Министерство образования Российской Федерации

Восточно-Сибирский государственный технологический университет

Институт экономики и права

Кафедра гражданско-правовых дисциплин

Курсовая работа

по дисциплине «Гражданское право»

Тема «Товарищества собственников жилья в городе Улан-Удэ»

Выполнила: студентка

Дата защиты Группа 571-1

Оценка Сидоренко О.О

Улан-Удэ, 2008

**Содержание**

Введение

1. Правовое положение ТСЖ

1.1 Порядок организации товарищества

1.2 Права и обязанности ТСЖ

2. Отечественный и зарубежный опыт самоуправления в городских много квартирных домах

3. Проблемы и перспективы правового регулирования ТСЖ

3.1 Проблема финансирования

3.2 Права ТСЖ на земельный участок

3.3 Проблема организации ТСЖ во вновь созданных кондоминиумах

4. Дальнейшее стимулирование развития ТСЖ

Заключение

Список использованных источников

**Введение**

Введение в действие на территории Российской Федерации сначала закона РСФСР «О собственности в РСФСР», а затем и закрепление прав частной собственности физических лиц на недвижимое имущество, способствовали развитию приватизации жилого и нежилого фондов, расширение вторичного рынка недвижимости и создание товариществ собственников жилья.

Будучи объединением собственников, товарищества смогли появитъся на свет лишь при разрешении монополии государственной собственности на жилые помещения. При этом в качестве одной из главных целей передачи жилья в частные руки считается улучшение использования и сохранность жилого фонда.

В настоящее время товарищество собственников жилья является наиболее современным юридическим образованием, оно соответствует нынешним рыночным отношениям. К 2004 году в городе Улан-Удэ насчитывается около 32 товариществ собственников жилья, но реально действует и функционирует только 6. Причина всего происходящего в проблемах с которыми сталкиваются товарищества. Данные проблемы пытается решить администрация нашего города во главе с мэром города Улан-Удэ.

Актуальность данной темы неоспорима, поскольку в настоящее время ведется активное строительство жилого комплекса за счет средств будущих жильцов, где создание товариществ собственников жилья подразумевается уже изначально. С учетом высокой стоимости жилого фонда в городе Улан-Удэ, товарищества также необходимо создавать для поддержания уже имеющегося жилья и продления сроков его эксплуатации.

Цель данной работы предложить возможные пути решения основных проблем возникающих у товариществ собственников жилья. Достижение данной цели осуществляется по средствам решения следующих основных задач: комплексного анализа действующего законодательства, с учетом имеющейся практики по данному вопросу в городе Улан-Удэ.

Предметом исследования данной работы выступают правоотношения возникающие на стадии образования и функционирования товарищества собственников жилья.

Теоретической основой послужили труды таких авторов, как Покровский И. А., Суханов Е.А. , Брагинский М.И., Макаров А. С., Скрипко В. Р., Ершова Н.М., Кабалкин А. Ю. и другие. В работе использованы общие методы научного исследования: системный, диалектический и прочие. Также использовались частнонаучные приемы сравнительноправовой, метод правового моделирования, лингвистический, статистический и иные методы исследования.

Работа состоит из четырех глав, пяти параграфов и библиографического списка.

**Глава 1. ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

В соответствии с концепцией реформы жилищно-коммунального хозяйства в РФ, одобренной Указом Президента РФ, к 2001-2003 году в Российской Федерации товарищества собственников жилья станут преобладающей формой управления многоквартирными жилыми домами.

Товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией, формой объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

Право образования кондоминиума принадлежит как физическим так и юридическим лицам, включая органы государственной исполнительной власти и местного самоуправления.

Под кондоминиумом - понимается единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нём жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части предназначены для жилых или иных целей (помещение магазина, ателье и др.) и находятся в собственности граждан или юридических лиц (домовладельцев), а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности.

Общим имуществом в кондоминиуме является обслуживающие более одного домовладельца лестницы, лифты, коридоры, крыша, технические этажи и подвалы, а также механическое, электронное, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения , а также прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства.

Общее имущество находится в общей долевой собственности домовладельцев. Доля каждого домовладельца в общей собственности на общее имущество пропорционально доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме, измеренных в квадратных метрах площади, если решением общего собрания домовладельцев не установлено иное.

Особенностью права общей собственности является то, что она возникает непосредственно в силу факта приобретения гражданином в собственность конкретных жилых помещений.

В целях регулирования процесса создания товариществ собственников жилья с 26 июня 1996 г. введён в действие ФЗ от 15.06.96 г. №72 ФЗ « О товариществах собственников жилья ». Однако до настоящего времени при реализации данного закона возникают вопросы об отношении собственности в товариществах, гос. регистрации, порядке образования, эксплуатации, передаче прав на недвижимое имущество в кондоминиуме, о порядке создания, регистрации, функционирования и ликвидации товариществ собственников жилья, а также налогообложения имущества и доходов товарищества и его членов.

Обзор законодательных и нормативных актов Правительства РФ. Действие ФЗ «О товариществах собственников жилья » распространяются на отношении собственности в кондоминиумах, помещения в которых не менее чем два домовладельца, на вновь создаваемые кондоминиумы в процессе строения и реконструкции, а также на товарищества домовладельцев, жилищные кооперативы, жилищно-строительные кооперативы с полностью выплаченным паевым взносом хотя бы одним членом, иные объединения собственников недвижимости в жилищной сфере, создаваемые для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользование квартирами и общим имуществом жилого дома. Положение данного закона применяется при регулировании соответствующих отношений на территории РФ с участием российских и иностранных юридических лиц, лиц без гражданства, если иное не установлено международными договорами.

