

Товарищество собственников жилья, согласно Жилищному кодексу, представляет собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом. Основная цель ТСЖ — благоустройство прилегающей территории, решение вопросов эксплуатации и содержания общего имущества, а также предоставление коммунальных услуг.

Права и обязанности ТСЖ

В обязанности правления ТСЖ, согласно Жилищному кодексу (ст. 148), входят управление домом, заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества. Также правление может подписать договор с управляющей компанией на обслуживание дома и оказание различных услуг. Разница в случае с управляющей организацией в доме в том, что деньги ей перечисляются по факту выполнения работ. ТСЖ самостоятельно может нанимать подрядчиков на необходимые услуги. За выполнение работ перед собственниками отвечает выбранное правление, а перед ТСЖ — подрядчик. ТСЖ имеет право вести экономическую деятельность на территории дома. Например, сдавать в аренду какие-то свободные площади, подвальные или технические помещения (этажи), размещать рекламу на фасадах здания и т. д. Вырученные средства могут пойти на дополнительное благоустройство и нужды для дома и двора, а также возможно сократить взносы жителей за какие-то определенные услуги в платежке. Все решения о заключении договоров с подрядчиками и другие важные вопросы принимаются на общем собрании.

Плюсы и минусы ТСЖ

У формы управления ТСЖ есть свои плюсы и минусы. Чтобы все работало правильно, жильцам дома нужно быть активными и ответственными собственниками, а управлением должны заниматься компетентные и честные люди.

Плюсы:

один из главных плюсов ТСЖ в том, что оно не заинтересовано в повышении тарифов и даже в силах их минимизировать в отличие от УК, которая является коммерческой структурой и рассчитывает на получении прибыли;

ТСЖ может сдать часть своих помещений (если есть такие) в аренду, получать прибыль от размещения рекламы на фасадах, установки вышек сотовых операторов на крышах и т. д. При этом финансовая деятельность ТСЖ обычно прозрачна и жильцам проще получить отчеты о стоимости оказанных услуг, чем в УК;

вопросы эксплуатации и содержания дома можно решать между жильцами и правлением, а не в ходе часто сложных переговоров с управляющей компанией;

ТСЖ сами могут выбирать подрядчиков на различные услуги и легко сменить их на другую компанию, если услуги оказываются некачественно. Жильцы сами выбирают подрядчиков, и если не нравится, как конкретная компания вывозит мусор, просто нанимают другую. Расстаться с УК в этом случае намного сложнее и, возможно, придется делать это через суд.

Минусы:

как и в управляющей компании, в правлении ТСЖ могут оказаться некомпетентные люди, жильцы могут быть неактивными, что приведет к сложностям в принятии важных вопросов по эксплуатации и содержанию имущества МКД;

в отличие от УК, которые часто управляют большим числом домов и имеют достаточный капитал, у ТСЖ обычно нет собственных средств в необходимом количестве. В случае возникновения задолженности у жильцов могут возникнуть проблемы с расчетом с подрядчиками за содержание имущества;

тарифы на некоторые работы для ТСЖ могут оказаться выше, чем для крупной управляющей компании, которая может снизить стоимость услуг благодаря большому объему заказов.