Муниципальное образовательное учреждение

«Гимназия №13 Тракторозаводского района Волгограда»

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ

«Товарищество собственников жилья: преимущества и недостатки»

Выполнил:

Архангельский Лев Михайлович,

Ученик 11 «Б» класса

МОУ Гимназии

Руководитель:

Умбеткалиева Евгения

Илюсиновна,

Учитель истории и

обществознания

Волгоград, 2022

**СОДЕРЖАНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ 3

Глава 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ 6

1.1. Понятие товарищества собственников жилья и его общая характеристика 6

1.2. Создание, ликвидация, реорганизация и объединение товариществ собственников жилья 7

1.3. Права и обязанности товарищества собственников жилья 8

1.4. Членство в товариществе собственников жилья 10

1.5. Органы управления товарищества собственников жилья 11

1.6. Преимущества ТСЖ 13

1.7. Недостатки ТСЖ 14

Глава 2. ПРАКТИЧЕСКОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ 16

2.1. Оценка официальных статистических данных о количестве товариществ собственников жилья в г. Волгоград 16

2.2. Опрос собственников жилых помещений в многоквартирном доме Тракторозаводского района г. Волгоград 17

2.3. Разработка информационного буклета 19

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 21

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 22

ПРИЛОЖЕНИЕ 23

# ВВЕДЕНИЕ

Жилищный вопрос является одним из наиболее ключевых для большинства граждан. Одним из аспектов данного вопроса является проблема управления жилищным фондом.

В России существует несколько способов управления многоквартирным домом:

1) товарищество собственников жилья;

2) управляющая компания;

3) непосредственное управление.

Граждане, выбирая способ управления многоквартирным домом, должны знать об эффективности каждого из них.

В данной работе будет исследоваться товарищество собственников жилья как наиболее эффективный способ управления многоквартирным домом, так как оно имеет большие перспективы для развития.

Актуальность темы обусловлена тем, что, не смотря на достаточное количество работ по изучению товарищества собственников жилья как способа управления многоквартирными домами, а также его положительных и отрицательных сторон, не полностью остается решенным вопрос о том, насколько эффективен данный способ управления многоквартирными домами. В данном исследовании будут обобщены оценки эффективности товарищества собственников жилья.

Объект исследования: товарищество собственников жилья.

Предмет исследования: эффективность создания товарищества собственников жилья как способа управления многоквартирным домом.

Цель работы: исследовать преимущества и недостатки товарищества собственников жилья.

Проблема, объект, предмет и цель исследования определили следующие задачи исследования:

1) Рассмотреть правовой статус товарищества собственников жилья в Российской Федерации;

2) определить понятие товарищества собственников жилья и его общую характеристику;

3) Изучить процессы создания, ликвидации, реорганизации и объединения товариществ собственников жилья;

4) Выявить права и обязанности товарищества собственников жилья;

5) Исследовать членство в товариществе собственников жилья;

6) Определить органы управления многоквартирным домом;

7) Изучить преимущества и недостатки товарищества собственников жилья;

8) Проанализировать официальные статистические данные о количестве товариществ собственников жилья в г. Волгоград;

9) Провести социологический опрос (анкетирование) среди собственников жилых помещений;

10) Разработать информационный буклет, отражающий главные свойства товарищества собственников жилья.

Гипотеза: мы предполагаем, что собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме не заинтересованы в создании товариществ собственников жилья из-за отсутствия достаточных знаний по данной теме.

Для решения поставленных задач использовались следующие методы исследования:

1) теоретические методы: анализ нормативно-правовых актов, изучение научной литературы по проблеме исследования;

2) эмпирические методы: анкетирование на этапе практического исследования;

3) статистические методы: количественный и качественный анализ результатов социологического опроса (анкетирования), метод сравнения.

Литературный обзор. В исследовательской работе были использованы следующие нормативно-правовые акты: Жилищный кодекс РФ и Гражданский кодекс РФ, раскрывающие понятие товарищества собственников жилья, его функции и цели образования, его правовой статус. В научных работах, таких как «Практика работы товариществ собственников жилья в России» Борисовой Е. И., «Товарищество собственников жилья: проблемы и перспективы развития» Валиева Ш.З., «Товарищество собственников жилья как институт управления многоквартирным домом» Илющенко А.С., раскрываются основные проблемы функционирования ТСЖ на основе конкретных примеров из практики, определяются преимущества и недостатки ТСЖ, проводится анализ эффективности данного способа управления.

