**Преимущества управления многоквартирным домом в форме товарищества собственников жилья**

К преимуществам управления многоквартирным домом (далее-МКД) в форме товарищества собственников жилья (далее-ТСЖ) можно отнести:

1. Члены правления ТСЖ, в том числе председатель, - собственники помещений, которые живут в том же доме, и им не безразлично, в каком состоянии находятся крыша, инженерные коммуникации, лифты и другое общее долевое имущество. Появляется возможность сокращать расходы жильцов за счет резервов дома и грамотной работы правления/управляющего.

2. ТСЖ в силу закона обязано представлять законные интересы собственников помещений в МКД (ст. 137 Жилищного кодекса РФ). При этом у собственников появляется возможность влиять на принятие решений. Для этого они должны стать членами этой организации. Все важные вопросы решает общее собрание членов ТСЖ, и если жильцы не захотят платить деньги за консьержку в подъезде или охрану во дворе, решение принято не будет.

Стоит обратить внимание на тот факт, что собственник в МКД, не являющийся членом ТСЖ, не может участвовать в принятии решений в пределах полномочий общего собрания членов ТСЖ, но обязан им подчиняться.

3. Создание ТСЖ обеспечит надлежащее качество предоставляемых жилищных и коммунальных услуг. Члены ТСЖ будут сами контролировать выполнение работ и расходование денежных средств, в том числе через правление и ревизионную комиссию, аудит.

4. Важное преимущество ТСЖ - право вести коммерческую деятельность, доходы от которой пополнят бюджет ТСЖ, пойдут на повышение качества жизни в доме и позволят не увеличивать размер платы за содержание жилья.

Дополнительные доходы в бюджет ТСЖ можно получить от сдачи в аренду общего имущества (например, на глухом фасаде, на крыше здания или в лифтах может быть размещена реклама), либо за счет оказания дополнительных услуг, не входящих в список оказываемых ТСЖ без взимания платы (установка входных дверей, проведение ремонтных работ в квартире и т.д.).

Для сдачи в аренду части общего имущества или размещения рекламы на общем имуществе необходимо решение общего собрания собственников в МКД о наделении ТСЖ такими полномочиями. Такое решение можно закрепить в уставе при его утверждении.

5. Членство в ТСЖ формирует сознание активных собственников, а значит, жильцы будут бережнее относиться к своему общему имуществу.

6. Грамотное управление ТСЖ позволит еще много лет не задумываться о капитальном ремонте, проводя вовремя работы по текущему ремонту. Принятие решения о переходе на специальный счет для накопления взносов на капитальный ремонт общего имущества позволит своевременно проводить ремонт, не дожидаясь своей очереди.

Если накопление средств на капитальный ремонт общего имущества производится на спецсчете, то:

- решения о проведении работ принимается на общем собрании собственников;

- решение можно принять в любое время по мере накопления средств (но не позднее сроков, установленных региональной программой для данного МКД);

- не требуется проводить конкурс по выбору подрядной организации;

- технический надзор может осуществлять ТСЖ.

7. Членство в ТСЖ позволяет перейти от решения проблем обеспечения жизнедеятельности дома к задачам улучшения качества и комфорта проживания.

Чистый, благоустроенный подъезд, ухоженный двор 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.

8. Главное преимущество ТСЖ достигается при правильном выборе правления ТСЖ. Члены ТСЖ не только сами решают, сколько средств будет тратиться на содержание и ремонт общего имущества, но также могут быть уверены, что все эти средства пойдут на решение проблем именно данного дома. Никто не может управлять МКД лучше собственников помещений, заинтересованных в надлежащей эксплуатации и сохранности общедомового имущества, знающих основные проблемы своего дома и осознанно принимающих ключевые решения о необходимости проведения ремонта общего имущества, в том числе по источникам его финансирования.

Материалы подготовлены с использованием

системы КонсультантПлюс