Определение основных понятий, используемых в ФЗ, приводится в статье 1 этого закона.

Размеры и установление границ земельных участков в кондоминиумах имеет большое значение для улучшения условий проживания домовладельцев, а также на источники дополнительных доходов от платных автостоянок, торговых палаток, размещения временных гаражей и др.

**1.1 Порядок организации товарищества собственников жилья**

Процесс организации товарищества собственников жилья проходит три стадии.

Начальная стадия заключается в том, что по инициативе одного из собственников жилья проводится собрание физических и юридических лиц, имеющих на праве собственности, на праве полного хозяйственного ведения, либо в оперативном управлении жилые дома и нежилые помещения.

По закону о ТСЖ решение собрания о создании товарищества считается принятым, если за него проголосовало хотя бы два собственника, но имеющих в своём распоряжении более 50% жилой и нежилой площади недвижимости. При этом Закон допускает даже, то, что в многоквартирном доме есть лишь один собственник квартиры, остальные квартиры принадлежат муниципалитету в лице жилищно-коммунальной организации, которой передоверены права собственности на жилые помещения. И эти два собственника вправе образовать товарищество.

Однако лучше, когда в товариществе будет участвовать основная масса жильцов, и только в этом случае можно достичь наибольшей эффективности.

Собрание принимает решение о создании товарищества и одновременно выбирает из своего состава комиссию для разработки проекта Устава ТСЖ.

На второй стадии инициативная комиссия созывает общее собрание собственников, где принимается Устав товарищества со схемой определения и распределения долей участия всех домовладельцев.

В уставе определяются: наименование товарищества, его местонахождение, предмет и цели деятельности, основания и порядок исключения из членов ТСЖ, условия реорганизации и прекращение деятельности товарищества.

На заключительной стадии документы представляются на регистрацию в органы местного самоуправления.

Порядок регистрации товарищества.

Для государственной регистрации товарищества собственников жилья предоставляются следующие документы:

* заявление, подписанное председателем общего собрания домовладельцев
* выписка из протокола общего собрания, содержащая решения об организации товарищества и утверждение его устава
* устав товарищества, принятый общим собранием домовладельцев
* копии право устанавливающих документов всех домовладельцев, удостоверенные уполномоченным на то лицом
* описание общего имущества в кондоминиуме
* паспорт домовладения
* другие документы, перечень которых устанавливается законодательством.

Представленные для регистрации документы рассматриваются в срок не более 30-ти дней и принимаются соответствующие решения. Решения регистрирующего органа в 5-ти дневный срок со дня его принятия высылаются в адрес товарищества. На основании полученного решения выдаётся свидетельство о регистрации. Отказ в государственной регистрации товарищества не является препятствием для повторной подачи документов при условии устранения оснований вызвавших отказ. Решение регистрирующего органа может быть обжаловано в судебном порядке. Товарищество считается организованным с момента его государственной регистрации. Они приобретают права юридического лица.

**1.2 Права и обязанности товарищества собственников жилья**

Закон наделяет товарищество довольно широким объёмом прав, позволяющих ему самостоятельно управлять общим имуществом, находящимся в собственности товарищества.

Согласно ст. 29 закона "О ТСЖ" товарищество вправе заключать договоры на управление, обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности товарищества, с любым юридическим лицом или организацией любой формы собственности, а также организовать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в кондоминиуме, пользующееся правами жилищно-коммунального хозяйства и расчётным счётом товарищества.

Товарищество самостоятельно определяет свой бюджет на год, включая необходимые расходы на текущую эксплуатацию и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также устанавливает на основе бюджета размеры платежей сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия.

Товарищество имеет право пользоваться кредитами банков, иметь в собственности помещение в кондоминиуме, продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду передавать по договору займа оборудования, инвентарь и другие материальные ценности, передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим ему услуги, выполнять работы и оказывать услуги членам товарищества, не затрагивая прав и интересов домовладельцев – членов товарищества при проведении этих акций.

Если это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев, товарищество может :

* предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу
* в соответствии с градостроительными нормами и правилами надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности товарищества
* получать в бессрочное пользование либо получать и приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации
* осуществлять в установленном порядке застройку на прилегающем и выделенных земельных участках
* совершать иные не противоречащие закону действия.

В случае неисполнения домовладельцами своих обязанностей по участию в общих расходах правление товарищества вправе предъявить к домовладельцу иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей и возмещению иных общих расходов и взносов, установленных гражданским законодательством.

Одновременно с предоставлением прав законодатель налагает определённые обязанности по обеспечению требований закона о ТСЖ. Органы управления товариществом обязаны обеспечивать выполнение всеми членами товарищества договорных обязательств, в том числе по содержанию и ремонту недвижимого имущества в кондоминиуме, соблюдение интересов всех членов товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме, а также пресекать действия третьих лиц, затрудняющие либо препятствующие реализацию прав владения, пользования и распоряжения домовладельцами общим имуществом.