Практическая значимость исследования заключается в создании информационного буклета «Товарищество собственников жилья как способ управления многоквартирным домом», отражающего главные свойства ТСЖ и этапы его создания. Буклет может быть использован на уроках обществознания и для информирования жителей многоквартирного дома о данном способе управления.

Объем и структура проекта обусловлены логикой проведенного исследования. Проект общим объемом 25 с. состоит из введения (3 с.), двух глав (глава 1 – 10 с., глава 2 – 5 с.), заключения (1 с.), списка использованных источников (1 с.); включает 3 приложения.

# Глава 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

## 1.1. Понятие товарищества собственников жилья и его общая характеристика

В соответствии с Жилищным кодексом РФ товариществом собственников жилья является объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо собственников нескольких расположенных близко жилых домов (при условии, что данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общие границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома) для управления имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимися помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.[[1]](#footnote-1)

В Гражданском кодексе Российской Федерации отмечается, что ТСЖ является некоммерческой организацией, то есть ТСЖ не имеет своей целью получение прибыли.[[2]](#footnote-2)

Проанализировав определение ТСЖ, можно выделить следующие функции, которые оно выполняет в отношении управления многоквартирными домами:

1) управление имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

2) обеспечение владения, пользования и распоряжения (в определенных законодательством границах) общим имуществом в многоквартирном доме;

3) осуществление деятельности по формированию, содержанию, обеспечению сохранности и увеличению численности имущества общего имущества собственников в многоквартирном доме;

4) предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном многоквартирном доме;

5) исполнение других видов работ, имеющих своей целью управление многоквартирным домом.

В собственности товарищества собственников недвижимости может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.[[3]](#footnote-3)

Таким образом, на основании анализа Гражданского и Жилищного кодексов, было определено понятие ТСЖ и его основные характеристики.

## 1.2. Создание, ликвидация, реорганизация и объединение товариществ собственников жилья

Для того, чтобы создать товарищество собственников жилья, собственники помещений должны принять решение о его создании на общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников жилья в таком доме. После того, как собственники приняли решение о создании товарищества, происходит государственная регистрация товарищества как юридического лица и внесение его в Единый Государственный Реестр Юридических Лиц (ЕГРЮЛ). После внесения в реестр товарищество обретает правоспособность. Жилищный кодекс не предусматривает ограничений срока деятельности товарищества, то есть товарищество собственников жилья создается на неограниченный срок.[[4]](#footnote-4)

Чтобы ликвидировать товарищество, собственники должны принять решение на общем собрании. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания может быть реорганизовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.[[5]](#footnote-5)

Важно отметить, что два и более товарищества собственников жилья могут создать между собой объединение (ассоциацию, союз) для представления и защиты общих интересов.[[6]](#footnote-6)

Следовательно, чтобы создать, ликвидировать, реорганизовать или объединить товарищество собственников жилья, жильцы должны принять такое решение на общем собрании.

## 1.3. Права и обязанности товарищества собственников жилья

Для более детального рассмотрения деятельности ТСЖ как способа управления многоквартирными домами необходимо определить его права и обязанности.

После внесения записи о создании юридического лица в ЕГРЮЛ, товарищество собственников жилья обретает правоспособность. Согласно Гражданскому кодексу РФ юридические лица обретают правоспособность с момента государственной регистрации и внесения соответствующих сведений в реестр.[[7]](#footnote-7)

Товарищество собственников жилья, обладает специальной правоспособностью и имеет только те права и несет только те обязанности, которые соответствуют целям его деятельности, установленные в Жилищном кодексе РФ и в Уставе ТСЖ.[[8]](#footnote-8)

На основании положений Жилищного кодекса РФ можно выделить следующие права ТСЖ:

– право на заключение договора управления многоквартирным домом и другие обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

