

Развитие товариществ собственников жилья в Беларуси

Прокопенко Д.Д., Гуринович А.Д.
Белорусский национальный технический университет
Минск, Беларусь

Жилищный кодекс РБ определил три способа управления многоквартирным домом, наибольшее распространение из которых получили управление товариществом собственниками жилья и управляющей организацией. Оба способа дееспособны, и выбор одного из них зависит от знания особенностей каждого и местных условий, определяющих целесообразность этого выбора.

Товариществом собственников является объединение собственников жилых и (или) нежилых помещений, создаваемое в целях обеспечения сохранности и содержания недвижимого имущества совместного домовладения, пользования этим имуществом.

Товарищество собственников является юридическим лицом, имеет расчетный счет и печать со своим наименованием.

Товарищество собственников является некоммерческой организацией, то есть юридическим лицом, не имеющим в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли и не распределяющим полученную прибыль между членами товарищества.

Отличительные черты товарищества собственников жилья как организации:

1) Наличие сформулированных предназначения (миссии) и цели/целей создания и деятельности. Цель: товарищество собственников жилья как организация создается собственниками помещений для того, чтобы удовлетворять интересы тех самых собственников помещений в отношении их общего имущества, причем в ТСЖ большая часть дохода, а то и весь доход, формируется за счёт взносов собственников.

2) Совместная деятельность. Предназначение товарищества собственников жилья – это совместное управление собственниками принадлежащим им общим имуществом.

3) Организационная структура. Члены товарищества собственников жилья, общее собрание членов ТСЖ, правление, наемный персонал (если есть), а также ревизионная комиссия, общественные

комиссии и иные инициативные группы образуют организационную структуру товарищества.

4) Процедуры исполнения решений и осуществления деятельности. Это очень важный признак организации, поскольку именно наличие процедур исполнения решений обеспечивает управление и координацию деятельности для достижения целей организации.

5) Организационная культура. Под организационной культурой в деловой сфере понимается набор норм и моделей поведения людей, идеология компании, ценности, которой придерживаются ее участники.

Членами товарищества собственников могут быть физические и юридические лица, включая государственные органы, являющиеся собственниками жилых и нежилых помещений и иного недвижимого имущества совместного домовладения, находящегося у них в управлении. При приобретении в собственность жилых или нежилых помещений, иного недвижимого имущества совместного домовладения новый собственник становится членом товарищества собственников с момента возникновения у него права собственности.

Имущество товарищества собственников формируется за счет вступительных и иных взносов, платежей членов товарищества, доходов от его хозяйственной деятельности, субсидий, дотаций, прочих поступлений.

Для пополнения основных и оборотных средств товарищества собственников общее собрание может принять решение о сборе дополнительных взносов. Размер и порядок внесения дополнительных взносов определяются общим собранием.

Доходы, полученные товариществом собственников в результате хозяйственной деятельности, используются только на цели деятельности товарищества.

Годовая смета доходов и расходов товарищества собственников разрабатывается правлением и утверждается общим собранием.

Расходы по отоплению, электро-, газо- и водоснабжению, канализации производятся собственниками жилых помещений – участниками товарищества собственников по тарифам, установленным для физических лиц, проживающих в домах государственного и общественного жилищного фонда.

Убытки товарищества собственников возмещаются за счет резервного фонда (в случае его создания) или других средств, а при их

отсутствии – за счет реализации имущества товарищества либо дополнительных взносов членов товарищества по решению общего собрания.

Органами управления товарищества собственников являются общее собрание, правление товарищества или его председатель, управляющий. Высшим органом управления товарищества собственников является общее собрание.

Председатель правления имеет право распоряжаться средствами товарищества собственников, находящимися на счете в банке, в соответствии с годовым (полугодовым) или финансово-хозяйственной деятельностью и сметой доходов и расходов товарищества, утружденными общим собранием.

На основании договора о совместном домовладении председатель правления поручает управление недвижимым имуществом совместного домовладения управляющему. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью общее собрание избирает в товарищества или их представителей либо нанимает аудиторов.

ТСЖ позволяет активным собственникам приобрести правосубъектность объединения собственников, более оперативно принимать самостоятельные решения по управлению, содержанию и текущему ремонту дома.

По мнению экспертов «СИ», создание ТСЖ в многоквартирном доме, имеет не только положительные стороны. Есть в этом способе управления и ряд минусов:

1. Капитальный ремонт многоквартирного дома – пожалуй, главная проблема, препятствующая повсеместному созданию товариществ собственников жилья.

2. Муки рождения. В первую очередь при создании ТСЖ следует обратить внимание на такие моменты, как разработка устава товарищества, проведение общего собрания жильцов, процедуру голосования и оформления протокола общего собрания.

3. Отсутствие инициативы.

4. Более высокие эксплуатационные платежи.

Обязательные коммунальные платежи в ТСЖ точно такие же, как и в среднем по городу. Другое дело, если жильцы сами принимают решение «скинуться» на благоустройство или еще какие-то нужды.

5. Несовершенство законодательства.

Механизмы взаимодействия ТСЖ с властными структурами до конца не отработаны. Например, если кто-то из жильцов не хочет платить, в том числе обязательные коммунальные платежи, взysать с него долги можно только через суд.

Еще одна проблема связана со льготными категориями граждан, имеющих право на дотации по коммунальным платежам. Город по закону должен возвращать ТСЖ разницу между платежами льготников и реальными затратами на коммунальные услуги, но на практике этого происходит не всегда.

6. Кадровый голод. Грамотных специалистов, способных эффективно вести хозяйство ТСЖ попросту нет.

Управление ТСЖ, имея определенное преимущество в вопросах реального влияния и контроля за качеством работ и услуг, а также за расходованием финансовых ресурсов. При таком способе управления ТСЖ самостоятельно заключает договоры со всеми ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями; составляет смету доходов и расходов и на ее основе – финансовый план; определяет состав и стоимость работ по текущему и капитальному ремонту; осуществляет хозяйственную деятельность по сдаче общего имущества в аренду и производству других работ; обеспечивает оперативное решение вопросов по заявкам владельцев жилых и нежилых помещений.

Список использованных источников

1. Насонова И.В., Хомснко. Т.И. Налогообложение предпринимательской деятельности: Методическое пособие. – Минск.: б.и., 2006: – 95 с.
2. Устав Товарищества собственников здания по ул. Матусевича, 69. Минск, 2007.
3. ТКП 45 – 1.03-40-2006 «Безопасность труда в строительстве». Общие требования.