

# **Товарищество собственников жилья «Новая-10»**

г. Реутов М.О. ул. Новая д. 10 ИНН 5012030295 тел. 8-926-228-62-61

## **Уважаемые друзья!**

Кратко осветив вопросы «Что же такое ТСЖ», и «Каковы цели создания ТСЖ» хочется перейти к раскрытию ответа на вопрос

«Что нам может дать ТСЖ или как использовать ТСЖ для достижения целей?»

В первую очередь необходимо понимать, что ТСЖ это продукт «волеизъявления» собственников многоквартирного дома, т.е. создается нашим желанием и волей.

А в своих желаниях мы всегда руководствуемся выгодой и либо материальными, либо моральными интересами. Итак, что же могут быть за интересы?

1. Самостоятельное формирование комплекса услуг и величины стоимости этих услуг;
2. Получение полного отчета о расходовании средств, находящихся на счету товарищества;
3. Возможность выбирать членов правления и председателя правления ТСЖ и соответственно быть избранным;
4. Возможность участия в ревизионной деятельности по целевому использованию средств в качестве ревизора или члена общественной контрольной группы;
5. Определение направлений использования доходной части бюджета ТСЖ, поступающей от коммерческой деятельности ТСЖ;
6. Определение сроков ремонта общей собственности и конкурсного выбора организации исполняющей ремонтные работы;
7. Возможные уменьшения (на основе решения общего собрания) объемов коммунальных платежей, в том числе и за счет внедрения в доме энергосберегающих технологий;
8. Содержание собственного юриста, бесплатные юридические консультации по всему спектру вопросов возникающих у собственников;
9. И самое главное – определение порядка содержания нашего общего совместного имущества.

Очень важно понимать, что все наши интересы и вышеперечисленные потенциальные возможности так и останутся на бумаге, если мы (каждый из нас) не будем активны, если будем наплеватьски относиться к общим собраниям собственников.

Управлять общей собственностью можно только сообща и собрание собственников является высшим органом управления ТСЖ, и именно решения, принятые голосованием на собрании, будет исполнять, и воплощать в жизнь правление ТСЖ.

Исполнение тех или иных решений собрания собственников происходит путем заключения соответствующих договоров с организациями или отдельными работниками для выполнения требуемых работ. И действительно, ТСЖ в лице председателя правления, действуя на условиях представительства (интересов собственников) заключает договора с энергопоставляющими организациями, с организациями вывозящими мусор, обслуживающими лифты, представляющими услуги подачи телесигналов, или услуги по уборке придомовой и внутридомовой территории и технического обслуживания внутридомового оборудования. Причем, действуя на условиях представительства и принципиально руководствуясь интересами собственников, ТСЖ может отказать в заключении или продлении договоров организациям, халатно и некачественно исполняющим свои обязанности. И действительно, нам очень важно иметь «возможность выбора», ведь именно «возможность выбора» формирует здоровый рынок работ, товаров и услуг, а её отсутствие формирует монополизм в самых худших его проявлениях.

Кстати, используя (по решению собрания собственников) средства, собирающиеся на консолидированном расчетном счету ТСЖ, собственники могут установить в доме учетную аппаратуру. Например, счетчик тепла, и таким образом отсечь от своих дальнейших платежей деньги, закладываемые в потери на неизолированных участках теплотрасс или аварийных прорывах труб. Можно устанавливать в доме энергосберегающие лампы, включающиеся в момент появления движущегося человека и т.д. Уже через год после внедрения подобных инноваций все увидят ощутимую экономию средств, как личных, так и общих.

Кроме этого, именно на общих собраниях решаются вопросы текущих, косметических и капитальных ремонтов общедомовой собственности, и именно собственники (жильцы дома) будут определять сроки проведения, объем работ, и объем средств, выделяемых для проведения подобных мероприятий. Там же, на общем собрании, решаются вопросы использования или

направления денежных средств, полученных от коммерческой деятельности ТСЖ, и, конечно же, любой собственник может не только контролировать использование средств, но и предлагать любые варианты их использования во благо всех собственников.

Расширять возможные сферы применения потенциалов ТСЖ можно почти до бесконечности, главное при этом согласовываться с гражданским, налоговым административным и уголовным кодексами РФ. Но генератором идей может быть любой собственник, без ограничения пола, возраста и материального состояния. Ведь все что делается, будет делаться за общие деньги для общего блага.

Жилищный кодекс РФ в ст. 36 п. 1 говорит о том, что собственникам, кстати, принадлежит и придомовая территория, которой можно распоряжаться только с всеобщего разрешения, т.е. решения, принятого на общем собрании. А попробуй-ка распорядиться землей в одиночку, сразу получишь по шапке.

Исходя из этого, мы видим, что распоряжение общедолевым имуществом возможно только по соглашению его собственников – ст. 246 ГК РФ. Главы 16-18 ГК РФ в основных статьях описывают порядок взаимоотношений участников общедолевой собственности, и во всех статьях этих глав Гражданского кодекса красной нитью звучит мысль о том, что только **объединившиеся собственники** имеют право и возможность распоряжаться своей общедолевой собственностью. А прекрасным примером несогласия в «товарищах» звучит басня И.А. Крылова «Лебедь, рак и щука».

Но необходимо понимать, что без инструмента внедрения решений в жизнь все, даже самые светлые и добрые решения останутся мертворожденными, т.е. на бумаге. Инструментом претворения решений в жизнь является ТСЖ с избранным исполнительным органом – «Правление» и его председателем, которые, заключая договора и используя деньги товарищества, переносят решения с бумаги в жизнь.

Деньги (средства) Товарищества состоят из:

1. Обязательных целевых платежей, определяемых общим собранием собственников для ведения уставной деятельности.
2. Субсидий на обеспечение эксплуатации имущества в доме, проведение текущего и капитального ремонта и иных субсидий.
3. Прочих поступлений (коммерческая деятельность)

И, конечно же, львиная доля средств приходится на обязательные целевые платежи. Если члены ТСЖ не будут оплачивать деньги за услуги на р/с ТСЖ, то даже созданный механизм исполнения решений ничего не сделает, ибо без средств он бессилён.

Кстати, ст. 211 ГК РФ гласит о том, что риск случайного повреждения или гибели имущества несет его собственник, то есть, если мы и дальше будем бояться Застройщика, присвоившего себе права управления и распоряжения нашим домом, то однажды, когда лопнут мыльные пузыри созданных застройщиком фирм, мы можем отказаться у разбитого корыта.

Неравнодушные люди, которым небезразлична судьба их имущества, понимают, что их участие в процессах оплаты и управления имеют огромную роль.

### **Уважаемые друзья!**

Вы можете не верить мне как человеку, и если Вас смущает что-то во мне, Вы можете переизбрать меня буквально на следующем общем собрании в феврале 2007 года, но было бы очень глупо не верить и отрешиваться от общемирового цивилизованного опыта управления общедолевой собственностью. Вступайте в ТСЖ «Новая-10». Оплачивайте платежные извещения ТСЖ «Новая-10». И у нас Всех появится шанс жить более полноценной и качественной жизнью в благоустроенном нашими усилиями Нашем Доме.

Председатель правления  
ТСЖ «Новая-10»

А.А.Вартересян