

## Основные вопросы по ТСЖ

10.11.2010

Что такое товарищество собственников жилья?

Часть 1 ст. 135 Жилищного кодекса Российской Федерации определяет, что Товарищество собственников жилья (или сокращенно - ТСЖ) - некоммерческая организация, объединение собственников жилых и нежилых помещений для совместного управления многоквартирным домом и решения вопросов владения, пользования и распоряжения общим имуществом в своем доме.

Для чего создается ТСЖ?

Товарищество собственников жилья создается для управления многоквартирным домом, согласно п. 2 ч. 2 ст. 161 ЖК РФ, управление домом ТСЖ - один из способов управления многоквартирным домом. Члены ТСЖ на своем общем собрании вправе принимать решения о перечне работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, устанавливать размеры платы за них. Однако решения о сдаче в аренду помещений общего пользования, размещении рекламы принимаются на общем собрании собственников помещений. Если на своем общем собрании собственники помещений, обладающие более чем двумя третями голосов от общего числа голосов собственников (см. п.п. 3 и 8), примут решение о сдаче в аренду элементов здания, они могут уполномочить ТСЖ заключить соответствующий договор, контролировать его исполнение и направлять полученный доход на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. В чем преимущества ТСЖ в вопросах управления домом?

Объединиться в Товарищество выгодно, поскольку:

1. Объединение собственников в ТСЖ является наиболее эффективным способом защиты прав и интересов собственников жилых и нежилых помещений при управлении многоквартирным домом.
2. ТСЖ вправе выбирать, как управлять своим домом: собственными силами или с привлечением специалистов-профессионалов (управляющих или подрядных организаций).
3. В случае, если ТСЖ управляет домом самостоятельно, оно может:
  - планировать работы по содержанию и ремонту своего дома, определять их очередность, контролировать исполнение всех видов работ и услуг;
  - иметь дополнительные доходы от сдачи в аренду нежилых помещений, использования конструктивных элементов здания и земельного участка, находящихся в общей долевой собственности (технический этаж, подвал, фасад, кровля и т.д.).
4. Процедура оформления договорных отношений облегчается тем, что заключается (или в случае необходимости расторгается) один договор: между юридическими лицами - ТСЖ и управляющей организацией или подрядной организацией, а не множество договоров между собственниками помещений и управляющей организацией.
5. ТСЖ имеет право на получение субсидий из бюджета г. Москвы на содержание и ремонт общего имущества на свой расчетный счет.
6. ТСЖ вправе заниматься хозяйственной деятельностью для достижения целей, предусмотренных его уставом (ст. 152 ЖК РФ).

Что такое управление многоквартирным домом?

Это деятельность, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и предоставление коммунальных услуг, решение вопросов пользования общим имуществом и другие вопросы, определенные жилищным законодательством.

Какие основные правовые документы регулируют вопросы создания Товарищества собственников жилья?

Жилищный кодекс Российской Федерации (главы 13, 14),  
Гражданский кодекс Российской Федерации (гл. 4 (§ 1), ст. 291),  
Федеральный закон от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», иные нормативно-правовые акты Российской Федерации.

Как и кем принимается решение о создании ТСЖ?

Решение о создании ТСЖ принимается собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме на их общем собрании, проведенном в форме совместного присутствия или в форме заочного голосования в соответствии со ст.ст. 44-48 ЖК РФ.

Ст. 136 (ч. 1) ЖК РФ установлено, что решение о создании ТСЖ считается принятым, если за него проголосовали собственники жилых и нежилых помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме. При этом согласно ч. 3 ст. 48 ЖК количество голосов, которым обладает каждый собственник, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество.

Что необходимо сделать для создания ТСЖ?

1. Сформировать инициативную группу из числа собственников жилых и нежилых помещений для информирования собственников жилых и нежилых помещений о подготовке собрания по созданию в многоквартирном доме ТСЖ, проведения опроса собственников с целью выявления их мнения о создании ТСЖ.
2. Провести подготовку общего собрания собственников помещений, а именно: подвести результаты опроса собственников с целью выявления желания создать ТСЖ; подготовить и распространить

информационные материалы для собственников жилых и нежилых помещений об организации деятельности ТСЖ, преимуществах ТСЖ как способа управления многоквартирным домом, об источниках получения дополнительной информации по данным вопросам (методические материалы, сайты в Интернете, печатные СМИ, изучение опыта успешных товариществ и т.д.); определить форму проведения общего собрания собственников жилых и нежилых помещений - очное или заочное голосование; сформировать повестку дня общего собрания собственников жилых и нежилых помещений; принять решение о дате, месте проведения общего собрания собственников; разработать проект Устава ТСЖ; разослать уведомления о проведении общего собрания.