– право на определение бюджета (определение доходов и расходов) на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие определенные уставом товарищества цели;

– право на установление на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

– право на выполнение работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

– право на пользование предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

– право на передачу по договору материальных и денежных средств лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

– право на продажу и передачу во временное пользование, обмен имущества, принадлежащего товариществу.[[9]](#footnote-9)

Если собственники помещений в многоквартирном домене соблюдают свои обязанности по участию в общих расходах, то товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов. ТСЖ вправе судебном порядке требовать возмещения убытков, причиненных невыплатой обязательных платежей собственниками помещений. [[10]](#footnote-10)

Помимо прав, товарищество собственников жилья имеет и обязанности, такие как:

– обеспечение выполнения требований Жилищного кодекса, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

– осуществление управления многоквартирным домом;

– выполнение обязательств по договору;

– обеспечение надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме;

– обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

– обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

– принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

– представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, связанных с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

– ведение реестра членов товарищества и ежегодное направление копии этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

– представление в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.[[11]](#footnote-11)

Таким образом, законодательством четко определены права и обязанности товарищества собственников жилья. Отступление от этих требований закона, по общему правилу, не допускается.

## 1.4. Членство в товариществе собственников жилья

Членом товарищества собственников жилья может стать любой собственник помещения в многоквартирном доме. Для этого необходимо подать заявление о вступлении в товарищество.[[12]](#footnote-12)

Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества. Также они имеют право ознакомиться с такими документами, как устав товарищества, реестр членов товарищества, бухгалтерская (финансовая) отчетность, техническая документация на многоквартирный дом и иные документы. [[13]](#footnote-13)

Чтобы выйти из товарищества, нужно подать заявление о выходе из него. Если член товарищества лишается права собственности на жилое помещение, то его членство в товариществе собственников жилья прекращается автоматически.[[14]](#footnote-14)

Таким образом, Жилищным Кодексом Российской Федерации определены права, которыми обладают члены ТСЖ и собственники помещений, не являющиеся членами ТСЖ, описана процедура входа и выхода из товарищества собственников жилья.

## 1.5. Органы управления товарищества собственников жилья

Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации, органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества и правление товарищества. [[15]](#footnote-15)

Общее собрание товарищества является высшим органом управление и может принимать решения даже по тем вопросам, которые отнесены к компетенции правления товарищества.[[16]](#footnote-16)

К компетенции общего собрания относятся следующие вопросы:

– внесение изменений и дополнений в устав товарищества, а также его утверждение в новой редакции;

– ликвидация и реорганизация товарищества;

– избрание правления товарищества;

– формирование ревизионной комиссии;

– установление размера платежей и взносов для собственников;

– другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ.[[17]](#footnote-17)

Решения по этим вопросам принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов присутствующих на собрании, по остальным вопросам принимаются большинством голосов. Общее собрание членов товарищества ведет председатель правления, который избирается на срок, установленный уставом, и действует от имени товарищества. Председатель вправе давать указания всем должностным лицам товарищества.[[18]](#footnote-18)

Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляет правление товарищества. Оно принимает решения по всем вопросам, кроме тех, которые отнесены к компетенции общего собрания. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества общим собранием на срок, который указан в уставе товарищества. Однако такой срок не может превышать два года. Правление товарищества подотчетно общему собранию. Кворум правления товарищества составляет не менее чем 50% общего числа членов правления, а решения по вопросам определяются простым большинством голосов.[[19]](#footnote-19)

Правление товарищества собственников недвижимости имеет следующие обязанности:

– Контроль за своевременным внесение платежей и взносов всеми членами товарищества собственников жилья;

– Управление многоквартирным домом или заключение договоров по управлению им;

– Составление смет доходов и расходов на соответствующий год;

– Наем или увольнение работников для обслуживания многоквартирного дома;

– Заключение договоров на обслуживание, ремонт и эксплуатацию общего имущества товарищества;

– Ведение реестра членов товарищества;

– Созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

– Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.[[20]](#footnote-20)

Как отмечалось ранее, к компетенции общего собрания относится формирование ревизионной комиссии, которая избирается не более чем на два года. Ревизионная комиссия выбирает из своего состава председателя. Члены правления товарищества не могут входить в состав комиссии. Ревизионная комиссия осуществляет финансовые функции такие, как проведение ежегодной ревизии финансовой деятельности товарищества, предоставление общему собранию отчета о финансовой деятельности, предоставление общему собранию заключения о смете доходов и расходов. Ревизионная комиссия отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.[[21]](#footnote-21)

Таким образом, Жилищный кодекс РФ определяет органы управления товарищества собственников жилья и их компетенцию.

