

## **ПАМЯТКА**

### **жителям квартир в многоквартирном жилом доме**

В статье 40 Конституции Российской Федерации закреплено право каждого на жилище.

Основные принципы, формы и порядок реализации прав граждан на жилище определены в Жилищном кодексе Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс РФ), введенном в действие с 1 марта 2005 года.

В соответствии со статьей 15 Жилищного кодекса РФ под жилым помещением следует понимать изолированное жилое помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

#### **Право собственности на жилые помещения и возникающие при этом обязательства:**

Право собственности на жилое помещение подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре (ЕГРП) органами, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Собственник обладает правомочиями владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением. Владение есть реальное обладание, пользование – извлечение выгоды, распоряжение – определение юридической судьбы (т.е. возможность подарить, продать, отдать в залог, сдать внаем и т.п.) жилого помещения.

Согласно статье 30 Жилищного кодекса РФ собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения. Данное положение соответствует общим положениям о праве собственности. Собственность – это не только благо, но и бремя, и наряду с правами собственник несет и обязанности. Именно собственник жилого помещения несет бремя финансовых расходов по поддержанию принадлежащего ему жилого помещения в надлежащем состоянии, охране, уплате налогов. Если жилое помещение является квартирой, то его собственник несет и бремя содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса РФ к общему имуществу собственников в многоквартирном доме относятся: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-

техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Собственники квартир не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

В случае перехода права собственности на жилое помещение к другому собственнику доля в праве общей собственности на общее имущество также следует судьбе права собственности на данное жилое помещение.

Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственник обязан использовать жилое помещение в соответствии с его назначением, что также отвечает требованиям о сохранности жилищного фонда. Переустройство и перепланировка допускаются с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления.

### **Социальный наем жилого помещения, права и обязательства граждан, которым предоставлены жилые помещения по договору социального найма:**

Основанием заключения договора социального найма является принятое с соблюдением требований Жилищного кодекса РФ решение органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения гражданину, состоящему на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении (части 3 и 4 статьи 57, статья 67 Жилищного кодекса РФ). Согласно части 2 статьи 69 этого кодекса члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности независимо от того, вселялись ли они в жилое помещение одновременно с нанимателем или были вселены в качестве членов семьи нанимателя впоследствии.

Наниматели имеют право на обмен предоставленного ему по договору социального найма жилого помещения, при этом наймодатель вправе отказать в даче согласия на обмен только в случаях, если не соблюдены учетные нормы общей площади на каждого вселяющегося в результате обмена члена семьи (ст. 72, 73 и 74 Жилищного кодекса РФ).

Наниматель и проживающие с ним члены его семьи обязаны бережно относиться к жилому дому и жилому помещению, санитарно-техническому и

иному оборудованию, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила пожарной безопасности, гигиенические правила (содержать в чистоте и порядке жилье и подсобные помещения, балконы и лоджии, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабанах лифтов, на лестничных клетках и т.п.), экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию, не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, приводящих к порче жилых помещений либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

Наниматели обязаны своевременно уплачивать квартирную плату (платежи за жилое помещение и коммунальные услуги) в установленном наймодателем порядке.

В случае невнесения нанимателями платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев без уважительных причин (пункт 1 части 4 статьи 83, статья 90 Жилищного кодекса РФ) наймодатель вправе подать в суд иски о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи с предоставлением другого конкретного жилого помещения, пригодного для постоянного проживания, по размеру не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека, с оформлением договора социального найма.

В соответствии с частью 1 статьи 91 Жилищного кодекса РФ наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи могут быть выселены из жилого помещения по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения в случаях, если они используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение, переустройство и перепланировку.

### **Плата за жилое помещение, коммунальные услуги и содержание общего имущества в многоквартирном доме:**

Как следует из частей 2 и 4 статьи 154 Жилищного кодекса РФ, плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме состоит из платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и платы за коммунальные услуги, включающей в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (при наличии), отопление.

В соответствии со статьей 157 Жилищного кодекса РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

Пункт 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, предусматривает затраты на освещение помещений общего пользования (подпункт «б»), на обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования (подпункт «в»), на уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества (подпункт «г»), на содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества (подпункт «ж»), на текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества (подпункт «з»).

Согласно пункту 22 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307, собственники помещений в многоквартирном доме несут обязательства по оплате коммунальных услуг исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета.

### **Товарищество собственников жилья. Его преимущество и недостатки:**

Согласно части 1 статьи 135 Жилищного кодекса РФ 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.

Каждый житель дома, являясь владельцем своего жилья, отвечает за него. Создавая товарищество собственников жилья, житель дома получает права по управлению домом. Ну и одновременно берет на себя некоторые обязанности. Таким образом, по закону каждый житель – член ТСЖ может через общее собрание участвовать в «домовом самоуправлении».

Жилищный кодекс РФ (ст. 161) предусматривает три способа управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме,
- управление Товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или заключение договоров на управление им;
- управление управляющей организацией (компанией).

Высшим органом в ТСЖ является *Общее собрание членов*, оно избирает *Правление* — постоянно действующий исполнительный орган, из числа которого избирается *Председатель правления ТСЖ* — лицо, действующее от имени товарищества без доверенности, обладающее правом подписи всех документов товарищества. *Председатель правления ТСЖ* не является органом управления ТСЖ, так как статья 144 Жилищного кодекса РФ не относит его к числу таковых. Так же избирается *Ревизионная комиссия* (Ревизор) для контроля финансово-хозяйственной деятельности Правления и Председателя. Правление и Председатель правления избираются на срок до двух лет. При этом нет ограничений на повторное избрание одних и тех же лиц.

