

Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера на тему "О формировании системы технического учёта жилищного фонда: проблемы и пути их решения", в адрес Правительства Российской Федерации, Минстроя России, публично-правовой компании "Фонд развития территорий", направленных также главам субъектов РФ. В рекомендациях учтены большинство ключевых предложений ТПП РФ, включая сохранение деятельности и аккредитацию региональных организаций БТИ, ускорение разработки методических рекомендаций по сбору, учёту, хранению, актуализации, обработке и анализу состояния технических характеристик жилых зданий, разработку аппаратно-программ-

ного комплекса по учёту, хранению, обработке и анализу состояния технических характеристик объектов жилищного фонда, интеграцию его с ГИС ЖКХ, разработку профессионального стандарта по квалификации "Специалист в сфере технической инвентаризации и учёта зданий и сооружений" и другие важные вопросы.

Специалисты отмечают глубокую содержательную проработку и выражают благодарность Комитету ТПП РФ по ЖКХ и Комитету СФ РФ по федеративному устройству за подготовку качественных конструктивных и всесторонних рекомендаций по вопросу технического учёта и инвентаризации жилых зданий".

ТСЖ: ТРИДЦАТЬ ЛЕТ СТАБИЛЬНОСТИ

Шиянов Сергей Александрович

Председатель правления ТСЖ «Перовская 22 корпус 2»

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 было утверждено **Временное положение о кондоминиуме**. Это произошло за 12 лет до появления Жилищного кодекса РФ. Тогда это были **Товарищества домовладельцев**, которые потом были переименованы в ТСЖ после вступления в силу Федерального закона от 15 июня 1996 г. "О товариществах собственников жилья" (далее - закон о ТСЖ) были переименованы в ТСЖ.

У жилищно-строительных кооперативов (ЖСК) история более длинная — с 1924 года, с перерывом в 1937 году по понятным причинам.

С 1996 г. по 2005 г. ТСЖ создавались на основании закона о ТСЖ по простым правилам: любое физическое или юридическое лицо, органы государственной исполнительной власти и местного самоуправления, или группа лиц, действующих совместно, имеющие необходимое разрешение на застройку, имели право построить или реконструировать недвижимое имущество с целью создания кондоминиума.

На основании ст. 48 ТСЖ могло быть образовано заказчиком, застройщиком или иным физическим или юридическим лицом, включая органы государственной власти или органы местного самоуправления, или группой лиц, действующих совместно, которые имеют или будут иметь право собственности на вновь создаваемое имущество.

Право голоса застройщика в ТСЖ имело следующие ограничения (ст. 51):

- после передачи прав собственности на 30 процентов помещений в кондоминиуме другим домовладельцам, кроме застройщика, как ми-



- минимум 30 процентов членов правления должны быть избраны путем голосования этих домовладельцев;
- после передачи прав собственности на 40 процентов помещений в кондоминиуме другим домовладельцам, кроме застройщика, как минимум 40 процентов членов правления должны быть избраны путем голосования этих домовладельцев;

- после передачи прав собственности на более чем 50 процентов помещений в кондоминиуме другим домовладельцам, кроме застройщика, или через два года с момента регистрации товарищества все члены правления должны быть избраны путем голосования домовладельцев без участия застройщика.

В этот период отмечались интересные вещи, которые сейчас невозможно представить.

Иногда ТСЖ создавалось, как юридическое лицо, регистрировалось в налоговом органе, но Акт приемки законченного производства строительно-монтажных работ жилого дома, которым это ТСЖ должно управлять, подписывался комиссией только через несколько месяцев.

Чем был хорош этот этап для собственников помещений в МКД?

В домах-новостройках жильцам практически ничего не надо было делать для создания ТСЖ, за тебя все сделают. Поставят на учет в налоговой инспекции, откроют расчетный счет в банке, заключат договоры с ресурсоснабжающими организациями и подрядчиками по эксплуатации МКД. Надо было только через 2 года избрать свое правление, состоящее только из собственников помещений в МКД и продолжать управление домом. Хотя многие собственники этим моментом не воспользовались, собственное правление не избрали и перешли «под крыло» управляющих организаций.

В домах с историей, достаточно было нескольких собственников, как физических лиц, чтобы создать ТСЖ. Хотя и в этом случае приходилось побегать по налоговым и банкам, заключить договоры. Но ни о каком кворуме более 50% речи не шло, и тем более о какой-то сдаче протоколов в жилинспекцию.

С вступлением в силу 01 марта 2005 года Жилищного кодекса РФ закон о ТСЖ утратил свою силу.

Кроме того, с 1 марта 2005 года в жилищном законодательстве исчезло понятие кондоминиум, а ТСЖ стали создаваться по новым, более сложным, правилам.

По статье 135 Жилищного кодекса число членов ТСЖ, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа собственников помещений в многоквартирном доме. Т.е. общее собрание собственников помещений в МКД должно быть с 50+% «ЗА» товарищество, с обязательным написанием заявления о вступлении в члены ТСЖ.

Согласно ст. 136 ЖК РФ собственники могли создать ТСЖ в одном доме, при определенных условиях, и в нескольких домах, объединенных земельным участком, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

По этой же статье государственная регистрация ТСЖ осуществлялась в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц. Никаких особенностей, как и у всех.

Согласно ст. 139 Жилищного кодекса можно было создавать и регистрировать ТСЖ в период строительства многоквартирного дома лицами, которым будет принадлежать право собственности на создаваемые помещения.

