

МОРЖ: Многоквартирные дома. Организационно-консультативная помощь управляющим компаниям.

Р

абота с участниками рынка жилищно-коммунальных услуг.

Ж

илищно-коммунальное хозяйство.

Заметка номер 001. Партнер юридической фирмы «Эсток-Консалтинг» Сусана Киракосян рассказывает о том,

ОТ ЧЕГО ЗАВИСИТ УСПЕШНОСТЬ СОЗДАНИЯ ТСЖ

**** - В последнее время в городских СМИ появляется очень много, как никогда раньше, заметок о ТСЖ – товариществах собственников жилья. Мол, их надо создавать, потому что они очень выгодны для нас, жильцов. Но, в конце концов, я поняла, что главная причина такой информационной «атаки» - необходимость создать в Новороссийские определенное количество ТСЖ, чтобы получить крупную сумму денег по федеральной программе. Хотя, вроде бы, ТСЖ – это действительно самая прогрессивная форма управления многоквартирным домом. Хотелось, бы чтобы ваш информационный портал организовал одну или несколько публикаций по данной теме. Только, пожалуйста, сделайте их в другом ключе, без агитации и пропаганды.*

Ирина МОЛОДЦОВА, домохозяйка



***Выполняя просьбу Ирины Анатольевны, мы обратились в юридическую фирму «Эсток-Консалтинг, которая включает специализированное подразделение - Практику по сопровождению проектов в сфере жилищно-коммунального хозяйства. И вот какой материал получили от партнера компании Сусаны Киракосян, за что ей выражаем благодарность.

***Товарищество собственников жилья - один из важнейших институтов гражданского общества, потенциально очень эффективная форма управления общей собственностью многоквартирного дома (МКД). Создание ТСЖ - естественный и логичный шаг в реформировании, модернизации жилищно-коммунального хозяйства. Целью создания ТСЖ является совместное управление комплексом недвижимого имущества в МКД, обеспечение эффективной эксплуатации этого комплекса, создание комфортных условий проживания, а также распоряжение в установленных законодательством пределах общим имуществом в МКД. Будучи некоммерческим юридическим лицом, ТСЖ выступает в отношениях с поставщиками и подрядчиками жилищных и коммунальных услуг от имени всех собственников помещений и осуществляет свои полномочия через избранное правление. ТСЖ могут создаваться на базе как одного, так и нескольких многоквартирных домов.

***Однако ни для кого не секрет, что внедрение ТСЖ в России сталкивается со значительными проблемами. Основная причина - многочисленные юридические и административные недоработки: усложненный порядок создания ТСЖ, «огрехи» во взаимодействии с ресурсоснабжающими организациями и подрядчиками, трудности соблюдения всех организационных процедур, начиная от проведения собрания собственников вплоть до оформления результатов этих собраний. Кроме того, успех создания ТСЖ напрямую зависит от гражданской активности и компетентности жильцов. В том числе, их способности принимать деятельное участие в решении вопросов о судьбе общего имущества МКД, прислушиваться к

мнению друг друга, добиваться подотчетной работы правления ТСЖ. И даже от такой «тонкой материи», как доверие жильцов друг к другу.

***Как показывает практика, процесс создания ТСЖ в Новороссийске протекает достаточно медленно и болезненно. Причин много. Назову главные. Инертность и неспособность жильцов к самоорганизации. Отсутствие необходимых знаний и опыта для создания ТСЖ, навыков эффективного управления общим имуществом МКД. Нехватка профессиональных управленцев и, как следствие, обоснованное опасение мошенничества со стороны председателя и бухгалтера ТСЖ.

Несовершенство законодательства. В результате многие жильцы уверены, что граждане-непрофессионалы, объединившись в ТСЖ, не смогут противостоять локальным профессиональным монополистам - ресурсоснабжающим организациям.

Из сказанного следует, что готовность населения Новороссийска к эффективному использованию института ТСЖ должна строиться не только и не столько на призывах в прессе, сколько на внедрении муниципальных программ обучения профессиональных управленцев (председателей ТСЖ и иных специалистов в сфере ЖКХ), их аттестации.

***Не следует забывать и о том, что при необходимости ТСЖ может передавать свои функции управления МКД специализированной управляющей организации. Так, по данным Минрегионразвития России, 43% площади МКД, находящихся под управлением ТСЖ, ЖК или ЖСК, передано управляющим организациям.

***Остается сказать, что наша компания «Эсток-Консалтинг» открыта для работы с собственниками жилых и нежилых помещений, ТСЖ и управляющими компаниями по всем насущным вопросам. Включая такие:

***- разработка пакета документов для ТСЖ и управляющих организаций, в том числе способствующих созданию сбалансированной системы договорных отношений;

***- правовое сопровождение деятельности ТСЖ и управляющих организаций;

***- комплексное правовое консультирование в отношении организации и предоставления жилищно-коммунальных услуг;

***- представительство в судах и уполномоченных госорганах по спорам, возникающим между участниками рынка жилищно-коммунальных услуг;

***- представительство при рассмотрении дел об административных правонарушениях в сфере ЖКХ.