

## **Товарищество собственников жилья**

В настоящее время в Москве почти три четверти жилищного фонда находится в собственности горожан. При этом до сих пор существовала только одна централизованная система управления – ДЕЗ (Дирекция Единого Заказчика района), что не обеспечивало прозрачности расходования средств и не давало жителям возможности контролировать процесс предоставления городом коммунальных услуг.

Управление многоквартирным домом обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Самым удобным и наиболее эффективным способом управления является управление ТСЖ.

В начале лета 2011 г. законодатель внес поправки в закон о ТСЖ.

Поправки направлены на совершенствование управления многоквартирными домами. Так, уточняется порядок создания и деятельности ТСЖ. Ограничена возможность образования одного ТСЖ на несколько многоквартирных домов. Общее число квартир в них не должно превышать 30-ти. Предусмотрена возможность разделения товарищества, созданного в нескольких домах, и выделения из него. Установлены требования к должностным лицам жилищных кооперативов. Ими, в частности, не могут быть дисквалифицированные и судимые за умышленные преступления, а также бывшие руководители и главные бухгалтеры обанкротившихся строительных компаний. Уточняются перечень общего имущества в доме, порядок проведения общего собрания собственников, полномочия органов управления ТСЖ. Определены права членов ТСЖ и собственников, таковыми не являющихся. Предусмотрена возможность внесения платы за коммунальные услуги напрямую ресурсоснабжающим организациям. Согласно поправкам региональные власти проверяют соответствие устава ТСЖ закону, правомерность его создания и выбора управляющей компании. При выявлении нарушений уполномоченные органы могут обратиться в суд с требованием о ликвидации ТСЖ или признании договора управления домом недействительным.

В отношении новостроек управляющие компании отбираются местными властями на конкурсной основе. Вводится новая форма управления многоквартирными домами - совет.

Установлены общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом. Лица, занимающиеся этим, а также содержанием и ремонтом общего имущества в доме, обязаны уведомлять региональные власти о начале своей деятельности. Местные власти могут проверять работу управляющих компаний на основании жалоб собственников квартир.

Федеральный закон вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования, за исключением отдельных положений, для которых предусмотрен иной срок введения в действие.

В конце 2012 года в ЖК РФ внесены поправки, направленные на создание и реализацию системы финансирования капремонта многоквартирных домов (далее - домов).

Так, в составе платы за жилье и коммунальные услуги для собственников помещений в доме отдельно выделяется взнос за капремонт в качестве обязательного постоянного платежа.

Минимальный размер упомянутого взноса определяет региональный орган госвласти в соответствии с методическими рекомендациями, которые утверждает уполномоченный федеральный орган исполнительной власти.

При этом названным собственникам предоставлено право принять решение об установлении взноса на капремонт в размере, превышающем минимальный.

Уплаченные взносы на капремонт, проценты, внесенные в связи с ненадлежащим исполнением соответствующей обязанности, а также начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на спецсчете, образуют фонд капитального ремонта.

Собственникам предоставлена возможность выбрать 1 из следующих способов формирования этого фонда: перечислять взносы на капремонт на специальный счет либо региональному оператору.

Важная роль отведена общему собранию собственников. Так, на нем принимаются решения об использовании фонда капремонта, о выборе способа его формирования и лица, уполномоченного открывать спецсчет и совершать операции с денежными средствами, находящимися на таковом.

По общему правилу на основании решения общего собрания проводится капремонт общего имущества в доме.

В ЖК РФ закреплен отдельный раздел, посвященный организации проведения капремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Кроме того, внесены поправки в Законы об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов госвласти субъектов

Федерации, а также местного самоуправления, НК РФ.

- Юристы Альянса помогут Вам разобраться в тонкостях нового закона, окажут Вам услуги по созданию и государственной регистрации Товарищества собственников жилья, разработают эксклюзивные уставные документы именно под Ваши возможности и Ваши пожелания.

- **Регистрация (создание), ликвидация ТСЖ. Аудит финансовых и правовых документов ТСЖ.**

- **Представление интересов ТСЖ в государственных и судебных органах г.Москвы.**

- **В случаях возникновения споров между членами ТСЖ и иными домовладельцами (не являющимися членами ТСЖ), споров между ТСЖ и государственными структурами юристы Альянса представят Ваши интересы в суде и в правоохранительных органах.**

- **Участие адвокатов в разрешительных комиссиях по проблемам ТСЖ при Управах районов.**