Создать ТСЖ стало чуть сложнее, чем по Федеральному закону № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья», но особых трудностей не возникало.

Положительный момент - власть создавала ТСЖ, пускай и с нарушениями, но создавала. В домах были муниципальные квартиры, и публичная власть, как собственник помещений в МКД, могла это делать.

Т.е. власть проделала большую работу по созданию ТСЖ, освободив сособственников от проведения собраний, регистрации юридического лица.

Да и сами жители создавали ТСЖ. Проводили общие собрания собственников с необходимым кворумом и регистрировали свои жилищные объединения.

На этом этапе было создано много ТСЖ, которые успешно действуют до сих пор.

Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ были внесены изменения в Жилищный кодекс РФ, которые существенно повлияли на процесс создания ТСЖ.

Прежде всего была отменена ст. 139 о возможности создания ТСЖ в новостройках, т.е. с принятием этих поправок создать ТСЖ в новостройке уже нельзя.

Ст. 136 была дополнена частью 1.1 об обязательной подписи протокола общего собрания, на котором принято решение о создании ТСЖ и об утверждении его устава, всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие таких решений. Т.е. полдома должно подписать этот протокол. А если в доме 150 и более квартир? Жители проголосовали на собрании, очном или заочном — не важно и их повторно собирать для подписания протокола?

Кроме того при государственной регистрации ТСЖ необходимо представить протокол общего собрания собственников помещений в МКД, на котором приняты решения о создании ТСЖ и об утверждении его устава, и устав товарищества, а также сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений в МКД за создание ТСЖ, о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Это самый сложный этап, создать теперь ТСЖ практически невозможно, особенно в домах с количеством квартир более 100, 200 и более

А если учитывать приказ Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр «Об утверждении Требований к

оформлению протоколов общих собраний собственников в МКД и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в МКД в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ, осуществляющие государственный жилищный надзор», то руки вообще опускаются и никакой ТСЖ создавать уже не захочется.

Согласно этому приказу, а это видно даже из названия, все подлинники материалов собрания необходимо сдавать в Жилинспекцию, включая решения (бюллетени) всех собственников. А это огромное количество материалов. С учетом того, что в квартирах может быть несколько собственников, то количество листов формата А4 в доме в 100 квартир может достигать более 200, а в домах в 200 квартир за 400 листов.

И даже после принятия мужественного и смелого решения создать ТСЖ может получиться так, что 2 месяца напряженной работы с собственниками в своем доме не приведут к положительному результату.

За последние годы не только нет какого-либо роста жилищных объединений в стране.

По данным Института экономики города количество ТСЖ/ЖСК с 2016 до 2018 сократилось на 12% (6388).

Многие ТСЖ, а особенно ЖСК, умерли в этот период.

ТСЖ, ЖСК создаются на весь период существования дома. Нет дома, нет и жилищного объединения.

Что имеем в результате?

ТСЖ, реально управляющие своими домами, всегда составляли 5% - 8%. В период действия закона о ТСЖ многие ТСЖ создавались застройщиками, которые управляли домами 2 – 4 года, далее передавали управление собственникам, таков был закон. Но многие ТСЖ в это время были ликвидированы, т.к. собственники не хотели и не могли взять в управление свои МКД. Остались примерно 30% из созданных застройщиками ТСЖ, кто взял управление в свои руки.

В 2007 – 2010 году резкий рост ТСЖ произошел в связи с требованием об увеличении численности ТСЖ на основании Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», предусматривавшим формирование благоприятных условий для образования и деятельности ТСЖ, а также наличие ТСЖ в не менее чем 5% МКД в муниципальном образовании и увеличение к 2010 году количества ТСЖ до 10% МКД для предоставления муниципалитетам финансовой поддержки за счёт средств Фонда ЖЖХ на проведение капитального ремонта МКД. К 2010 г. в управлении ТСЖ находилось почти 19% общей площади МКД. Но это завышенный и искусственный процент ТСЖ.

Отдельные многоквартирные дома под управлением ЖСК, ТСЖ сносятся по реновации в Москве.

Вместе с домами умирают и руководители ЖСК, ТСЖ. Давным-давно, когда они были молодыми, а деревья, посаженные рядом с построенными домами, были даже не деревьями, а прутиками, они вступили в управление своими домами/

А сейчас, когда деревья стали большими, а многим председателям жилищных объединений, а это, в первую очередь, касается ЖСК, уже за 70 и более, их место никто не хочет занять.

Преимущества ТСЖ перед управляющими организациями заложены в ЖК РФ.

И ранее в Федеральном законе о ТСЖ, и сейчас в Жилищном кодексе установлено, что **ТСЖ создается без ограничения срока деятельности**, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

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

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

По программе реновации в Москве прекратили свое существование десятки ЖСК, которые успешно управляли своими домами десятками лет. Дома снесли и ЖСК как юридические лица прекратили свое существование

На всем протяжении существования ТСЖ стабильность продемонстрировали только ТСЖ, которые осуществляют управление своими домами самостоятельно на протяжении десятилетий. Т.е. те ТСЖ, которые созданы самими собственниками помещений без помощи кого-либо со стороны.

Главное препятствие для создания ТСЖ - это собственники помещений в многоквартирных домах, которые не хотят взять управление в свои руки. Но ТСЖ являются ярким примером, как можно грамотно и эффективно управлять своим домом.

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 заключение хотелось бы объявить мораторий на принятие каких бы либо изменений в федеральном законодательстве, связанных с деятельностью ТСЖ. Оставить пока все как есть, каких-либо оснований и причин для внесения изменений не вижу.