**Глава 2. ОТЕЧЕСТВЕННЫЙ И ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ САМОУПРАВЛЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ**

Проводимые в России рыночные реформы затронули прежде всего отношения собственности, в том числе в жилищной сфере. В результате огромное число людей, проживающих в городских квартирах превратились во владельцев недвижимости. Возникла проблема управления многоквартирными домами, перешедших в собственность нескольких домовладельцев и правового регулирования отношений между собственниками общего имущества. При разработке закона о товариществах собственников жилья был широко использован зарубежный опыт, прежде всего США.

В США государственное жильё составляет всего 5% всего жилого фонда страны и предоставляется только малоимущим семьям. Основная масса жилых помещений находится в частной собственности. Это односемейные дома, которых очень много и в густонаселённых городах; многоквартирные жилые дома, владельцами которых, как правило, являются корпорации и частные компании, сдающие жильё внаём; кондоминиумы и кооперативы. Особой популярностью пользуются кондоминиумы в домах-новостройках.

В странах Западной Европы кондоминиум является популярным видом многоквартирного жилья и в последние годы его предпочитают кооперативному.

Мировой опыт показывает, что кооперативное движение в жилищной сфере успешно развивается там, где существует мощная групповая инициатива. В отсутствии таковой для формирования кооперативов, в данном случае товариществ собственников жилья, необходимо движущее и организующее звено. На первоначальном этапе считается, что инициатива должна принадлежать органам власти.

В России инициатива создания товариществ собственников жилья исходила как «сверху» от местных городских органов власти, так и «снизу», непосредственно от жильцов. В первом случае работа начиналась с выпуска нормативных документов, регламентирующих создание товариществ собственников жилья в городе. В ряде городов жильцы узнавали через средства массовой информации о том, что такое товарищество собственников жилья, заявляли о своей готовности организовать общество и обращались в местные администрации с просьбой о его регистрации. Это принуждало органы власти принимать меры к созданию условий для образования и деятельности товариществ в городе.

Опыт первых товариществ по самостоятельному управлению жилыми домами учитывался при разработке городских актов, обеспечивающих решение постоянно возникающих проблем. Так в ноябре 1994 г. Государственной Думой был принят закон «О перечне объектов общего пользования в жилых зданиях, являющихся имуществом собственников помещений», где определён порядок управления жилыми домами, находящихся в коллективной собственности.

Важнейший из них – закон «Основы жилищной политики в городе», в котором товарищество собственников жилья рассматривалось как ведущее звено в реорганизации системы управления жилым фондом.

Первые товарищества были зарегистрированы уже в 1994 г. в Рязани, Ярославле, затем в Нижнем Новгороде, Владимире, Красноярске, Санкт-Петербурге, Новосибирске и др.

В Рязани местная администрация подсчитала сколько средств требуется на эксплуатацию 1 квадратного метра общей площади жилого дома, а затем перечислили эту сумму из городского бюджета непосредственно жилищным товариществам, минуя жилищно-коммунальные структуры. По итогам оказалось, что на эксплуатацию жилья в жилищных товариществах расходуется в 2 раза меньше средств, чем в жилищно-коммунальных организациях.

Набирать опыт объединения жильцов помогают городские ассоциации и союзы товариществ собственников жилья. Они решают проблемы взаимодействия с монополистами коммунальных услуг, оказывают помощь в выборе подрядчиков для проведения жилищно-эксплуатационных работ, обеспечивают товарищества необходимой информацией, представляют их интересы в органах ШСУ.

При разработке Закона о товариществах собственников жилья изучался не только опыт США, но и других стран. При этом особенно привлекательной была шведская модель.

Структура собственности на жильё в Швеции очень близка российской. В стране нет частной собственности на квартиры. Наиболее распространённая форма собственности – кооперативная. Объектом кооперативной собственности может быть только здание – коттедж или многоквартирный дом. Самый развитый способ пользования жильём – наём. Отдельная квартира в многоквартирном доме может быть собственностью только кооператива, которому принадлежит дом, но не частное лицо, которое в нём проживает. Член кооператива не может превратиться в собственника занимаемой квартиры даже после выплаты полной её стоимости, как это допускается российским законодательством. Если кто-то из жильцов захочет поменять квартиру, он должен прекратить своё членство в кооперативе, а его квартира будет занята другим лицом. Идеология шведского кооперативного движения исходит из того, что жители должны заботиться о своём доме сообща и только эта общность может обеспечить благоприятные условия совместного проживания.

Опыт Германии. Благоприятные условия для создания товариществ собственников жилья могут быть обеспечены при помощи местных властей. В стране не так много собственников жилья, ибо далеко не каждый может выкупить квартиру у государства. При образовании самостоятельного хозяйственного объединения важной проблемой становится поиск управляющего зданием.

В Австрии не существует вопроса вступить или не вступить в товарищество собственников жилья. Если в многоквартирном доме больше половины квартир являются частными (остальные в аренде), то создание товарищества обязательно. Муниципалитеты полностью отказываются от обслуживания зданий, где в основном частные квартиры. Создание товариществ для муниципалитетов выгодно. Не очень состоятельным людям выдаются субсидии, а власти контролируют целевое использование этих средств. Не реже 2-х раз в год в товариществах собственников жилья проводится аудиторская проверка.

