

Начал исполнять обязанности председателя ТСЖ еще до принятия Жилищного кодекса РФ. Вся система управления многоквартирными домами ТСЖ, сложившаяся в конце 90-х до настоящего времени, не изменилась. Единственно добавился капитальный ремонт общего имущества МКД через спецсчет, что является большим плюсом.

23 декабря 2023 г. исполняется тридцать лет со дня создания товариществ собственников жилья (ТСЖ) в России. В этот день тридцать лет назад Указом Президента РФ № 2275 утверждено **Временное положение о кондоминиуме**. За 12 лет до появления Жилищного кодекса РФ. Тогда это было **Товарищество домовладельцев**, которые потом были переименованы в ТСЖ.

15 июня 1996 г. был принят Федеральный закон N 72-ФЗ "**О товариществах собственников жилья**". Закон о ТСЖ действовал в течении девяти лет до принятия Жилищного кодекса РФ 1 марта 2005 г

Преимущества ТСЖ пред УО заложены в ЖК РФ

Ст. 25. Правовой статус товарищества

4. Товарищество кондоминиума создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

Ст. 135. Товарищество собственников жилья

4. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

ТСЖ могут управлять МКД на весь период жизненного цикла здания, хоть сто лет.

ТСЖ, созданные по Закону о ТСЖ, уже более 20-25 лет управляют МКД без смены УО.

ЖСК и того больше. По программе реновации в Москве прекратили свое существование десятки ЖСК, которые успешно управляли своими домами десятками лет. Дом снесли и прекратило свое существование ЖСК, как юридическое лицо.

Управление МКД на всем протяжении жизненного цикла здания позволяет проводить длительное планирование капитального ремонта, синхронизировать его с текущим ремонтом. ТСЖ никогда не будет проводить текущий ремонт подъездов, если через 2-3 года в доме запланирована замена лифтов, капремонт системы отопления в местах общего пользования.

В большинстве ТСЖ открыт специальный счет на проведение капитального ремонта.

С момента создания ТСЖ открывается отдельный счет платежей собственников помещений в МКД на управление, содержание и текущий

ремонт общего имущества в МКД. Денежные средства идут на содержание только своего дома.

К теме круглого стола не относится. Но считаю, что у МКД, как здания со своими конструкциями, инженерными сетями должен быть один собственник на весь жизненный цикл здания. При управлении МКД управляющей организацией, они меняются регулярно. Мало МКД, которые управлялись домами в течении десятилетий без смены УО. Смена УО — это всегда минус для здания. Под управлением ТСЖ на данный момент находится чуть более 5% МКД в стране.

Для нормального содержания МКД, долговременного планирования капитального ремонта, который синхронизируется с проведением текущего ремонта.

Поэтому у МКД, как здания должен быть один собственник на весь его жизненный цикл. Коллективный собственник (ТСЖ, ЖСК), муниципалитет, частник, тот же доходный дом. Управление МКД через собрание собственников помещений путь в никуда, тупик. 17 лет действия Жилищного кодекса РФ тому подтверждение. Какие бы способы проведения собраний предлагают наши законодатели результаты мизерные.

Структура управления ТСЖ

Бытует большое заблуждение, что ТСЖ руководят безграмотные дедушки и бабушки.

Это совершенное не так. Домами управляют подготовленные специалисты, которые имеют все необходимые квалификационные удостоверения по различным инженерным системам МКД.

- Пожарная безопасность в объеме пожарно-технического минимума
- Административно-технического оперативный персонала к работам на электроустановках напряжением до 1000 В. III группа по электробезопасности
- Организации и эксплуатации работ на тепловых установках.
- Специалист ответственный за организацию безопасной эксплуатации лифтов.
- Специалист ответственный за безопасную организацию эксплуатации газового оборудования.

Не всегда это председатель правления ТСЖ, это может быть наемный управляющий, обладающий необходимыми знаниями и умениями. В моем московском окружении ТСЖ в 50% домов управляющие наемные сотрудники или организации, занимающие эксплуатацией. Такая схема работает еще с конца XX века.

Надо вводить понятие «управляющий многоквартирного дома». Он может работать как в ТСЖ, ЖСК, так и в управляющих организациях, независимо от формы собственности

Субсидиарной ответственности по долгам ТСЖ

Долги ТСЖ в основном возникают по вине неплательщиков - собственников, которые являются членами ТСЖ, не членами ТСЖ, и нанимателей.

На каком основании у председателя правления, членов правления и членов ТСЖ должна возникать субсидиарная ответственность за долги по оплате ЖКУ собственника, не являющегося членом ТСЖ или нанимателя?

Имеется богатая судебная практика борьбы ТСЖ с должниками. И есть решения судов, дела находятся у судебных приставов, но взыскания в пользу ТСЖ не производятся т.к. имущества нет, квартира единственная. Снимают с банковской карточки копейки, а долгов уже на сотни тысяч рублей. Суды идут годами.

Плюс невозможно найти с кем судится. Собственников найти невозможно, данных уже по ним получить невозможно. А если и есть, то многие из них проживают в Азербайджане, Армении, Грузии, на Украине.

Это проблема не только ТСЖ, но и УО. Вопрос требует решения на федеральном уровне. Долги за ЖКУ населения растут и будут расти в дальнейшем. Не надо строить каких-либо иллюзий на этот счет.

Необходимо прежде решить вопрос как эффективно бороться с должниками.

- Выдавать любые кредиты, брать ипотеку только после предоставления в банки справки от управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ресурсоснабжающей организации (при прямых договорах) об отсутствии задолженности за оказанные жилищно-коммунальные услуги.
- Не регистрировать сделку по продаже квартиры, нежилого помещения в МКЖ без погашения продавцом помещения документа об отсутствии задолженности по квартплате.

Федеральными законами надо ужесточить требования к должникам по оплате за ЖКУ. 95% жителей многоквартирных домов будут только приветствовать такие меры. У них нет никакого желания платить за кого-то за потребленную воду, отопление, содержание мест общего пользования, пользования лифтами.

Введение субсидиарной ответственности по долгам ТСЖ ставит большой жирный крест на ТСЖ. При принятии этой нормы создать уже станет невозможно. Действующие ТСЖ потихоньку начнут закрываться.

Платить председателю ТСЖ ресурсоснабжающим организациям за должников, порой асоциальным личностями несколько сот тысяч рублей, а то миллионов это абсурд.

Вижу в этой инициативе только одну цель – убить ТСЖ окончательно и бесповоротно.

100% членство в ТСЖ

Да, это необходимо. Но в таком случае собрание членов ТСЖ необходимо приравнять к общему собранию собственников помещений. Т.к. согласно ЖК РФ, собрание членов ТСЖ не правомочно решать вопросы по:

- Реконструкции
- Капремонту
- Получение ТСЖ, ЖСК кредитов, займов
- Земельному участку
- Пользование ОИ МКД другими лицами
- ОСС заочно или с помощью системы
- Оргвопросы связанные с проведением ОСС
- Прямым договорам с РСО
- Перевод жилого в нежилое

Жилинспекция, Банки по капремонту, кредитам протоколы по вышеперечисленным вопросам собраний членов ТСЖ не принимают.