МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ

ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНСТИТУТ ФИНАНСОВ, УПРАВЛЕНИЯ И БИЗНЕССА

КАФЕДРА ТАМОЖЕННОГО ДЕЛА

ДОКЛАД НА ТЕМУ:

**Товарищество собственников жилья**

Выполнил:

Проверила:

Тюмень, 2010 г.

***Статья 135 Жилищного кодекса РФ гласит:***

1. Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Другие определения товарищества собственников жилья:

А) Товарищества собственников жилья- это объединение жителей дома - собственников жилых и нежилых помещений, для городских квартир членом товарищества должен выступать город (Департамент муниципального жилья и жилищной политики в отношении жилых помещений).Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит также и общее имущество дома (лестничные клетки, чердаки, подвалы, крыши, вестибюли, холлы и др.), которое они обязаны содержать. Товарищества создаются на добровольной основе, на общих собраниях жителей дома (нескольких домов).

Товарищества собственников жилья это некоммерческие организации. Они могут заниматься предпринимательской деятельностью, а всю полученную прибыль тратить на содержание и обслуживание дома и придомовой территории. ( Источник: Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы)

Б) Товарищество собственников жилья – некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленном законодательством пределах расположения общим имуществом в многоквартирном доме. (Источник: Портал ЦАО г.Москвы).

***Принцип, цели и причины создания ТСЖ***

Принцип жилищного самоуправления заключается в том, что собственники квартир, организуя товарищество, вступают в долевое владение всем домом. Это означает, что решение всех вопросов, связанных с содержанием дома, берут на себя жильцы – владельцы квартир. Основные вопросы, такие как, например, утверждение годового бюджета, рассматриваются на общем собрании жильцов, которое проводится один раз в год. Все остальное время решением вопросов занимается выбранное жильцами правление и председатель, которые являются представителями мнения жильцов. Председатель правления заключает договоры с поставщиками коммунальных услуг, осуществляет сбор платежей за ЖКУ, следит за состоянием дома и т.д. Все содержание дома оплачивается за счет жильцов, которые совместно определяют бюджет дома.

Основные причины создания ТСЖ:

* при получении помещений (квартиры, офиса и т.д.) в новом жилом многоквартирном доме;
* при выборе управления жилым многоквартирным домом. Цели создания:
* снижение себестоимости обслуживания жилого дома;
* повышение качества получаемых услуг;
* контроль расходов по текущему содержанию, ремонту и благоустройству.
* содействие защите прав и представление интересов собственников помещений многоквартирного дома в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами; обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом

***Учредительные документы***

ТСЖ действует на основании устава, который принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме(п. 2 статьи 135 ЖК). Устав подписывается председателем данного собрания.

Некоторые термины, применяемые к уставу:

–собственник- собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

–член товарищества – собственник, вступивший в установленном порядке в Товарищество.

–Общее собрание – Общее собрание членов Товарищества – высший орган управления Товариществом

–правление Товарищества – исполнительный орган Товарищества. Члены Правления избираются Общим собранием.

–председатель Правления – лицо, действующее без доверенности от имени Товарищества, выбирается Правлением.

–управление многоквартирным домом – организация работ по предоставлению коммунальных услуг, услуг по содержанию общего имущества.

–информационные стенды – стенды, размещенные на видном месте в холлах первого этажа в каждом жилом подъезде, предназначенные доля информирования собственников о проведении и решениях общих собраний членов Товарищества, решениях заседаний Правления.

Типовой устав ТСЖ делиться на 8разделов:

**Раздел I** - содержит указание на то, что ТСЖ создается на основании положений ГК, ЖК и других нормативных актов, регулирующих правила управления многоквартирным домом. Кроме того, в этом разделе должны быть отражены наименование ТСЖ и его местонахождение (например ТСЖ Нахимовский проспект дом 56). Здесь следует указать, что товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица. **Раздел II**, где описаны цели деятельности ТСЖ (см. п 2)

**Раздел III** -посвящен установлению правового статуса ТСЖ. Здесь необходимо указать права и обязанности ТСЖ, предусмотренные статьями 137,138 ЖК. (общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом РФ находится в общей долевой собственности собственников помещений. Собственники владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме – право; собственники несут бремя расходов по содержанию общего имущества в соответствии с Жилищным кодексом РФ, ст. 249 Гражданского кодекса РФ и Уставом, - обязанность).