В Швейцарии товарищества собственников жилья, кондоминиумы – явление редкое. Связано это возможно с национальным характером швейцарцев: индивидуализм и глубокая погруженность в свою частную жизнь. Людей пугает необходимость подчиняться каким-либо правилам, согласовывать своё поведение с другими. Но в последнее время появилась тенденция к объединению в товарищества собственников жилья, что вызвано чисто экономическими причинами. С этой целью приглашают менеджеров для управления домами.[[1]](#footnote-1)

**Глава 3. ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

Трудности, с которыми сталкиваются товарищества собственников жилья, города Улан-Удэ можно объединить в 3 группы: социально-экономические, правовые и организационные. Разумеется, есть и другие проблемы, может быть, и не менее важные, психологические, когда людям приходится пересматривать своё сознание, не рассчитывать на бесплатное обслуживание занимаемого или жилья, а принимать на себя всю меру ответственности за его содержание (и хотя эта проблема не правовая, обойти её в контексте данной темы невозможно, поскольку она является одной из самых сложных в процессе формирования и жизнедеятельности товариществ собственников жилья).

Для развивая самоуправление в жилищной сфере, был создан координационный совет по содействию развитию самоуправления в жилищной сфере г.Улан-Удэ.[[2]](#footnote-2) Целью данного совета является разрешение вопросов и проблем связанных с созданием ТСЖ, совершенствование нормативно-правовой базы, финансовая поддержка и другие. Была разработана городская комплексная программа по формированию товарищества собственников жилья на 20003-2007 годы и другие нормативно-правовые акты, но все же важнейшим является ФЗ от 15 июня 1996 г. № 72 ФЗ «О товариществах собственников жилья ». Как показывает практика по его реализации, для успешного внедрения самоуправления в жилищном фонде требуется решение других, не менее сложных проблем, к которым относятся, в первую очередь, финансирование объединений собственников жилья, право собственности товариществ собственников жилья на землю и другие проблемы. Основываясь на имеющейся практики по данному вопросу, я попытаюсь осветить проблемы и предложу пути их решения.

**3.1 Проблемы финансирования товарищества собственников жилья**

Одной из главных проблем возникающих у жильцов многоквартирного дома, желающих объединиться в товарищество собственников жилья является, вопрос финансирования. И неслучайно он вынесен на рассмотрение первым в контексте данной главы. Основой любого дела является бюджет, наш случай не исключение. Если в бюджете доходы не равны расходам, в результате получится дефицит бюджета. Устранение дефицита бюджета возможно двумя способами.

Во-первых, можно взять деньги взаймы, но как известно, взаймы никто так просто не даст, только под проценты. Проценты же в свою очередь станут расходами товарищества. Если занятые деньги будут потрачены на эксплуатацию и содержание здания, то налоговая служба отнесет кредит и проценты на ваши расходы.

Во-вторых, можно попытаться сократить расходы товарищества, не нанеся при этом ощутимого ущерба.

Как показывает практика, при составлении бюджета можно использовать элементы прогнозирования. В данном случае непредвиденные и незапланированные расходы будут выступать как, элементы гибкости бюджета, что в свою очередь позволит избежать серьезных проблем. Результатом грамотного планирования бюджета является четкая организация и стабильность в финансовом отношении жилищной организации, где работники и руководители пользуются доверием жителей. Важно до принятия здания в управление, знать из каких расходов и доходов состоит бюджет. Планировать расходы необходимо исходя из доходов, в соответствии с имеющейся финансовой базой. В противном случае объединение жильцов в товарищество собственников жилья будет бесполезно.

В настоящее время население Российской Федерации оплачивает лишь 35 % от реальной стоимости коммунальных услуг. В связи с этим, государство до 2008 года планирует совершить плавный переход к сто процентной оплате коммунальных услуг населением, вводя при этом субсидии и льготы.

Согласно, постановлению Правительства РБ.[[3]](#footnote-3) Финансовые затраты на предоставление коммунальных услуг товариществу осуществляются за счет: платежей жителей товариществ с учетом гарантированных льгот и субсидий, за счет бюджета для покрытия разницы между экономически обоснованными тарифами и тарифами для населения (за счет средств местного бюджета, но как правило в местном бюджете на это средств нет), бюджетное финансирование поставщиков жилищно-коммунальных услуг осуществляется по условиям трехстороннего договора.

Основные поступления в бюджет ТСЖ, от сдачи в аренду нежилых помещений. То есть, те нежилые помещения, которые принадлежат товариществу на праве собственности. Если нежилые помещения принадлежат городу, или являются собственностью другого лица, как юридического, так и физического. Вопрос решается двумя путями. При создании ТСЖ владельцы обязаны вносить свою долю на содержание нежилых помещений , на содержание и ремонт общего имущества, она пропорциональна его доле в праве общей собственности на общее имущество (доля участия). Вариант второй, если нежилые помещения принадлежат городу и не сданы им никому в аренду , то есть возможность заключить с «городом» договор о том, что ваша жилищная организация будет сдавать нежилые помещения в аренду, и при этом делиться доходами с городом.[[4]](#footnote-4)

Есть и другой нерешённый вопрос: регистрировать кондоминиум в целом, только долевую собственность каждого собственника квартиры или и то, и другое?

Наглядно эта проблема вырисовывается в ситуации с подвалами и техническими подпольями, которые сегодня совершенно официально продаются соответствующими муниципальными и государственными органами. При этом нарушаются права собственников, которых ставят перед фактом продажи их собственности. Это происходит потому, что право каждого собственника на свою долю в общем имуществе (тот же технический подвал) нигде не зарегистрировано. Однако по закону это право существует, и всегда судьба доли члена товарищества следует судьбе жилого помещения – квартира передаётся в собственность вместе с этой «абстрактной» долей.