Подводя итоги первой главы, стоит отметить, что товарищество собственников жилья представляет собой некоммерческую организацию, которая занимается управлением общим имуществом, принадлежащему многоквартирному дому. Законодательство определяет функции ТСЖ, его права и обязанности, органы управления.

##

## 1.6. Преимущества ТСЖ

Изучив теоретико-правовые основы товарищества собственников жилья, можно выявить положительные и отрицательные стороны данной организационно-правовой формы.

Анализируя литературу, посвященную товариществу собственников жилья как способа управления многоквартирными домами, можно выделить его основные достоинства.

Товарищество собственников жилья объединяет собственников помещений для управления и эксплуатации общего имущества многоквартирного дома. Жильцы заинтересованы в эффективном управлении многоквартирным домом, а управляющие компании, в первую очередь, нацелены на получение прибыли.

Товарищество собственников жилья предоставляет возможность непосредственно участвовать всем заинтересованным собственникам в принятии совместных решений по вопросам управления общим имуществом в многоквартирном доме.

В соответствии с Жилищным кодексом, товарищество собственников жилья вправе заниматься коммерческой деятельностью для достижения целей, установленных в уставе товарищества. ТСЖ может сдавать в аренду нежилые помещения (технические этажи, подвалы и чердаки), может размещать рекламу на стенах дома. Полученные доходы товарищество собственников жилья использует на содержание дома. Неизрасходованные доходы остаются на счете товарищества и могут быть использованы в дальнейшем.

Важно отметить, что товарищество собственников жилья самостоятельно планирует ремонтные работы и их очередность. Это позволяет учесть потребности собственников помещений и их приоритетность. Товарищество собственников жилья самостоятельно контролируют качество выполнения подрядных работ и предоставления коммунальных услуг. Если собственники помещений недовольны качеством работ, ТСЖ вправе расторгнуть договор и пригласить для выполнения другие организации.

Стоить отметить, что эффективное управление общим имуществом многоквартирного дома позволяет увеличить рыночную стоимость квартир, находящихся в этом многоквартирном доме. Ухоженная и благоустроенная территория, чистые лифт и лестницы напрямую влияют на рыночную стоимость квартир.

Товарищество собственников жилья по своей сути является ячейкой гражданского общества. Обитатели домов, где есть ТСЖ, более сплоченные и ответственные, ведь они знают, что в случае поломки или порчи общего имущества, им придется платить за это. В таких домах разрисованные стены и разбитые стекла являются большой редкостью.[[22]](#footnote-22)

Таким образом, товарищество собственников жилья имеет множество преимуществ, которые позволяют управлять общим имуществом многоквартирного дома исходя из интересов и потребностей собственников.

## 1.7. Недостатки ТСЖ

Не смотря на довольно большое количество преимуществ ТСЖ как способа управления многоквартирными домами, для анализа его эффективности необходимо выявить и его недостатки.

ТСЖ, являясь юридическим лицом, требует особого порядка создания и регистрации. Это создает некоторые трудности в организационном плане, так как создание ТСЖ требует от жильцов затрат времени и оформления необходимых документов.

По мнению А.С. Илющенко, среди членов правления ТСЖ не всегда находятся технически грамотные люди, способные профессионально принять выполненные электротехнические, строительные и сантехнические работы по дому. Проблематично найти и грамотного председателя ТСЖ. Это препятствует эффективному управлению общим имуществом многоквартирного дома.[[23]](#footnote-23)

Одной из главных проблем товарищества собственников жилья является неготовность собственников жилых помещений взять управление в свои руки. Отсутствие знаний и опыта управления домом, недостаточность информирования и смысла создания ТСЖ затрудняют самоорганизацию людей и деятельность товарищества. Все это в совокупности влечет за собой отказ жильцов от создания новых ТСЖ и усложнение деятельности уже существующих ТСЖ.