3. Провести общее собрание собственников жилых и нежилых помещений по изменению способа управления многоквартирным домом и созданию ТСЖ, в ходе которого осуществляется принятие решения об изменении способа управления многоквартирным домом и создании ТСЖ, утверждение Устава ТСЖ, избрание уполномоченного собственника помещения для осуществления регистрации ТСЖ.

4. Подвести итоги общего собрания собственников помещений: оформить протокол счетной комиссии, оформить протокол общего собрания собственников помещений, проинформировать собственников помещений о решениях, принятых на общем собрании собственников помещений. На какой срок можно создать ТСЖ?

Согласно ч. 4 ст. 135 ЖК РФ, товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

Как установлено ст. 48 Гражданского кодекса РФ и ст. 151 ЖК РФ, ТСЖ как юридическое лицо может приобретать на собственные средства движимое (хозяйственный инвентарь, средства малой механизации и т.п.) и недвижимое (жилые и нежилые помещения, земельные участки) имущество.

Доходы товарищества, дополнительно полученные в ходе хозяйственной деятельности ТСЖ, могут быть направлены на содержание и ремонт общего имущества в доме, в специальные фонды товарищества, на иные цели, связанные с деятельностью товарищества и указанные в уставе товарищества, а также в гл. 14 ЖК РФ. Как установлено ч. 3 ст. 152 ЖК РФ, решения о целевом использовании данных средств должны приниматься общим собранием членов товарищества.

В какую организацию следует обратиться за содействием в подготовке общего собрания собственников помещений по вопросу создания ТСЖ?

Следует обратиться в управу района, к сотруднику, ответственному за данное направление, который оказывает методическую и организационную поддержку собственникам помещений при создании ТСЖ., а также можно использовать методические рекомендации по организации и проведению общего собрания собственников жилых и нежилых помещений по вопросу создания ТСЖ, разработанные ГУ «Центр реформы в ЖКХ».

Как стать членом ТСЖ?

Согласно ч. 2 ст. 30 Конституции РФ и ч. 1 ст. 143 ЖК РФ, членство в ТСЖ добровольное, возникает на основании заявления собственника жилого или нежилого помещения о приеме в члены ТСЖ. Для вступления в члены ТСЖ не нужно согласие общего собрания членов ТСЖ.

Кто может быть членом ТСЖ?

Членом ТСЖ может быть любой совершеннолетний гражданин, юридическое лицо, являющееся собственником жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

Наниматели квартир и арендаторы нежилых помещений не могут быть членами товарищества.

Если собственник не проживает в доме в период проведения общего собрания собственников (например, находится в отпуске, в командировке), теряет ли он возможность участвовать в решении вопросов, касающихся управления многоквартирным домом?

Нормы ч.ч. 1 и 2 ст. 48 ЖК РФ предоставляют собственнику помещения право голосовать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме через своего представителя.

Представитель собственника действует на основании доверенности на голосование, которая должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

Кто принимает решения по вопросам деятельности ТСЖ и управления многоквартирным домом?

Как установлено ст.ст. 144, 145 и 147 ЖК РФ, в ТСЖ органами управления являются:

- 1) Общее собрание членов ТСЖ - высший орган управления, который решает все важнейшие вопросы деятельности ТСЖ и управления домом.
- 2) Правление ТСЖ - выборный орган, который избирает из своего состава председателя правления ТСЖ, коллегиально решает текущие вопросы. Правление ТСЖ обязано ежегодно отчитываться перед общим собранием членов ТСЖ.

Как формируется правление ТСЖ?

Согласно ч. 2 ст. 145 и ч. 2 ст. 147 ЖК РФ, члены правления ТСЖ выбираются на общем собрании членов товарищества, на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года.

Какие вопросы должно решать правление ТСЖ?

Как установлено ст. 148 ЖК РФ, в обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

- 1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;

4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

5) в случае, если ТСЖ самостоятельно управляет домом - наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их; заключение договоров на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

6) ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

7) созыв и проведение общего собрания членов товарищества.

Кроме вышеперечисленных, в уставе ТСЖ могут быть установлены иные обязанности правления товарищества.

Кем утверждается Устав и название ТСЖ?

Инициативная группа при подготовке общего собрания собственников жилых и нежилых помещений разрабатывает проект устава ТСЖ и продумывает название товарищества.

Согласно ч. 2 ст. 135 ЖК РФ, при создании ТСЖ Устав и наименование ТСЖ утверждаются на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Соответственно, при формировании повестки дня такого собрания в пункте о создании ТСЖ указывается наименование ТСЖ. Кроме того, в повестку дня такого собрания в обязательном порядке необходимо внести пункт «Утверждение устава ТСЖ».