Сегодня ТСЖ оказываются жизнеспособными лишь в двух случаях: когда есть какой-либо дополнительный источник дохода в виде нежилых помещений или когда в товарищество объединились состоятельные люди.

Бесспорно лишь, что собственники муниципального жилищного фонда, то есть органы местного самоуправления и их уполномоченные (жилищно-эксплуатационные организации), не хотят расставаться с доходами от аренды нежилых помещений. Но и ТСЖ без дополнительных источников дохода не могут нормально содержать жилые дома только за счёт сбора (по установленным тарифам) с жильцов средств на техническую эксплуатацию дома. Этот «узел» не могут развязать в течение уже 7-8 лет ни на федеральном, ни на региональном уровне. «Разрубить» его не удаётся даже силой закона. Чаще всего нежилые помещения, находящиеся в домах ТСЖ, уже проданы или сданы в аренду на длительные сроки муниципальными органами.

Однако в последнее время наметился существенный сдвиг в решении данной проблемы. Если нежилые помещения намерены передать третьим лицам (в аренду или собственность), то сделать это можно только с согласия товариществ. Ранее нередко без ведома жильцов в подвалах или иных нежилых частях дома появлялись склады и офисы, отгораживались запасные входы дома и т.п.

Кроме того, уже сейчас органы архитектуры при проектировании жилых домов стараются по возможности учитывать особенности их как кондоминиумов, предусматривать в них наличие помещений многоцелевого назначения, которые могут использоваться собственниками жилья для размещения управленческого и обслуживающего персонала ТСЖ или в иных целях на основании решения домовладельцев.

**3.2 Права товарищества собственников жилья на земельный участок**

Товарищество собственников жилья не может эффективно управлять единым комплексом земельно-имущественной недвижимости, не являясь собственником или хотя бы арендатором земельного участка. В связи с этим, в целях реализации Закона Российской Федерации «О Товариществах собственников жилья» и Земельного Кодекса Российской Федерации, внедрения новых форм управления собственностью в жилищном фонде, активизации участия населения в содержании жилищного фонда и благоустройстве придомовых территорий.[[5]](#footnote-5) Методика расчета нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах разработана в соответствии с Федеральным законом «О товариществах собственников жилья», положением об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 26. 09. 97 № 1223 «Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах», методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, утвержденными приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 26.08.98 № 59.

Целью определения нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах и установление их границ, является: формирование кондоминиума как единого планировочно – обособленного комплекса недвижимого имущества; установление земельной доли каждого домовладельца в общей собственности кондоминиума, исходя из площади помещений, находящихся в его собственности; эффективного использования земель городских и сельских поселений, повышения, уровня их благоустройства; налогообложения; учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними в кондоминиумах.

Согласно п.1.3, выше указанного нормативно правового акта, нормативный размер земельного участка, передаваемого в общую долевую собственность домовладельцев бесплатно, определяется в зависимости от площади, участка, занятого непосредственно жилыми зданиями и иными объектами недвижимости, входящими в состав кондоминиума, а также прилегающие к ним территориями, необходимыми для обеспечения их функционирования (обслуживания), с учетом соблюдения требований градостроительных нормативов, противопожарной безопасности и иных норм обеспечивающих нормальные условия проживания и обслуживания здания.

Однако, практики, занимающиеся вопросами развития самоуправления в своем жилищном фонде отмечают ряд проблем возникающих с установлением границ земельных участков в ТСЖ. Согласно закону, границы земельных участков в кондоминиумах устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков (при их наличии) и проездов, естественным границам, границам отвода магистральных инженерно – транспортных коммуникаций, если градостроительными требованиями не установлено иное.

Градостроительный кодекс обязывает архитектурно-планировочные и земельные органы провести размежевание земельных участков, чтобы каждый дом, независимо от формы собственности на него, знал, какой участок закреплен за нем. Это относится как к старой, так и к новой застройки. Но пока не разработаны даже принципы межевания городских земель. И поэтому архитекторы часто идут по упрощенному варианту: земля выдается по минимуму, то есть в размерах пожарного подъезда. Из всего выше сказанного можно сделать вывод, что ТСЖ необходимо обращаться в земельный орган за разрешением, если оно захочет что – либо построить, например, установку для прессования мусора, т е. площадь земельного участка, передаваемая в общую долевую собственность домовладельцев бесплатно, ограничена до минимума.

Согласно п.4 Положения «Об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах» от 21.08.2000 № 615. «Если фактическая площадь земельного участка в существующей застройке меньше нормативных размеров площади, бесплатно передаваемой землевладельцам, и увеличение размеров земельного участка за счет смежных земельных участков не возможно, то границы передаваемого земельного участка в кондоминиуме устанавливаются по фактически существующим». Существует и такая практика, когда из-за плотности домов выделяется один земельный участок для нескольких ТСЖ. В результате же возникают вопросы: с кем заключать договоры аренды? Как определить уборочную территорию, если один ТСЖ заключил договор на эксплуатацию и обслуживание жилья в частной компании, а другие с муниципальной жилищно-эксплуатационной организацией? Как будет решатся вопрос, если одно ТСЖ решит возвести какое-то строение, а другие не согласны? П.4 данного положения оставляет эти вопросы на усмотрение домовладельцам.