**Раздел IV** посвящается порядку образования и использования средств и фондов товарищества, а также участию его членов в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества.

Средства ТСЖ состоят из:

* вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов ТСЖ;
* доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ, направленных на осуществление его целей и задач;
* субсидий на обеспечение содержания, текущего и капитального ремонта жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг и т.д.;
* платежей нанимателей, арендаторов и собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества и предоставляемые коммунальные услуги.

**Раздел V** - перечислены те виды хозяйственной деятельности, которой будет заниматься ТСЖ.

Такой деятельностью, в частности, может быть:

* управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества;
* строительство объектов общего имущества;
* предоставление жилищных и коммунальных услуг;
* эксплуатация, содержание и ремонт общего имущества;
* сдача в аренду части общего имущества;
* сдача внаем части общего имущества.

**Раздел VI** - раздел устава посвящается членству в товариществе.

Во-первых, следует перечислить субъектов ТСЖ . Согласно п. 1 статьи 143 ЖК таковыми могут быть: физические и юридические лица.

Во- вторых, основанием для вступления в ТСЖ является заявление собственника. Членство в товариществе возникает у всех собственников, выразивших в письменном виде свое волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации товарищества в установленном порядке.

**Раздел VII** - посвящен органам управления ТСЖ, то есть общему собранию членов товарищества и правлению товарищества. Необходимо перечислить, что относится к компетенции данных органов (статья 145 ЖК). Это обеспечение выполнения требований Жилищного кодекса, федеральных законов, иных нормативных актов в части регламентирования деятельности товариществ собственников жилья, а также Устава; обеспечивать надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, обеспечение контроля за использованием недвижимости, находящейся в пользовании собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с целевым назначением и нормами жилищного и гражданского законодательства; выступление заказчиком на работы и услуги по содержанию общего имущества, заключение в этой связи договоров с предприятиями и организациями, своевременная оплата их услуг и т.д.

**Раздел VIII.** В разделе следует разъяснить порядок ликвидации ТСЖ (статья 141 ЖК), а также сказать о возможности и порядке объединения ТСЖ (статья 142 ЖК).

Товарищество по решению собрания может быть реорганизовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации. Товарищество ликвидируется на основании и в порядке, предусмотренных действующим законодательством, по решению собрания.

***Заключение***

1) Собственники помещений самостоятельно решают, каким способом управлять своим домом: собственными силами или с привлечением специалистов-профессионалов (управляющего, управляющей компании).

2) ТСЖ само планирует ремонтные работы в своем доме, определяет их очередность. План работ и смета расходов на год утверждается на общем собрании членов ТСЖ.

Любой член ТСЖ имеет возможность осуществлять контроль за расходованием средств товарищества, как получаемых за счет платежей населения, так и за счет поддержки государства (льготы, субсидии, компенсации др.).

3) У ТСЖ есть возможность иметь дополнительные доходы от сдачи в аренду нежилых помещений, находящихся в обще долевой собственности (технический этаж, подвал и т. п), рационального использования земельного участка и др.

4) В ТСЖ создаются условия к экономному расходованию воды, тепла, электрической энергии за счет установки узлов учета и применения энергосберегающих технологий.

5) Участвуя в управлении собственным домом, жильцы сами определяют, какое именно соотношение в цене и качестве услуг для них является оптимальным.

Все жильцы дома, арендаторы жилых и нежилых помещений, владельцы нежилых помещений подчиняются решению общего собрания ТСЖ, принимают участие в расходах на содержание и текущий ремонт мест общего пользования. Дома, в которых создаются ТСЖ, в первую очередь включаются в адресные программы капитального ремонта и благоустройства, программы по установке металлических дверей и ремонту лестничных площадок, так как в этих домах появляется хозяин, который обеспечит поддержание порядка и сохранность того, что сделано.

***Список литературы***

1) Жилищный кодекс РФ

2) Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы

3) Портал ЦАО г.Москвы

4) http://www.informetr.ru/info/tsg/instruction

5) http://www.tsj.ru/

6) http://www.upravdomus.ru/

7) http://youhouse.ru/tsj/