



**ДИСТАНЦИОННАЯ
ШКОЛА ЖКХ**



ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ МКД ТСН/ТСЖ

ЧАСТЬ 1

При реализации проекта используются средства государственной поддержки, выделенные в качестве гранта в соответствии с распоряжением Президента Российской Федерации от 05.04.2016 № 68-рп и на основании конкурса, проведенного Общероссийской общественной организацией «Российский союз ректоров».



Законодательство



1. Федеральный закон от 29.12.2004 **№ 188-ФЗ** (ред. от 28.12.2016) «Жилищный кодекс Российской Федерации».
2. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 **№51-ФЗ** (ред. от 28.03.2017)
3. Федеральный закон от 08.08.2001 **№ 129-ФЗ** «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».



Законодательство



4. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006г. **№491** (ред. от 26.12.2016) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».



Законодательство



5. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 **№ 416** (ред. от 25.12.2015) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»

6. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 **№ 290** "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения"



Законодательство



7. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 **№ 354** (ред. от 26.12.2016) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

8. Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 **№ 731** (ред. от 27.09.2014) "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".



Принятые сокращения



- ЖК РФ** – Жилищный Кодекс Российской Федерации;
- ГК РФ** – Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- ПП РФ** – постановление Правительства Российской Федерации;
- ГЖН** – государственный жилищный надзор;
- МКД** – многоквартирный дом;
- ТСЖ** – товарищество собственников жилья;
- ТСН** – товарищество собственников недвижимости (организационно-правовая форма ТСЖ);



Принятые сокращения



ОИ – общее имущества собственников помещений в МКД;

ОСС – общее собрание собственников помещений в МКД;

ЖУ – жилищные услуги, предоставляемые собственникам в МКД;

КУ – коммунальные услуги, предоставляемые собственникам в МКД;



ВЫ – СОБСТВЕННИКИ!



Собственники совместно владеют, пользуются и распоряжаются ОИ ([ч.1 ст.30 ЖК РФ](#)).

Они **несут ответственность за надлежащее содержание ОИ** в соответствии с законодательством РФ ([п.41 ПП РФ 491](#)).

Собственники **обязаны** выбрать способ управления своим домом и реализовать его.



УПРАВЛЕНИЕ МКД



Управление МКД – *согласованная деятельность собственников помещений по созданию и поддержанию благоприятных и безопасных условий проживания* в этом доме, обеспечивающая надлежащее содержание ОИ, решение вопросов пользования этим имуществом, а также *предоставление КУ* гражданам, проживающим в этом доме ([ч.1 ст.161 ЖК РФ](#)).



ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



ТСЖ является одним из **способов управления** МКД ([п.2 ч.2 ст.161 ЖК РФ](#)).

Способ управления МКД должен быть выбран на ОСС и реализован ([ч.3,4 ст.161 ЖК РФ](#)).

Основания для признания способа управления МКД товариществом собственников жилья реализованным:

собственники в МКД направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти **документы, необходимые для госрегистрации ТСЖ** ([абз. 3 подп. 2 п. 3](#) Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору УО для управления МКД, утвержденных [постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75](#))



ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



Создание, структура и деятельность ТСЖ регламентируется Разделом [VI ЖК РФ](#).

ВНИМАНИЕ!

1) Собственники помещений **в одном МКД** могут создать только **одно ТСЖ**.

2) ТСЖ - **некоммерческая** организация. Члены ТСЖ не могут получать прибыль.



ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



3) ТСЖ создается **без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено Уставом** ([ч.4 ст.135 ЖК РФ](#)).

4) ТСЖ отвечает **по своим обязательствам** всем принадлежащим ему имуществом. ТСЖ **не отвечает по обязательствам членов товарищества**. Члены ТСЖ не отвечают **по обязательствам товарищества** ([ч.6 ст.135 ЖК РФ](#)).