Но совсем плохо, когда отсутствует юридическое закрепление границ земельных участков за домами ТСЖ. Не исключено, что при таких обстоятельствах у дома и земли, на которой он стоит, могут быть два разных владельца. Собственник же земли вправе будет устанавливать на нее любые цены, которые могут непосильными и людям со средним достатком, не говоря уже о малоимущих.

**3.3 Проблемы организации товарищества собственников жилья во вновь созданных кондоминиумах**

Сегодня основная масса жилья в России строится за счет привлекаемых средств инвесторов (юридических и физических лиц). Эти средства начинают поступать к застройщикам еще задолго до самого строительства, и в момент приемки здания в эксплуатацию, если не все , то хотя бы часть квартир в нем уже проданы. В результате чего, еще до окончания строительства дом имеет множество владельцев (в основном частных). По общему правилу, такое жилье не должно приниматься в состав муниципального жилого фонда и управляться муниципальными жилищными предприятиями.

Застройщики также не заинтересованы в том, чтобы содержать построенное ими жилье. Законодательство возлагает на собственника недвижимости бремя по управлению жильем. Владелец обязан сам определить, как будет содержаться жилье и какие средства на это будут потрачены.

Закон «О товариществах собственников жилья» фактически предлагает собственникам квартир только два пути: передать функции по управлению муниципальной службе заказчика или создать некоммерческую организацию – ТСЖ.

Первый путь: Застройщик обязан до сдачи объектов Госкомиссии заключить договор на временное обслуживание этих зданий и их внешних инженерных коммуникаций с соответствующими ЖЭУ, ПУЖКХ, МУП «Водоканал», Тепловые сети» или «Тепловые сети и отопительные котельные», «Буряткоммунэнерго», «Ключ», «Тепловик» или другими предприятиями – источниками теплоснабжения, АО «Электросвязь» и др. (на срок 2 месяца после приемки в эксплуатацию этих домов Госкомиссией).[[6]](#footnote-6) Из всего выше сказанного можно сделать вывод, что законодатель обязывает нести серьезные расходы на содержание жилья до момента его фактической передачи домовладельцу. Из-за чего, застройщик пытается передать построенный им объект, как можно быстрее, в ведение муниципалитету, но нужно отметить , что участие муниципалитета в строительстве ограничивается выделением под застройку свободных земельных участков. Принимать дом, в котором муниципалитету ничего не принадлежит, а большая часть помещений находится в частной собственности, для города невыгодно. В результате застройщики могут оказаться в сложной ситуации, поскольку передать дом в управление некому, из – за чего срываются сроки, здание простаивает незаселенным. Дому необходимо свет, тепло, газ и если застройщик не хочет брать дом на свой баланс и выступать заказчиком на поставку коммунальных услуг, то в результате страдают жильцы. Если застройщик все же самостоятельно обеспечивает здание коммунальными услугами, то из – за разницы в тарифах несет экономические потери.

Обычно застройщики после сдачи объекта, полностью освобождаются от всех обязательств по нему, переходя к строительству нового здания.

Но в настоящее время компании – застройщики стали сами осуществлять управление построенными домами и их содержанием, заполняя тем самым еще одну нишу на конкурентном рынке недвижимости.

Имеется практика когда, муниципалитет принимает в эксплуатацию все вновь построенные здания, независимо заселены они или нет. В дома поступают коммунальные услуги, причем свет и тепло поступают во все квартиры, независимо от того заселены они или нет. Оплачивают эти услуги только, те, кто живет в доме. Понятно, что жилищное предприятие принимающее новостройку несет убытки. Часто на этой «почве» возникает конфликт между застройщиками и предприятием, если дома не заселены на сто процентов, поэтому стараются оттянуть момент принятия дома. Все убытки по эксплуатации в период «ожидания переговоров» несет застройщик. Данная проблема решена в Москве и Санкт-Петербурге, там имеются частные компании, заинтересованные в получении фронта работы, что способствует созданию конкуренции и заставляет повышать качество оказываемых услуг населению.

Путь второй, состоит в организации товарищества собственников жилья. Товарищество представляет собой некоммерческую организацию со статусом юридического лица. Основные задачи ТСЖ: обеспечение домовладельцев жилищно-коммунальными услугами; эффективное совместное использование общего имущества; поддержание требуемого технического и санитарного состояния здания; поддержание первичной рыночной стоимости жилья; предоставление домовладельцам условий для безопасного и удобного проживания; минимизация затрат на обслуживание и коммунальные услуги; получение дополнительного финансового источника за счет хозяйственной деятельности; оказание жильцам дополнительных услуг и другие.

Для выполнение этих задач товарищество принимает на свой баланс дом и связанные с ним элементы кондоминиума, и самостоятельно осуществляет управление кондоминиумом или при желании нанимает управляющего.

Но не стоит забывать и о том, что товарищество также облагается налогами. Один из таких налогов, налог на прибыль товарищества собственников жилья. Он уплачивается в случае: продажи ненужного имущества, при получении имущества безвозмездно и при продажи товариществом материалов. Ставка налога на прибыль 13% идет в федеральный бюджет, а 17% в бюджет субъекта Российской Федерации. Не считается прибылью, поступления на счет товарищества собственников жилья, денежных сумм от других граждан и предприятий. Товарищество не платит НДС в том случае, если не осуществляет предпринимательскую деятельность, за исключением случаев передачи имущества в безвозмездное пользование. Не оплачивает налог с владельцев транспортных средств.

