

## УПРАВЛЕНИЕ ТСЖ. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С РЕСУРСОНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

**А.А. Нарсеева**

Научный руководитель Л.В. Иваненко  
Самарский национальный исследовательский университет имени  
академика С.П. Королева

Под Товариществом собственников понимается некоммерческая организация, объединяющая всех собственников помещений многоквартирного дома, созданная с целью коллективного управления всем имуществом такого дома в соответствии с нормами законодательства. Кодекс определяет порядок организации, государственной регистрации, реорганизации и ликвидации товарищества собственников жилья [1]. В указанном нормативно-правовом акте прописаны нормы правового положения членом товарищества собственников жилья.

В соответствии с законом главным органом управления товарищества собственников жилья является общее собрание собственников. Полномочия общего собрания собственников многоквартирного дома определены ст. 44 ЖК РФ [1]. Именно оно устанавливает не только порядок управления многоквартирным домом, но и порядок использования общего имущества дома. Функционирование, формирование правления и размер членских взносов назначает общее собрание членом ТСЖ. (ст. 145 ЖК РФ). Правление ТСЖ — это несколько человек, которые руководят деятельностью, решают оперативные задачи, выбирают из своего состава председателя правления [1]. С лицами, не являющимися членами ТСЖ, заключается «договор о содержании и ремонте общего имущества многоквартирного дома и порядке предоставления коммунальных услуг».

ТСЖ может осуществлять самостоятельное управление многоквартирным домом или заключить договор управления домом с Управляющей организацией. (ч. 1 ст. 137, ст. 162) [1].

Во втором случае исполнителем коммунальных услуг выступает Управляющая организация, с которой товарищество собственников жилья заключает договор управления. В первом случае происходит прямое взаимодействие ТСЖ с ресурсонабжающими организациями, во втором случае – косвенное взаимодействие.

Практический анализ позволяет выявить достоинства и недостатки управления многоквартирным домом посредством создания товарищества собственников жилья.

К плюсам такой формы управления можно отнести, то, что ТСЖ не заинтересовано в повышении тарифов на коммунальные услуги, в отличие от УК, являющейся коммерческой организацией.

К минусам такой формы управления можно отнести, то, что в ТСЖ часто наблюдается отсутствие собственных средств; а из-за небольшого

объема потребителей услуг тарифы могут быть выше, чем в управляющей компании.

В статье взаимодействие ТСЖ с ресурсоснабжающими организациями рассмотрено на примере управления МКД во внутригородском административном Железнодорожном районе г. о. Самара. В управлении ТСЖ в данном районе находится 26 многоквартирных домов, которые в основном построены в период с 2016 по 2022 годы.

В Железнодорожном районе действует «ТСЖ Волгина, 121», которое обслуживает один дом. Управление данным домом осуществляется способом заключения прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями: ООО "Самарские коммунальные системы", АО "Самгэс", ООО "Газпроммежрегионгаз Самара".

Взаимодействие «ТСЖ Волгина, 121» с ресурсоснабжающей организацией заключается в предоставлении тарифов на электроэнергию согласно документа [2]. Товарищество собственников жилья «ТСЖ Волгина, 121» используют для расчета одноставочный тариф на электроэнергию, который составляет 4.46 руб. за 1 кВт. ч.

Также для расчета стоимости пользования газом в данном доме при отсутствии прибора учета цена 1 м<sup>3</sup> газа равна 106,99 рублей за 1 м<sup>3</sup>; а при наличии прибора учета газа – 8,23 рублей за 1 м<sup>3</sup>. [3].

Взаимодействие «ТСЖ Волгина, 121» с ресурсоснабжающей организацией ООО «Самарские коммунальные системы г.о. Самара» заключается в предоставлении тарифов в сфере холодного водоснабжения и водоотведения. Стоимость 1 м<sup>3</sup> питьевой воды равна 31,62 рубля, а водоотведение несколько дешевле- 17,40 рубля [4].

В Железнодорожном районе функционирует ТСЖ «Жизнь», которое также обслуживает один дом. Управление данным домом осуществляется способом заключения прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями: ООО "Самарские коммунальные системы", АО "Самгэс", ПАО «Т плюс».

Взаимодействие ТСЖ «Жизнь» с ресурсоснабжающей организацией заключается в предоставлении тарифов на электроэнергию согласно документа [2]. Товарищество собственников жилья ТСЖ «Жизнь» используют для расчета одноставочный тариф на электроэнергию, который составляет 4.46 руб. за 1 кВт. ч.

Взаимодействие ТСЖ «Жизнь» с ресурсоснабжающей организацией ООО «Самарские коммунальные системы г.о. Самара» заключается в предоставлении тарифов в сфере холодного водоснабжения и водоотведения. Стоимость 1 м<sup>3</sup> питьевой воды равна 31,62 рубля, а водоотведение несколько дешевле- 17,40 рубля [4]. Ресурсоснабжающая организация ПАО «Т-Плюс» г.о. Самара, обслуживающая данный дом, производит расчет, исходя из следующих тарифов: цена на тепловую энергию на 2022 год подключенных к СЦТ в зоне деятельности ЕТО составляет – 1964,06 руб./Гкал.

Рассмотренные ТСЖ выбрали управление многоквартирным домом способом заключения прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями. Таким образом в значительной степени снижены риски

банкротства, а все права и обязанности по оплате ложатся непосредственно на самих жильцов.

Для заключения прямых договоров по инициативе собственников и нанимателей помещений требуется принятие соответствующего решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

При прекращении договора ресурсоснабжающая организация будет обязана уведомить об этом как управляющую организацию, так и собственников помещений в многоквартирном доме. Одновременно с этим ресурсоснабжающая организация заключает "прямой" договор с собственниками и нанимателями помещений в доме. Устанавливается также, что заключение "прямых" договоров в письменной форме не требуется.

В настоящее время по г.о. Самара уже переведено большее количество многоквартирных домов на данную форму управления, тем самым доказывая, что эта форма более прозрачна, удобна и приводит к минимальным рискам непосредственно само товарищество собственников жилья.

#### ***Список использованных источников.***

1. Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ) [Электронный ресурс]: от 29.12. 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 03.08.2018) [1] - Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Приказ Департамента ценового и тарифного регулирования Самарской области от 20.12.2021 г. № 652 «Об установлении цен (тарифов) на электрическую энергию, поставляемую населению и приравненным к нему категориям потребителей по Самарской области, на 2022 год» [2].
3. Приказ Департамента ценового и тарифного регулирования Самарской области от 29.06.2022 г. № 227 «Об установлении розничных цен на газ природный, реализуемый на территории Самарской области, и о признании утратившим силу приказа департамента ценового и тарифного регулирования Самарской области от 23.06.2021 г. № 164 «Об установлении розничных цен на газ природный, реализуемый населению Самарской области» [3].
4. Приказ ценового и тарифного регулирования Самарской области от 15.12.2021 г. № 658 «Об установлении тарифов в сфере холодного водоснабжения и водоотведения ООО «Самарские коммунальные системы (ИНН 6312110828), городского округа Самара» [4].
5. Крашенинников П. В. Жилищное право / Крашенинников П.В., - 10-е изд., перераб. и доп. - М.: Статут, 2020. - 415 с
6. Электронный ресурс ГИС ЖКХ.