ПРАВА ТСЖ



ТСЖ имеет право ([ст. 137 ЖК РФ](#)):

1. заключать *договор управления МКД, иные договоры, обеспечивающие управление, надлежащее содержание и ремонт ОИ;*
2. определять:
 - *смету доходов и расходов на год;*
 - *затраты на капитальный ремонт и реконструкцию МКД;*
 - *специальные взносы и отчисления в резервный фонд;*
 - *расходы на другие установленные Уставом цели;*



ПРАВА ТСЖ



- 3) устанавливать на год *размеры платежей и взносов* для каждого собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на ОИ;
- 4) выполнять *работы для собственников* и предоставлять им услуги;
- 5) пользоваться предоставляемыми банками *кредитами*;
- 6) передавать по договору *материальные и денежные средства* лицам, выполняющим для ТСЖ работы/услуги;



ПРАВА ТСЖ



7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать *имущество, принадлежащее ТСЖ.*

В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников, ТСЖ вправе:

- 1) предоставлять *в пользование или ограниченное пользование* часть ОИ в МКД;
- 2) в установленном порядке *надстраивать, перестраивать* часть *общего имущества* в МКД;



ПРАВА ТСЖ



- 3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников *земельные участки* для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- 4) осуществлять *от имени и за счет собственников застройку* прилегающих к дому выделенных земельных участков;
- 5) заключать сделки и совершать иные *отвечающие целям и задачам товарищества* действия.



ПРАВА ТСЖ



ВНИМАНИЕ!

В случае неисполнения собственниками обязанностей по участию в общих расходах ТСЖ вправе в судебном порядке потребовать **принудительного возмещения** обязательных платежей и взносов.

ТСЖ может потребовать в судебном порядке **полного возмещения причиненных ему убытков** в результате неисполнения собственниками обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.



ОБЯЗАННОСТИ ТСЖ



ТСЖ обязано ([ст.138 ЖК РФ](#)):

- 1) обеспечивать *выполнение требований* законодательства, а также Устава;
- 2) осуществлять *управление МКД* в порядке, установленном разделом VIII ЖК РФ;
- 3) выполнять *обязательства* по заключенным договорам;
- 4) обеспечивать *надлежащее санитарное и техническое состояние ОИ* в доме;



ФСРМС ОБЯЗАННОСТИ ТСЖ



5) обеспечивать выполнение всеми собственниками МКД *обязанностей по содержанию и ремонту ОИ* в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

6) обеспечивать *соблюдение прав и законных интересов собственников* в МКД при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения *общей собственностью*;



ОБЯЗАННОСТИ ТСЖ



7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и распоряжения собственников общим имуществом в МКД или препятствующих этому;

8) представлять законные интересы собственников, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;



ФСРМС ОБЯЗАННОСТИ ТСЖ



9) вести *реестр членов товарищества* и ежегодно в течение *первого квартала* текущего года направлять копию реестра в органы ГЖН;

10) представлять в органы ГЖН, в течение *трех месяцев* с момента государственной регистрации *внесенных в Устав изменений* заверенные председателем ТСЖ и секретарем общего собрания членов ТСЖ *копию Устава, выписку из протокола* общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав с приложением заверенных председателем ТСЖ и секретарем общего собрания членов товарищества *копий текстов соответствующих изменений.*



ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



ТСЖ могут создать ([ч.2 ст.136 ЖК РФ](#)):

- собственники помещений в **одном МКД**;
- собственники помещений **в нескольких МКД**, если:
 - а) дома расположены на земельных участках, которые по данным ЕГРН имеют общую границу;
 - б) в пределах земельных участков, на которых расположены МКД, имеются инженерные сети и другие элементы инфраструктуры, которыми совместно пользуются собственники этих МКД.



ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



- собственники *нескольких жилых/дачных домов* с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами если:
 - а) дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу;
 - б) в пределах земельных участков, на которых расположены эти дома, имеются инженерные сети и другие элементы инфраструктуры, предназначенные для обслуживания более чем одного жилого дома.



ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



Многодомное ТСЖ можно создать при соблюдении следующих условий ([ч.2 ст.136 ЖК РФ](#)):

- земельные участки под МКД не должны быть разделены дорогами и квартальными проездами и должны иметь общую границу;
- через них должны проходить инженерные сети и другие элементы инфраструктуры;
- инженерные сети и элементы инфраструктуры должны быть предназначены для обслуживания более чем одного МКД.



ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



ВНИМАНИЕ!

Перечень имущества, которое предназначено **для совместного использования** собственниками в нескольких МКД, определяется на **ОСС** **в каждом МКД** ([п.1 ч.2 ст.136 ЖК РФ](#)) в соответствии с требованиями, установленными [разделом I\(1\) ПП РФ № 491](#).



ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



Имущество, которое собственники могут совместно использовать в многоквартирном ТСЖ:

а) общее имущество, указанное в [п.п.е\)- ж\) п.2 ПП РФ №491](#):

- земельный участок, на котором расположен МКД;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД (трансформаторные подстанции, тепловые пункты для одного МКД, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки в границах земельного участка, на котором расположен МКД);



ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



б) общее имущество, если такое имущество отвечает какому-либо из следующих требований:

- имущество, совместное использование которого допускается проектной или технической документацией на эти дома;
- имущество, обеспечение работоспособности которого достигается при условии подключения (технологического присоединения) к общему имуществу в другом МКД из числа указанных домов - для инженерных систем, оборудования, устройств.



ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



ВНИМАНИЕ!

Для совместного использования имущества собственники помещений в МКД должны **принять решение о передаче его в пользование третьим лицам** ([п.3 ч.2 ст.44 ЖК РФ](#)).

Решение должно быть принято большинством **не менее двух третей голосов от общего числа голосов** собственников в МКД ([ч.1 ст.46 ЖК РФ](#)).



РЕГИСТРАЦИЯ ТСЖ



Ст.135 ЖК РФ.

ТСЖ является **юридическим лицом с момента его государственной регистрации**, имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

Государственная регистрация юридических лиц, в том числе ТСН (ТСЖ), осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».



РЕГИСТРАЦИЯ ТСЖ



Для регистрации ТСЖ в налоговый орган, к которому относится МКД территориально, необходимо подать следующие документы:

- 1. Заявление о государственной регистрации** (по форме, утвержденной уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти), подписанное заявителем – уполномоченным лицом (избранным на ОСС председателем ТСЖ или Членом Правления ТСЖ по доверенности).



РЕГИСТРАЦИЯ ТСЖ



- 2. Решение о создании** юридического лица в виде протокола ОСС в МКД на котором приняты решения о создании ТСЖ и об утверждении его Устава.
- 3.** Утвержденный общим собранием **Устав ТСЖ**.
- 4. Сведения о лицах**, проголосовавших на ОСС за создание ТСЖ, и о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на ОИ.
- 5.** Документ, подтверждающий **уплату** государственной пошлины.



РЕГИСТРАЦИЯ ТСЖ



В случае необходимости можно приложить *заявление о переходе на упрощенную систему налогообложения* (УСН).

Документы представляются в регистрирующий орган *непосредственно* или направляются *почтовым отправлением с объявленной ценностью* при его пересылке *и описью вложения*.



РЕГИСТРАЦИЯ ТСЖ



ВНИМАНИЕ!

1. Заявление удостоверяется подписью уполномоченного лица, подлинность которой должна быть **заверена нотариально**.

Заявитель указывает **данные паспорта** или иного удостоверяющего личность документа и **ИНН** (при наличии).

2. Устав ТСЖ необходимо предоставлять в налоговый орган **в двух экземплярах** в прошитом и пронумерованном виде.



РЕГИСТРАЦИЯ ТСЖ



*3. Протокол ОСС, на котором приняты решения о создании ТСЖ и об утверждении его Устава, подписывается **всеми собственниками** в МКД, **проголосовавшими за принятие** таких решений ([п.1.1 ч.1 ст.136 ЖК РФ](#)).*

Протокол также подписывается председателем собрания, секретарем, членами счетной комиссии.

Протокол ОСС со всеми приложениями должен быть прошит и пронумерован.



РЕГИСТРАЦИЯ ТСЖ



Срок регистрации ТСЖ составляет **не более 5 рабочих дней** со дня представления документов в регистрирующий орган ([ч.1 ст.8 129-ФЗ](#)).