Налогообложение некоммерческих организаций осуществляющих предпринимательскую деятельность: налог на прибыль, налог на пользование автомобильными дорогами, налог на имущество и налог на содержание имущественного фонда и объектов социально-культурной сферы (местный налог). Размер данного налога 1,5% исходя от объема реализованной продукции.

**ГЛАВА 4. ДАЛЬНЕЙШЕЕ СТИМУЛИРОВАНИЕ СОЗДАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

ТСЖ получают реальную возможность самостоятельно решать вопросы организации обслуживания и эксплуатации жилья, а следовательно определять порядок расходования средств на эти цели.

Члены ТСЖ прямо заинтересованы в установлении приборов индивидуального учета и регулирования потребляемых: воды, газа и других энергоресурсов, так как реальный необходимый объем оказывается значительно меньше рассчитанного по нормативу. Кроме того комплекс учета ресурсов ТСЖ, позволяет значительно уменьшить общий объем потребления ресурсов за предотвращения неоправданных расходов. Домовладельцы привыкают экономно относится к предоставляемым услугам, четко отслеживая связь между своими затратами и потреблением этих услуг, что невозможно осуществить в отдельных приватизированных квартирах.

Из всего выше сказанного целесообразно рекомендовать органам МСУ освобождать ТСЖ от часть местных налогов, учитывая то, что все освободившиеся средства будут потрачены в конечном итоге на содержание жилищного фонда .

Для стимулирования создания ТСЖ необходимо: определить механизм регистрации ТСЖ, кондоминиумов, земельных участков и финансирование данных услуг, передачи кондоминиума в хозяйственное управление ТСЖ или уполномоченной организации любой формы собственности; заключение договоров между ТСЖ и поставщиками услуг; финансирование ТСЖ по основной деятельности и возмещению убытков. В 2002 году представители жилищных организаций нашего города принимали участие во всероссийской конференции по «Практике формирования и перспективах развития различных форм самоуправления граждан в жилищной сфере» ,в результате конференции был разработан проект, цель которого защитить экономические и социальные права и интересы населения Российской Федерации. Было направлено обращение к Государственной Думе, Правительству РФ и Госстрою РФ, органам субъектов РФ и местного самоуправления.

**Заключение**

#### Жилищное самоуправление медленно, верно утверждает себя в Российской Федерации, являясь необходимой предпосылкой защиты граждан от диктата местных органов и монополии жилищно-коммунальных структур.

Впервые органы самоуправления граждан в жилищном фонде появились задолго до создания Федерального Закона «О товариществах собственников жилья ». Сегодня для большей части городов в РФ проживание в многоквартирных домах связано с многочисленными проблемами и город Улан-Удэ не исключение. Формирование товариществ собственников жилья происходит медленно так, с 1997-2004 года в городе Улан-Удэ зарегистрировано 32 ТСЖ, а фактически работают и действуют 6 ТСЖ (Зенит, Фрегат, Городской дом, Уютный дом, Дом 2000, Ордон). Это связано с тем, что создание товариществ собственников жилья в основном происходит во вновь созданном жилье, построенном на средства жильцов, имеющих высокой социальный уровень.

Вновь создаваемые товарищества собственников жилья сталкиваются с большим количеством проблем. Одна из основных проблем- это проблема финансирования товариществ. Изначально при создании товарищества необходимо четко представлять на какие средства будет существовать, какое количество жильцов сможет вносить плату за жилье, большую по сравнению с другими и иные не менее важные вопросы. Государством предусмотрены льготы и субсидии на оплату коммунальных услуг, но как показывает опыт на них не стоит рассчитывать, поскольку денег из бюджета на это выделяется недостаточно. Основная масса товариществ существует за счет сдачи нежилых помещений. Здесь возникает ряд проблем поскольку если нежилые помещения находятся в собственности города , то необходимо заключить с городом договор аренды этих помещений, при этом необходимо часть полученных средств отдавать городу. Не стоит забывать и о том, что как только товарищество начнет осуществлять предпринимательскую деятельность ему будет необходимо уплачивать налоги, такие как налог на прибыль, налог на имущество и другие. Если не обратить внимание на эти моменты, то существование товарищества будет неэффективно. Необходимо при покупки жилья во вновь построенном доме выяснить, находится ли данный объект в ведении муниципальных эксплуатационных служб. Чтобы не оказаться в ситуации когда застройщик не может передать дом муниципальным службам, а те в свою очередь не желают принимать не до конца заселенное здание, и нести убытки по его содержанию. В результате этого спора страдают жильцы оплачивающие коммунальные услуги в полном объеме.

Стоит уделить должное внимание проблеме права на земельный участок. Как уже отмечалось земельный участок выдается в пределах минимального размера необходимого для эксплуатации здания. Данный вопрос законодателем остается неурегулированным, т.е. на полное усмотрение жильцов многоквартирного дома.

Но все же эффективность ТСЖ очевидна это понимают не только органы МСУ, но и сами жильцы многоквартирных домов, хотя ещё имеется большое количество нерешённых вопросов.

Для решения этих вопросов требуются дополнительные нормативно-правовые акты и поддержка органов МСУ (вопрос о правах ТСЖ на земельный участок, информационное обеспечение и другие). Необходимо решить вопрос о дополнительных дотациях из местного и федерального бюджетов (для ведения многоквартирного дома) освобождения от ряда местных налогов и другие. Но всё же результат уже виден товарищества берут на себя проблемы и затраты по обеспечению жилищного фонда, что уменьшает в значительной мере нагрузку как на местный, так и на федеральный бюджеты. В результате чего жильцы начинают экономнее расходовать ресурсы (тепло, газ, воду и др.), ведут индивидуальный учёт расходов, что опять же выгодно как самим жильцам, так и МСУ.

