повестку мероприятия, кто его инициировал, когда и где оно состоится.

Обязательно нужно выбрать председателя собрания (им может быть его инициатор) и секретаря для ведения протокола.

Голосование по вопросу создания товарищества собственников жилья производится путем открытого голосования. Причем каждый домовладелец обладает количеством голосов пропорционально доле принадлежащей ему площади в общей площади дома. То есть, если доля площади составляет 5,71 процента, то количество голосов, принадлежащих собственнику, также равно 5,71 проценту. Если большинство собственников помещений проголосовало за создание товарищества, поздравьте друг друга - вы приняли правильное решение.

Потом необходимо принять устав, выбрать правление и ревизионную комиссию. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя. Решение о виде и размере заработной платы председателя ТСЖ и правления принимается на общем собрании. Это может быть как ежемесячное денежное вознаграждение, так и освобождение от оплаты жилищных услуг.

Товарищество собственников жилья должно быть зарегистрировано в качестве юридического лица. Для этого в регистрирующий орган предоставляются следующие документы: заявление, подписанное председателем общего собрания; выписка из протокола общего собрания с решением о создании ТСЖ; устав ТСЖ; копии правоустанавливающих документов всех собственников помещений в многоквартирном доме; учредительные документы юридических лиц - собственников помещений (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии); описание общего имущества комплекса недвижимого имущества многоквартирного дома (технический паспорт, кадастровый план); документ об уплате государственной пошлины (размер пошлины - 2000 рублей). После регистрации товариществу будет необходимо открыть счет в банке, получить печать и встать на учет в налоговой инспекции, государственных внебюджетных социальных фондах. Завершающим этапом является передача документации от ранее обслуживающей жилищной организации ТСЖ.

- Что делать, если из-за многочисленности жильцов собрать всех в одно время невозможно?

- Для подобных случаев предусмотрена процедура заочного голосования. Это письменно зафиксированное решение собственника по вопросам, поставленным на голосование. В данном решении обязательно должны быть указаны сведения о лице, участвующем в голосовании, сведения о документе, подтверждающем право собственности лица на помещение в данном многоквартирном доме и непосредственно решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные традиционными формулировками: \за\, \против\ или \воздержался\. Решение должно быть передано в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении собрания. Очень важно помнить, что принявшими участие в общем собрании будут считаться только те собственники, решения которых получены до

даты окончания их приема.

Адрес страницы: <http://koptevo.mos.ru/presscenter/news/detail/1163845.html>

[Управа района Коптево города Москвы](#)