СОБСТВЕННИКИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ СТАЛИ ЧЛЕНАМИ ТСЖ

Дата: 28.09.2020 г.

Статья написана в рамках проекта PROMHOUSE – Профессионализация управления жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане
(Программа ЕС: Central Asia Invest V, Boosting Small Businesses Competitiveness)

Проект финансируется ЕС. Мнения, выраженные в настоящей публикации, являются мнением ее авторов и не обязательно отражают взгляды Европейской Комиссии

Информация о проекте - https://www.uyushma.uz/project

Проект реализуется Инициативой «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (IWO e.V.), Германия - www.iwoev.org

СОБСТВЕННИКИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ СТАЛИ ЧЛЕНАМИ ТСЖ: КТО В ВЫИГРЫШЕ?

Новый Закон “Об управлении многоквартирными домами” (далее – Закон) уравнял в правах юридических и физических лиц - собственников помещений в многоквартирном доме (МКД). Теперь членами ТСЖ могут быть также владельцы нежилых помещений (*ст. 30 Закона*). Прежде членство в товариществе распространялось только на собственников жилых помещений. Часто это являлось причиной противоречий между ними. Многие “нежилые” считали, раз они не проживают в доме и не являются членами ТЧСЖ, то общее имущество им не принадлежит и заботиться о нем, вносить взносы на его содержание, заключать договоры должны исключительно члены товарищества. Это неправильно, потому что они такие же собственники общедомового имущества. Сейчас вопрос с членством в ТСЖ, а также вытекающие из него проблемы урегулированы законодательством. Что это дает обеим сторонам?

НАДО ЛИ ТСЖ ЗАКЛЮЧАТЬ ДОГОВОР?

Заключение договора между товариществом и владельцем нежилого помещения в МКД новым законодательством не предусмотрено. Статья 30 Закона устанавливает, что ТСЖ действует на основе самоуправления в соответствии со своим Уставом. В утратившем силу Законе “О товариществах частных собственников жилья” необходимость заключения договора была прописана в обязательном порядке. В противном случае товарищество вправе было обратиться в суд с требованием понуждения его заключения. Это создавало для собственников нежилых помещений перекос в сторону обязанностей и ущемления их прав. Новый Закон исключил этот дисбаланс.

МОЖЕТ ЛИ СОБСТВЕННИК НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ СТАТЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЕМ ТСЖ?

Теперь собственники нежилых помещений могут участвовать в управлении общим имуществом МКД на равных основаниях. Они вправе получать информацию и отчеты о

деятельности ТСЖ, предоставлять предложения, участвовать и принимать решения на общем собрании членов ТСЖ, быть избранными в правление, ревизионную комиссию товарищества и даже председателем правления ТСЖ. Другой вопрос, насколько председатель товарищества в лице руководителя бизнес-структуры будет владеть тонкостями домового хозяйства, сможет ли он контактировать с жителями и болеть душой за дом так, как его жильцы? Но уважающий себя предприниматель тоже хочет работать в ухоженном и отремонтированном доме, где он проводит значительную часть своего времени.

ЕДИНЫЙ ВЗНОС ИЛИ РАЗНЫЕ?

Подход к этому вопросу одинаково трактуется как утратившим силу, так и новым жилищным законодательством. Собственники помещений являются участниками долевой собственности на общее имущество и обязаны нести общие расходы по его содержанию. Доля участия собственника помещения в общих расходах по содержанию общего имущества определяется пропорционально доле площади его помещения к общей площади помещений многоквартирного дома. То есть размер обязательного взноса является одинаковым для собственников, независимо от того, каким помещением он владеет – жилым или нежилым.

Но подавляющей части “нежилых” собственников прежде начислялись повышенные взносы. Объяснялось это тем, что раз ТЧСЖ заключает с бизнес-структурой договор, значит это возможность договариваться. Товарищество должно было обосновать размер повышенного взноса, а общее собрание утвердить его решением. Руководители ТЧСЖ обычно указывали, что предприниматели создают большую нагрузку на общедомовое имущество, чем члены товарищества. Делалось это без всяких расчетов, “на глаз”. Иногда взнос был в два-три раза выше чем у членов ТЧСЖ лишь на том основании, что это бизнес-структура, она получает прибыль, вот пусть и платит больше. Это конечно, не правовой, а скорее “классовый” подход. Одни соглашались с такими требованиями, другие возражали, третьи отстаивали свои интересы в суде. Теперь и те, и другие собственники помещений являются членами ТСЖ и уравнены в правах и обязанностях.

ТСЖ НЕДОВОЛЬНО

Некоторые руководители ТСЖ недовольны таким подходом. Где-то “нежилые” в самом деле создают нагрузку и способствуют быстрому износу общедомового имущества. Прежде бизнес-структуры компенсировали это повышенным размером взноса, а сейчас все равны. Например, в парикмахерских, химчистках, прачечных, салонах красоты, расположенных в МКД, может быть повышенное потребление воды. Если к ним подведены трубы большего диаметра чем в доме, то они могут снижать давление внутридомовой системы холодного водоснабжения. Предположим, они используют химикаты, которые выводятся в канализацию. Если это старые трубы, можно говорить об износе системы канализации и прочее. В таких случаях товарищество может увеличить бизнес-структуре размер взноса.

ЭТО ВАЖНО! *Если речь идет* ***о неудобствах****, доставляемых жильцам в результате деятельности нежилого помещения – шум, запах и прочее, это* ***не может служить основанием для повышения взносов****. Это уже вопросы санитарии и охраны здоровья, которыми должны заниматься соответствующие службы, например, СЭС.*

Общий подход должен быть следующим. Если в результате пользования нежилым помещением причиняется ***вред общему имуществу собственников или происходит его ускоренный износ,*** *тогда в Устав товарищества можно ввести пункт о повышении размера взноса для собственников нежилых помещений на период, исходя из конкретной ситуации. Потом решать вопросы* ***по факту*** *с каждым отдельным нежилым помещением. Если есть* ***бесспорные доказательства*** *вреда и износа общего имущества, тогда товарищество может* ***предъявлять***

Проект финансируется Европейским Союзом. Мнения, выраженные в настоящей публикации, являются мнением ее авторов и не обязательно отражают взгляды Европейской Комиссии

требование к оплате повышенного взноса. *При этом должен быть* ***определен и обоснован размер вреда (износа****) в денежном выражении* ***для каждого конкретного нежилого помещения.***

автор: Ирина Гребенюк, спецкор газеты "Норма"

Проект финансируется Европейским Союзом. Мнения, выраженные в настоящей публикации, являются мнением ее авторов и не обязательно отражают взгляды Европейской Комиссии