Стоит отметить, что изношенность жилого фонда создает дополнительные препятствия на пути к успешной деятельности товарищества собственников жилья. Неудовлетворительное физическое состояние многоквартирных домов увеличивает расходы на содержание. Жильцы не всегда способны осуществить капитальный ремонт для уменьшения издержек содержания дома.

Социально-экономическая неоднородность создает весомые проблемы в управлении многоквартирными домами, затрудняя принятие коллективных решений. Собственникам жилых помещений со схожими предпочтениями намного легче согласовывать свои интересы. Однако в старых домах социально-экономическая неоднородность является частым явлением, которое затрудняет деятельность товарищества собственников жилья.[[24]](#footnote-24)

Таким образом, у товарищества собственников жилья присутствуют недостатки, которые осложняют его деятельность, а также препятствуют эффективному управлению общим имуществом многоквартирного дома и учету потребностей собственников жилых помещений.

Подводя итог первой главы, посвященной анализу преимуществ и недостатков ТСЖ, стоит отметить, что эффективность данного способа управления многоквартирными домами трудно оценить однозначно, в ходе исследования были отмечены существенные достоинства данного способа управления, но при этом возможно возникновение и ряда проблем, которые могут препятствовать осуществлению управления домом. Анализируя практику деятельности ТСЖ, можно сделать вывод о том, что его эффективность зависит во многом от конкретного региона, конкретного дома и конкретных людей. Это проявляется в зависимости эффективности деятельности ТСЖ от законодательства региона, состояния дома и активности граждан, проживающих в этом доме.

#

# Глава 2. ПРАКТИЧЕСКОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

## 2.1. Оценка официальных статистических данных о количестве товариществ собственников жилья в г. Волгоград

Для оценки эффективности и распространенности товарищества собственников жилья была изучена статистика количества товариществ собственников жилья в г. Волгоград. Согласно рейтингу управляющих компаний ЖКХ и ТСЖ, составленному общественным проектом МинЖКХ, на 28 февраля 2022 года в Волгограде зарегистрированы 281 организация, которые обслуживают и управляют жилым фондом. В Волгограде зарегистрировано 118 управляющих компаний и 144 товарищества собственников жилья.[[25]](#footnote-25) Соотношение количества этих организаций показано на диаграмме (Приложение 1).

Проанализировав рейтинг ТСЖ и УК, и сравнив их количество, нами были сделаны выводы о том, что управляющих компаний меньше чем товариществ собственников жилья, но процент многоквартирных домов, управляемых последними, намного ниже. Это объясняется тем, что по Жилищному кодексу РФ управляющие компании могут брать под свое управление неограниченное количество многоквартирных домов, многие компании осуществляют обслуживание 500, 400, 300 домов. А самое крупное товарищество собственников жилья, согласно рейтингу, обслуживает всего 9 многоквартирных домов.

Таким образом, количество ТСЖ в Волгограде преобладает над количеством управляющих компаний. Но большая часть домов в нашем городе обслуживается именно последними организациями. Такой способ управления многоквартирным домом, как товарищество собственников жилья, начинает распространяться. Но собственники жилых помещений не заинтересованы в создании таких организаций, так как эта тема плохо освещена государством.

## 2.2. Опрос собственников жилых помещений в многоквартирном доме Тракторозаводского района г. Волгоград

В предыдущем параграфе мы пришли к выводу о том, товарищество собственников жилья не является распространенным способом управления многоквартирным домом. Для того, чтобы узнать, имеют ли собственники квартир представление о том, что такое товарищество собственников жилья, мы провели социологический опрос (анкетирование). Социологический опрос имеет своей целью выявить отношение жильцов к товариществу собственников жилья и к выбору способа управления многоквартирным домом. Для проведения опроса была разработана специальная анкета (приложение 2).