Налоговый кодекс РФ предусматривает ряд льгот для ТСЖ. Согласно п.2 ст.251 НК РФ целевые поступления на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности не учитываются при определении налоговой базы по налогу на прибыль. При этом указывается, что к целевым поступлениям относятся вступительные взносы, членские взносы, паевые взносы, а также отчисления на формирование резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся членами ТСЖ (пп. 1 п. 2 ст. 251 НК РФ). Средства, не относящиеся к целевым, облагаются налогом на прибыль в общем порядке.

Спорным может оказаться налогообложение средств, собранных на содержание дома с собственников, которые не являются членами ТСЖ, или с нанимателей, проживающих по договорам социального найма. В этом случае собранные средства уже не будут являться целевым поступлением, а будут платой за предоставленные услуги по ремонту и содержанию и должны облагаться на общем основании. Перечень средств некоммерческой организации, которые могут быть отнесены к целевым в Налоговом кодексе РФ, закрытый и не содержит средств лиц, не являющихся членами некоммерческих организаций.

Данная законодательная норма делает экономически более выгодным, чтобы все собственники жилья становились членами ТСЖ.

К преимуществам можно отнести следующее:

1. Возможность влиять на политику управляющей компании. Все важные вопросы в ТСЖ решает собрание. И если жильцы не захотят платить деньги за мраморный подъезд или другую экзотику, решение принято не будет. В большинстве московских домов, особенно старых, социальный состав жильцов смешанный: соседями крупного бизнесмена могут быть учитель и дворник, и тут уж все будет зависеть от того, кто составляет большинство. Интересно, что человек, живущий в кондоминиуме, но не являющийся членом ТСЖ, не участвует в принятии решений, но обязан им подчиняться. Практика отличается

от теории: те, кто не может платить, не платят, а те, кто может, относятся к этому с той или иной степенью понимания.

2. Возможность сокращать расходы жильцов за счет резервов дома и грамотной работы управляющих. Важное преимущество ТСЖ – право вести коммерческую деятельность. Если в доме есть нежилые помещения, товарищество имеет право их сдавать. Но это скорее исключение, чем правило: обычно у всех нежилых помещений имеются собственники. А вот что касается подвалов и верхних технических этажей, то тут ТСЖ может проявить фантазию и найти арендатора. На глухом фасаде или крыше здания может быть размещен рекламный щит. Доходы от этой деятельности также пополнят бюджет ТСЖ.

3. Возможность выбирать эксплуатирующую компанию и контролировать качество ее работы. Главная задача ТСЖ – обеспечить достойный уровень эксплуатации здания. И для решения этой задачи есть несколько путей:

- 1). Если управляющая компания (ДЕЗ) работает хорошо (редкий случай), можно ничего не менять, а просто оплачивать его работу.
- 2). Строительная компания создала эксплуатирующую организацию. Обычно это происходит в элитных домах со сложными инженерными коммуникациями. Работа такой организации обычно хорошо налажена, но стоит недешево. Состоятельных жильцов это устраивает.

- 3). Управляющая компания (ДЕЗ) работает неудовлетворительно. В этом случае ТСЖ может перезаключить договоры с подрядчиками, либо с теми же лицами, с которыми работала управляющая компания (ДЕЗ), либо с другими, качество работ и расценки которых устраивают товарищество.
- 4). Можно пытаться решить все проблемы силами ТСЖ и нанимать свой обслуживающий персонал. Обычно этот способ становится логическим продолжением предыдущего: ТСЖ отказывается от услуг подрядчиков, оставляя сторонним организациям только те работы, которые самим выполнять невыгодно. Постепенно при ТСЖ образуется эксплуатирующая организация, которая может предлагать свои услуги другим домам и зарабатывать дополнительные средства для ТСЖ.

4. Чистый, благоустроенный подъезд, ухоженный двор.

Именно эти ценности должны стать результатом работы ТСЖ. Домофон и консьерж в подъезде, чистые лестницы, лифт с зеркалом, детская площадка и газон во дворе – все это сказывается не только на настроении жильцов, но и на стоимости квартир в доме. Без всякого преувеличения, деятельность ТСЖ способна заметно увеличить рыночную цену жилья.

К недостаткам относятся:

1. Более высокие эксплуатационные платежи. Для многих именно этот пункт является причиной отрицательного отношения к ТСЖ. Но нужно понимать, что обязательные коммунальные платежи в ТСЖ точно такие же, что и в среднем по городу. Другое дело, если жильцы сами принимают решение «скинуться» на благоустройство или другие цели. Когда речь идет об устройстве парковки, установке замка или найме консьержа, это выливается в

небольшие затраты. Однако бывают случаи, что у кого-то из жильцов появляется желание, например, облицевать подъезд мрамором.

2. Несовершенство законодательства и механизмов взаимодействия ТСЖ с городскими структурами. Если кто-то из жильцов не хочет платить, в том числе обязательные коммунальные платежи, взыскать с него долги можно только через суд. На это могут уйти годы, и все это время недостачу придется покрывать за счет исправно платящих жильцов. Другая проблема связана со льготными категориями граждан, в т.ч. проживающих в многоквартирном доме по договорам социального найма, 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 не происходит.

3. Отсутствие инициативы, непонимание со стороны жильцов. Конечно, ТСЖ сталкивается с несовершенством законодательства и произволом властей. Но главной проблемой остается сопротивление самих жильцов дома, собственников. Поэтому одним из важных направлений деятельности ТСЖ и управляющей компании становится разъяснительная работа с жителями.