

**Нестеренко Нина Александровна**

старший преподаватель

**Ткаченко Ирина Юрьевна**

канд. экон. наук, доцент

**Герасимова Ирина Алексеевна**

канд. экон. наук, доцент

ФГБОУ ВО «Ростовский государственный

экономический университет (РИНХ)»

г. Ростов-на-Дону, Ростовская область

## **НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ АСПЕКТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ**

***Аннотация:** в статье рассмотрены наиболее актуальные проблемы, связанные с основными направлениями нормативно-правового регулирования деятельности ТСЖ. Авторы обращают внимание на ТСЖ, как на одну из наиболее перспективных организационно-правовых форм управления многоквартирным домом, отмечают преимущества и недостатки этой формы некоммерческих организаций.*

***Ключевые слова:** некоммерческая организация, недвижимое имущество, многоквартирный дом, товарищество собственников жилья.*

На сегодняшний день нормативно-правовое регулирование деятельности ТСЖ претерпевает значительные изменения, что приводит к определенным трудностям в управлении многоквартирными домами.

Эффективное и качественное управление многоквартирным домом может быть реализовано через организационно-правовую форму некоммерческих организаций – товарищество собственников жилья или ТСЖ. Принимая такое решение, собственники квартир самостоятельно несут ответственность за то, в каком состоянии он находится и средства, собранные за оплату коммунальных услуг, распределяют в соответствии с потребностями и направляют на решение насущных проблем всего дома. Это свидетельствует о повышении интереса жильцов к

судьбе собственного дома и готовности брать на себя ответственность при решении вопросов по его эксплуатации, содержанию и ремонту.

Товарищество собственников жилья – достаточно новый для России вид организационно-правовой формы некоммерческих организаций. В соответствии с действующей редакцией ГК РФ, ТСЖ существует не как форма, а как вид юридического лица, которое может создаваться в рамках организационно-правовой формы ТСН (товарищество собственников недвижимости). ТСЖ – это некоммерческая организация, которая создана для реализации общих целей большинства собственников в управлении общим имуществом без целей удовлетворения материальных потребностей. В настоящее время в России создается все больше ТСЖ, так как жильцы многоквартирных домов самостоятельно хотят управлять своим домом, следить за расходами денежных средств, уплаченных за проживание в своей квартире.

ТСЖ наделено законом правами и обязанностями, как и любое другое юридическое лицо, но все они существуют в рамках реализации норм Жилищного кодекса РФ. Так, в ст. 137 ЖК РФ перечислены права ТСЖ, которые сводятся к управлению, обеспечению эксплуатации, владению, пользованию и распоряжению комплексом недвижимого имущества. То есть ТСЖ может осуществлять свою деятельность исключительно в установленной действующим законодательством сфере. Статья 138 ЖК РФ предусматривает обязанности ТСЖ. Специальная правоспособность товарищества предполагает наличие только тех обязанностей (как и прав), которые соответствуют целям деятельности товарищества.

К основным обязанностям ТСЖ можно отнести: вступление в договорные отношения, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме с собственниками жилых помещений, не являющихся членами ТСЖ; обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество; обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и

порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью; принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому; представительство законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Таким образом, ТСЖ представляет собой юридическое лицо, целью которого не является извлечение прибыли, осуществляющее свою деятельность в сфере управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме, а также осуществляющее владение, пользование и распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме в установленных законодательством пределах.

Несмотря на то, что с момента возникновения первых ТСЖ прошло уже более 20 лет, до сих пор остается много нерешенных вопросов, связанных с функционированием этих организаций. Так, многие проблемы

связаны именно с законодательными аспектами функционирования ТСЖ. Сюда можно отнести противоречие между федеральным и муниципальным законодательством, а также между подзаконными правовыми актами; отсутствие на местном уровне средств для реализации заложенных в федеральных законах положений; низкое качество муниципальных правовых актов; несоответствие законов сложившимся договорным отношениям на рынке жилищно-коммунальных услуг.

Особого внимания требуют такие проблемы как отсутствие закрепленных в Жилищном кодексе РФ и реально действующих санкций в отношении уклоняющихся от платы за жилищно-коммунальные услуги; законодательно закрепленная возможность наличия собственников жилья – не членов ТСЖ и другие. Также в последние годы возникло еще одно негативное явление в сфере деятельности ТСЖ – это банкротство ТСЖ за наличие у него задолженностей по оплате жилищно- коммунальных услуг и с целью отчуждения общей собственности.

Поскольку банкротство ТСЖ явно не запрещено существующим законодательством, то очевидно, что решение этой проблемы может быть связано прежде всего с более точной формулировкой соответствующих положений Жилищного кодекса РФ.

Таким образом, ТСЖ имеет наряду с недостатками и ряд преимуществ. С одной стороны, ТСЖ является одной из форм самоуправления и позволяет широкому кругу заинтересованных лиц принимать непосредственное участие в решении назревших проблем функционирования многоквартирного дома. А существенным недостатком можно назвать уклонение некоторых собственников жилья от уплаты членских взносов и коммунальных платежей.

### ***Список литературы***

1. Гражданский кодекс РФ, ч. 1: Федеральный закон от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 07.02.2017 №12-ФЗ), ч. 2: Федеральный закон от 26.01.1996 №14-ФЗ (ред. от 23.05.2016 №146-ФЗ) // СПС «КонсультантПлюс».
2. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 28.12.2016 №498-ФЗ) // СПС «Консультант Плюс».
3. Федеральный закон от 12.01.1996 №7-ФЗ (ред. от 02.04.2014 №39-ФЗ) «О некоммерческих организациях» // СПС «КонсультантПлюс».
4. Денисова Л.Ю. Изменения Гражданского кодекса в отношении некоммерческих организаций жилищной сферы // Управление многоквартирным домом. – 2015. – №1. – С. 66–70.
5. Кузнецова В.А. Хозяйственная деятельность ТСЖ. – М.: Дело и Сервис, 2013. – 208 с.
6. Способы и модели управления многоквартирным домом. Проект «Поддержка собственников жилья». – М.: Фонд «Институт экономики города», 2008. – 20 с.
7. Housing and Communal Services in Russia: Completing the Transition to a Market Economy // World Bank. – 2003. – 31 p.