Социологический опрос проводился 20 февраля 2022 года по адресу ул. Героев Шипки дом 31, подъезд №4. В анкетировании принимали участие собственники квартир, проживающие в данном подъезде. Для определения результатов опроса было подсчитано количество выбранных респондентами вариантов ответа на каждый вопрос.

Респондентам предлагалось ответить на вопросы путем выбора варианта ответа, наиболее точно выражающего их мнение. В подъезде №4 располагается 40 квартир, однако, в социологическом опросе приняли участие респонденты только из 24 квартир. Подведя результаты анкетирования (Приложение 3), можно сделать несколько выводов.

На вопрос: «Знаете ли Вы, каким образом в настоящее время осуществляется управление и обслуживание нашего многоквартирного дома?» положительно ответили 10 респондентов, отрицательно - 14. Это значит, что более 50% респондентов не знают о способе управления многоквартирным домом, а значит не знают своих прав и законных интересов, исполнения и соблюдения которых они могут требовать от управляющей компании.

На вопрос: «Удовлетворены ли Вы качеством обслуживания нашего многоквартирного дома?» положительно ответили 7 респондентов, отрицательно - 17. Результаты второго вопроса дают ясно понять, что большинство жильцов недовольны обслуживанием многоквартирного дома. Это повод задуматься над изменениями и переменами, но осуществить их, не зная своих прав, будет очень трудно.

На вопрос: «Уверены ли Вы, что обслуживание нашего дома стоит столько, сколько мы платим управляющей организации?» голоса разделились пополам. Узнать сколько стоит обслуживание на самом деле достаточно трудно. Однако собственники жилых помещений вправе обращаться в управляющую организацию с запросом предоставить информацию о стоимости обслуживания. К сожалению, не все управляющие компании добросовестно раскрывают данную информацию.

На вопрос: «Уверены ли Вы, что деньги, которые мы платим управляющей организации, расходуются именно на наш дом?» положительно ответили 11 респондентов, отрицательно - 13. Четвертый вопрос также примерно равен в процентном соотношении. Ситуация аналогична с третьим вопросом. Жильцы вправе потребовать предоставления информации о том, куда и как расходуются их денежные средства.

На вопрос: «Хотели бы Вы участвовать в делах, касающегося вашего дома?» вариант «да» выбрали 8 респондентов, вариант «нет» - 16. Результаты пятого вопроса дают понять, что большинство жильцов не хотят брать ответственность и инициативу в свои руки. К сожалению, без этого не получится исправить ситуацию. Всего лишь 33,3% собственников жилых помещений готовы участвовать в делах, касающегося многоквартирного дома. Они неравнодушны к тому, что происходит в доме, и стремятся к лучшему.

На вопрос: «Знаете ли Вы, что такое товарищество собственников жилья (ТСЖ) и для чего оно создается?» положительно ответили 6 респондентов, отрицательно - 18 респондентов. Благодаря шестому вопросу была выявлена явная проблема. Всего лишь 25% знают о товариществе собственников жилья и цели его создания, а значит осведомлены о способах управления многоквартирным домом. Подавляющее большинство не знакомо с данной организационно-правовой формой, вследствие чего можно сделать вывод о том, что правовая культура в России находится на невысоком уровне.

На вопрос: «Хотели бы Вы, чтобы в нашем доме было создано товарищество собственников жилья (ТСЖ)?» положительно ответили 4 респондента, отрицательно - 5. Вариант «Затрудняюсь ответить» выбрали 15 респондентов. Седьмой вопрос тесно связан с шестым. Вариант «Затрудняюсь ответить» был выбран, скорее всего, теми респондентами, которые не знают о ТСЖ. Это 62,5% респондентов. За создание ТСЖ и против создания ТСЖ проголосовали примерно 16% и 20% соответственно. Это значит, что то небольшое количество респондентов, знающих о существовании ТСЖ, могут заблуждаться относительно преимуществ и недостатков данного способа управления многоквартирным домом.