В дальнейшем, как установлено ч. 2 ст. 145 ЖК РФ, все изменения в Устав (в том числе и переименование ТСЖ - если возникает необходимость) принимаются общим собранием членов ТСЖ. ТСЖ осуществляет деятельность в соответствии со своим уставом.

В уставе отражаются предмет и цели деятельности жилищного объединения, а также другие сведения, предусмотренные законодательством для юридических лиц.

В помощь собственникам подготовлен примерный устав ТСЖ.

В соответствии с гражданским и жилищным законодательством устав ТСЖ в обязательном порядке должен содержать:

1. Сведения о наименовании ТСЖ.

2. Место его нахождения.

3. Предмет и цели деятельности.

4. Порядок вступления в члены ТСЖ.

5. Права и обязанности членов ТСЖ.

6. Состав, компетенция, порядок деятельности и сроки полномочий органов управления ТСЖ (общее собрание членов ТСЖ, правление ТСЖ, председатель правления ТСЖ).

7. Порядок работы и количество членов ревизионной комиссии ТСЖ.

8. Порядок прекращения членства в ТСЖ.

9. Порядок участия членов ТСЖ в финансировании расходов по управлению многоквартирным домом.

10. Порядок реорганизации и ликвидации ТСЖ.

Главное требование, которое должно быть выполнено при подготовке устава ТСЖ - этот учредительный документ не должен противоречить Конституции РФ, Гражданскому кодексу РФ, Жилищному кодексу РФ.

В чьей собственности находится многоквартирный дом?

У многоквартирного дома нет «одного» хозяина. Части дома - квартиры и нежилые помещения - принадлежат разным собственникам, имеют разных владельцев - ими могут быть государство, город, граждане, юридические лица.

Согласно ст.ст. 30 и 36 ЖК РФ, каждому из собственников принадлежит не только конкретное помещение, но и доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме.

Что такое «общее имущество собственников помещений»?

Состав общего имущества указан в ч. 1 ст. 36 ЖК РФ и конкретизирован постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491. К общему имуществу относятся:

а) помещения общего пользования, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

б) крыши;

в) фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны, окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции;

г) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

д) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

Если в доме создается ТСЖ, будет ли передан земельный участок этого дома товариществу?

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены

на основании данных государственного кадастрового учета, является частью общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Как установлено ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 № 189-ФЗ, земельный участок многоквартирного дома, сформированный до введения в действие ЖК РФ, и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Комплект документов, необходимый для проведения такого общего собрания собственников помещений, установлен постановлением Правительства Москвы от 03.07.2007 №569-ПП.

Если в доме создано ТСЖ, то собственники помещений на своем общем собрании могут делегировать председателю ТСЖ право выражать и защищать их интересы при решении данного вопроса.

После того, как земельный участок многоквартирного дома сформирован и передан в общую долевую собственность собственников помещений, собственники обязаны нести расходы по его содержанию и уборке.

Каким образом организовать управление многоквартирным домом?

Ответ на этот вопрос зависит от членов ТСЖ, правления ТСЖ. Есть ли в доме профессиональные строители, экономисты, юристы, рабочие кадры, способные самостоятельно организовать управление домом, собственными силами выполнять работы внутри дома? Именно от этих факторов зависит форма управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья - самостоятельно, либо путем заключения договора управления многоквартирным домом с УО.

Как не ошибиться при выборе управляющей организации?

При выборе управляющей организации товариществу собственников жилья можно воспользоваться критериями оценки деятельности управляющих организаций, разработанными в качестве методической помощи собственникам помещений и жилищным объединениям и утвержденными распоряжением Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы от 15.08.2006 № 05-14-243/6-1, важнейшие из которых следующие:

- отсутствие в течение последних 3-х лет случаев привлечения к административной ответственности, судебных решений;
- перечень наиболее крупных ранее реализованных заказов (проектов);
- отзывы заказчиков на ранее осуществленные, аналогичные работы;
- страхование общего имущества собственников помещений в доме;
- наличие материально-технической базы;
- наличие пакета документов по энерго-, пожаро- и электробезопасности;
- наличие предложений по модернизации внутридомового инженерного оборудования.

Дополнительную информацию об организациях, управляющих многоквартирными домами, можно получить в Едином реестре управления многоквартирными домами города Москвы (ЕРУ).

---

Адрес страницы: <http://khovrino.mos.ru/presscenter/news/detail/1151418.html>

---

[Управа района Ховрино города Москвы](#)