Если все документы в порядке, Вы получите свидетельство о государственной регистрации юридического лица, подтверждающее, что ТСЖ зарегистрировано.



РЕГИСТРАЦИЯ ТСЖ



Моментом государственной регистрации юридического лица признается внесение регистрирующим органом соответствующей записи в соответствующий государственный реестр.

Решение об отказе в регистрации может быть принято только в случае непредставления необходимых для государственной регистрации документов либо их недостоверности.



РЕГИСТРАЦИЯ ТСЖ



ВАЖНО!

*После регистрации ТСЖ **необходимо уведомить** орган ГЖН, администрацию и управляющую организацию о создании ТСЖ **с предоставлением копий решений собственников и протокола ОСС.***



РЕГИСТРАЦИЯ ТСЖ



При регистрации ТСЖ стоит быть готовым к определенным тратам, поэтому **порядок возмещения денежных средств**, затраченных инициативной группой на создание ТСЖ и документально подтвержденных, целесообразно включить **отдельным вопросом в повестку ОСС** (госпошлина порядка 4000 руб., расходы на нотариуса, оформление печати, расходы на открытие и ведение банковского счета и пр).



ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



Решение о создании ТСЖ, об утверждении его Устава, избрании правления ТСЖ, председателя правления, о выборе уполномоченного лица для госрегистрации ТСЖ принимается ***на общем собрании собственников.***

Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники, обладающие ***более чем пятьюдесятью процентами голосов*** от общего числа голосов собственников помещений в таком доме ([ч.1 ст.136 ЖК РФ](#)).



ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



ВНИМАНИЕ!

Решения о создании ТСЖ **на нескольких МКД/жилых/дачных домах**, об утверждении его Устава, избрании правления ТСЖ, о выборе уполномоченного лица для госрегистрации ТСЖ, и об избрании председателя правления принимаются на ОСС в каждом МКД большинством **не менее 2/3 голосов** от общего числа голосов собственников в данном доме.



ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



В повестку общего собрания о создании ТСЖ необходимо включить следующие вопросы:

1. Избрание председателя и секретаря .
2. Избрание счетной комиссии.
3. Выбор способа управления – ТСЖ.
4. Создание товарищества собственников недвижимости в виде товарищества собственников жилья «_____» для целей управления МКД.
5. Утверждение Устава ТСЖ «_____».



ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



6. Выбор членов Правления ТСЖ «_____».
7. Выбор Председателя правления ТСЖ «_____»
(если его избрание отнесено уставом ТСЖ к компетенции
ОСС – [ч.3 ст.147 ЖК РФ](#)).
8. Выбор ревизионной комиссии ТСЖ «_____».
9. Утверждение сметы доходов /расходов
ТСЖ «_____».
10. Выбор уполномоченного лица для
осуществления государственной регистрации
ТСЖ «_____».



ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



ВНИМАНИЕ!

Если ранее домом управляла УО, в повестку дня включаются вопросы:

- Расторжение договора управления с УО.
- Выбор лица, уполномоченного на расторжение договора управления с прежней УО.

ТСЖ не сможет приступить к управлению МКД без расторжения договора управления с УО!



ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



ВНИМАНИЕ!

Создание, реорганизация, ликвидация и внесение изменений в учредительные документы, юридического лица в том числе в Устав, осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 8 августа 2001 г. [№129-ФЗ](#) «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».



УСТАВ ТСЖ



Устав является **учредительным документом** - документом, на основании которого действует юридическое лицо ([ст.52 ГК РФ](#)).

ВНИМАНИЕ!

Проект Устава ТСЖ необходимо подготовить заранее, предварительно согласовав его положения со всеми собственниками жилых и нежилых помещений в доме.



УСТАВ ТСЖ



ВНИМАНИЕ!

Устав ТСЖ принимается на ОСС (ст.ст. 45 – 48 ЖК РФ) **большинством голосов от общего числа голосов** собственников в МКД (ч.2 ст.135 ЖК РФ).