На вопрос: «Хотели бы Вы стать членом товарищества собственников жилья (ТСЖ)?» положительно ответили 3 респондента, отрицательно - 5. Вариант “затрудняюсь ответить” выбрали 16 респондентов. В результатах восьмого вопроса ситуация аналогична, ведь 66,7% респондентов не смогли ответить на поставленный вопрос в связи с тем, что не знают о товариществе собственников жилья. 20,8% респондентов не хотят вступать в товарищество собственников жилья, если таковое будет создано, из-за незнания или по каким-то другим причинам. Заблуждение относительно сильных и слабых сторон ТСЖ также не исключается.

На вопрос: «Хотели бы вы получить дополнительную информацию о разных способах управления многоквартирным домом, о правах и обязанностях собственников помещений, о товариществе собственников жилья (ТСЖ), и правах и обязанностях ТСЖ и членов ТСЖ?» положительно ответили 13 респондентов, отрицательно - 11 респондентов. Результаты девятого вопроса показали, что 54,2% респондентов хотели бы узнать побольше о ТСЖ, о правах и обязанностях членов данного товарищества, а также об остальных способах управления многоквартирным домом.

Проанализировав результаты анкетирования и обобщив выводы, можно сказать, что подавляющее большинство жильцов недовольны работой управляющей компании. Однако они не хотят менять что-либо, так как не готовы брать на себя ответственность, значительная часть респондентов просто не знают о способах управления многоквартирным домом, вследствие чего не могут повлиять на сложившуюся ситуацию. Однако в ходе опроса нашлись и инициативные жильцы, которые хотели бы самостоятельно управлять внутридомовой и придомовой территорией.

## 2.3. Разработка информационного буклета

На основе результатов анкетирования, проведенного среди собственников квартир, мы пришли к выводу о том, что многие жильцы не обладают необходимыми знаниями о способах управления многоквартирным домом. Собственники жилых помещений не заинтересованы в создании товариществ собственников жилья, так как не знают о преимуществах и недостатках данного способа управления.

В связи с тем, что многие жильцы многоквартирного дома не обладают знаниями о товариществе собственников жилья, его правовом статусе, преимуществах и недостатках, нами был разработан информационный буклет «Товарищество собственников жилья как способ управления многоквартирным домом». Данный информационный буклет содержит информацию о товариществе собственников жилья, особенностях его создания, его правах и преимуществах. Информационный буклет содержит пошаговую инструкцию по созданию ТСЖ.

Таким образом, информационный буклет «Товарищество собственников жилья» может быть использован для информирования собственников жилых помещений о таком способе управления многоквартирным домом, как товарищество собственников жилья.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе исследования были решены все задачи. В первом параграфе первой главы было определено понятие товарищества собственности жилья и его цели. Было выявлено, что ТСЖ является некоммерческой организацией. Во втором параграфе первой главы были определены особенности создания, реорганизации, ликвидации и объединения товариществ собственников жилья, решения о которых принимаются на общих собраниях. В третьем параграфе первой главы были выявлены особенности правоспособности ТСЖ, закрепленные в Жилищном Кодексе РФ. В четвертом параграфе первой главы были определены условия вступления и выхода из товарищества собственников жилья. В пятом параграфе первой главы были определены органы управления ТСЖ, порядок их создания и их права и обязанности. В шестом параграфе первой главы были выявлены преимущества товарищества собственников жилья. В седьмом параграфе первой главы были определены недостатки товарищества собственников жилья, которые необходимо учитывать при его создании.

В первом параграфе второй главы были проанализированы статистические данные количества управляющих компаний и товариществ собственников жилья в г. Волгоград. Во втором параграфе второй главы был проведен социологический опрос (анкетирование) с целью определения отношения жильцов к товариществу собственников жилья. В третьем параграфе второй главы на основе результатов социологического опроса был разработан информационный буклет, содержащий информацию о таком способе управления многоквартирным домом, как товарищество собственников жилья.

В ходе работы была подтверждена гипотеза о том, что собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме не заинтересованы в создании товариществ собственников жилья из-за отсутствия достаточных знаний по данной теме.

В ходе исследования было выявлено, что товарищество собственников жилья не является преобладающим способом управления многоквартирным домом. Это вызвано тем, что жильцы не хотят брать управление в свои руки и не заинтересованы в создании товариществ собственников жилья.