Я считаю для того, чтобы данная форма самоуправления была более эффективна необходимо подробно разработать законодательную базу по всем вопросам, возникающим в процессе создания и деятельности товариществ собственников жилья, освободить товарищества занимающиеся предпринимательской деятельностью от налогов на срок до двух лет, при этом обязать ТСЖ предоставлять ежеквартальные отсчеты по расходам, также четко контролировать целевое использование средств поступающих на счет товарищества, в виде льгот и субсидий из местного и федерального бюджетов.

**Список использованных источников**

**Нормативные акты**

1.Федеральный закон «О товариществах собственников жилья» от 15.06.1996г.

2. Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 19.11.2003 №295 «Об утверждении инструкции о порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в кондоминиумах»

3.Приказ Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 26.08.1998 №59 «Об утверждении методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»

4.Постановление Правительства Республики Бурятия от 05.08.2003 №251 «О мерах по развитию и образованию кондоминиумов товариществ собственников жилья в РБ»

5.Постановление Правительства Республики Бурятия от 09.11.2003 №7 «О методиках расчета земельных участков на территории РБ»

6.Постановление Правительства Республики Бурятия от 10.02.2003 №59 «О координационном совете по содействию в развитии самоуправления в жилой сфере города Улан-Удэ»

7.Постановление Мэрии города Улан-Удэ от 03.12.1996 №389 «О порядке приемки в эксплуатацию и на обслуживание объектов жилищного строительства и их инженерных коммуникаций, построенных на средства различных домовладельцев»

**Учебная литература**

1.Алексеев С.С. Гражданское право в современную эпоху. М., 1999.

2.Брагинский М. И. Актуальные проблемы гражданского права. М., 1999.

3.Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М., 2001.

**Статьи в периодических изданиях**

1.Андреева Е. Правовой режим муниципальной недвижимости.//Юридический мир. 2001. №4. С.34-38.

2. Демидова Г. Ограничение прав собственности граждан на жилые помещения.//Издательство вузов. Правоведение 2001. №15.C.7-10.

3.Ершова Н.М. Проблемы оперативного управления имуществом государственных учреждений.//Юрист. 2001. №3. С.22-26.

4.Кабалкин А.Ю. Передача имущества в собственность.//Юридический мир. 2001. №12. С.18-20.

5.Купик А. Практика регистрации прав на государственное и муниципальное имущество.// Российская юстиция.2002. №2. С.21-25.

6. Макаров Г. Проблемы и перспективы развития товариществ собственников жилья.//Хозяйство и право. 2001. №7.C.34-38.

7.Макаров Г. Отечественный и зарубужный опыт самоуправления в городских многоквартирных дамах.//Хозяйство и право. 2001. №6.С.25-30.

8.Макаров Г. Хозяйственная деятельность товариществ собственников жилья и обязанности ее членов. //Хозяйство и право. 2001. №6. №4.С.37-39.

9.Модин Н. Муниципальная собственность как экономическая основа МСУ.//Российская юстиция. 2002. №3. С.12-15.

10. Савельев Д. Обязанности собственников жилья.//Хозяйство и право 2000 №2.

11.Сахарнова В. Управление муниципальной собственностью.//Законодательство и экономика. 2001. №6. С.6-10.

12. Сонин С. Договор социального найма жилья.//Юрист. 2001. №11.C.24-26.

13. Скрипко В. Товарищества собственников жилья в РФ.//Государство и право. 2001. №9.С.16-21.

14.Суханов Е.А. Некоммерческие организации как юридические лица.//Хозяйство и право. 1998. №5. С.5-7.

15.Талапина Э. Вопросы организации управления государственной собственностью.//Журнал российского права. 2001. №3.С.4-13.

16. Уваров А. О правовых основах создания и управления муниципальной собственностью.//Хозяйство и право. 2000. №11.С.31-37.

1. Макаров Г. «Отечественный и зарубежный опыт самоуправления в жилых многоквартирных домах». Ж: «Х

озяйство и право» 2002 г. №6. [↑](#footnote-ref-1)
2. Положение о координационном совете по развитию самоуправления в жилищной сфере города Улан-Удэ. От 10.02.2003, № 59 [↑](#footnote-ref-2)
3. Постановление Правительства Республики Бурятия от 05.08.2003,№ 251 «О мерах по развитию и образованию кондоминиумов товариществ собственников жилья в Республики Бурятия» [↑](#footnote-ref-3)
4. Приказ Министерства РФ от 27.06.2003 №152 (ред. От 19.11.2003) «Об утверждении инструкции о порядке государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним в кондоминиумах» [↑](#footnote-ref-4)
5. Постановление Правительства РБ от 09.01.2003 №7 «О методике расчета размеров земельных участков в кондоминиумах на территории Республики Бурятия» [↑](#footnote-ref-5)
6. Постановление Мэрии г. Улан-Удэ от 03.12.1996 №389 «О порядке приемки в эксплуатацию и на обслуживание объектов жилищного строительства и их инженерных коммуникаций, построенных на средства различных домовладельцев» [↑](#footnote-ref-6)