По итогам работы был разработан информационный буклет о товариществе собственников жилья, который может использоваться собственниками квартир при создании ТСЖ.

Таким образом, в ходе проекта поставленные задачи были решены в полном объеме, цель проекта была достигнута, гипотеза была подтверждена.

# СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 28.06.2021).
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года N 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021).
3. Борисова, Е.И. Практика работы товариществ собственников жилья в России / Е.И. Борисова // Вопросы государственного и муниципального управления. – 2014. – № 3. - С. 18-24.
4. Валиев, Ш.З. Товарищество собственников жилья: проблемы и перспективы развития / Ш.З. Валиев // Вестник Томского государственного университета. Общенаучный периодический

журнал. – 2011. – № 5. - С. 147.

1. Илющенко, А.С. Товарищество собственников жилья как институт управления многоквартирным домом / А.С. Илющенко // Известия Государственного педагогического университета

им. А.И. Герцена. – 2007. - № 8. – С. 107.

1. Правоспособность товарищества собственников жилья [Электронный ресурс]. URL: https://studbooks.net/2417249/pravo/pravosposobnost\_tovarischestva\_sobstvennikov\_zhilya (дата обращения 12.11.21).
2. Рейтинг управляющих компаний ЖКХ и ТСЖ в Волгограде [Электронный ресурс]. URL: https://mingkh.ru/rating/volgogradskaya-oblast/volgograd/ (дата обращения: 08.11.21).

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

Количество управляющих компаний (УК) и товариществ

собственников жилья (ТСЖ) в г. Волгоград

****

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**

Анкета социологического опроса (в развернутом виде)

****

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3**

Результаты социологического опроса собственников жилых помещений многоквартирного дома Тракторозаводского района г. Волгоград



1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года N 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021). [↑](#footnote-ref-1)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 28.06.2021). [↑](#footnote-ref-2)
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года N 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021). [↑](#footnote-ref-3)
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года N 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021). [↑](#footnote-ref-4)
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года N 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021). [↑](#footnote-ref-5)
6. Там же. [↑](#footnote-ref-6)
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 28.06.2021). [↑](#footnote-ref-7)
8. Правоспособность товарищества собственников жилья [Электронный ресурс]. URL: https://studbooks.net/2417249/pravo/pravosposobnost\_tovarischestva\_sobstvennikov\_zhilya (дата обращения 12.11.21). [↑](#footnote-ref-8)
9. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года N 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021). [↑](#footnote-ref-9)
10. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года N 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021). [↑](#footnote-ref-10)
11. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года N 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021). [↑](#footnote-ref-11)
12. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года N 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021). [↑](#footnote-ref-12)
13. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года N 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021). [↑](#footnote-ref-13)
14. Там же. [↑](#footnote-ref-14)
15. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года N 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021). [↑](#footnote-ref-15)
16. Там же. [↑](#footnote-ref-16)
17. Там же. [↑](#footnote-ref-17)
18. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года N 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021). [↑](#footnote-ref-18)
19. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года N 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021). [↑](#footnote-ref-19)
20. Там же. [↑](#footnote-ref-20)
21. Там же. [↑](#footnote-ref-21)
22. Валиев, Ш.З. Товарищество собственников жилья: проблемы и перспективы развития / Ш.З. Валиев // Вестник Томского государственного университета. Общенаучный периодический журнал. – 2011. – № 5. - С. 147. [↑](#footnote-ref-22)
23. Илющенко, А.С. Товарищество собственников жилья как институт управления многоквартирным домом / А.С. Илющенко // Известия Государственного педагогического университета им. А.И. Герцена. – 2007. - № 8. – С. 107. [↑](#footnote-ref-23)
24. Борисова, Е.И. Практика работы товариществ собственников жилья в России / Е.И. Борисова // Вопросы государственного и муниципального управления. – 2014. – № 3. - С. 18-24. [↑](#footnote-ref-24)
25. Рейтинг управляющих компаний ЖКХ и ТСЖ в Волгограде [Электронный ресурс]. URL: https://mingkh.ru/rating/volgogradskaya-oblast/volgograd/ (дата обращения: 08.11.21). [↑](#footnote-ref-25)