Внесение изменений в Устав ТСЖ или утверждение Устава в новой редакции отнесено к компетенции **общего собрания членов ТСЖ** (ч.2 ст.145 ЖК РФ).



УСТАВ ТСЖ



Устав ТСЖ должен содержать сведения о:

- **наименованию ТСЖ**, включающем слова «товарищество собственников жилья» ([п.1 ст.291 ГК РФ, ч.2 ст.135 ЖК РФ](#));
- **месте нахождения** ТСЖ ([п.1 ст.291 ГК РФ, ч.2 ст.135 ЖК РФ](#));
- **предмете и целях** его деятельности ([п.1 ст.291 ГК РФ, ч.2 ст.135 ЖК РФ](#));
- **порядке возникновения и прекращения** членства в ТСЖ ([ч.2 ст.135 ЖК РФ](#));



УСТАВ ТСЖ



- **составе и компетенции органов управления ТСЖ и порядке принятия ими решений ([ч.2 ст.135 ЖК РФ](#));**
- **составе и компетенции ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ ([ч.2 ст.135 ЖК РФ](#));**
- **правовом статусе ТСЖ с регламентацией его прав и обязанностей ([ст.ст. 137, 138 ЖК РФ](#));**
- **правах и обязанностях *членов ТСЖ* ([глава 14 ЖК РФ](#));**



УСТАВ ТСЖ



- порядке взаимодействия с собственниками в МКД, **не являющимися членами ТСЖ**;
- порядке участия членов ТСЖ **в финансировании расходов** по управлению МКД ([ст.145 ЖК РФ](#));
- порядке **реорганизации и ликвидации** ТСЖ ([ст.ст.141](#) , [142 ЖК РФ](#));
- иные сведения, предусмотренные [ЖК РФ](#) .



ТСЖ или ТСН?



ВНИМАНИЕ!

С 01.09.2014 **товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости (ТСН)**, представляющий собой объединение собственников помещений в МКД для совместного управления общим имуществом в одном или нескольких МКД ([ч.1 ст.135 ЖК РФ, ст.291 ГК РФ](#)).



ТСЖ или ТСН?



Письмо ФНС России от 27.03.2015 №СА-17-14/33 - *зарегистрировать можно только ТСН.*

ТСН – это *организационно-правовая форма* некоммерческой организации, а ТСЖ – ее *вид* (подп.4 п.3 ст.50 ГК РФ, ч.1 ст.135 ЖК РФ, п.21 постановления Пленума ВС РФ от 23 июня 2015г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).



ТСЖ или ТСН?



С 23 мая 2015 г. : если юридическое лицо представляет собой ***разновидность организационно-правовой формы***, то в его наименовании необходимо ***указать именно вид*** организации (п.1 ст.54 ГК РФ, п.3 ст.1, ч.1 ст.4 Закона от 23 мая 2015г. [№133-ФЗ](#) «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и в Федеральный закон «О политических партиях»).



ТСЖ или ТСН?



Пример формулировки положений Устава ТСЖ об организационно-правовой форме и наименовании товарищества

«1.2. Товарищество является некоммерческой корпоративной организацией, созданной в форме товарищества собственников недвижимости, в виде товарищества собственников жилья.

1.3. Полное наименование товарищества на русском языке: товарищество собственников жилья

«_____».

Сокращенное наименование товарищества на русском языке: ТСЖ «_____».



ЧЛЕНЫ ТСЖ



Членом ТСЖ может быть **собственник помещения** в МКД ([ч.1 ст.135](#), [ч.1,2 ст.143 ЖК РФ](#)).

Членство в ТСЖ возникает у собственника на основании **заявления о вступлении** в ТСЖ ([ч.1 ст.143 ЖК РФ](#)).

Лица, приобретающие помещения в доме, вправе стать членами ТСЖ **после возникновения права собственности** на помещения ([ч.2 ст.143 ЖК РФ](#)).



ЧЛЕНЫ ТСЖ



ВНИМАНИЕ!

1) Заявитель (физлицо) заявление должен подписать *собственноручно либо его представитель по доверенности.*

Прилагаемая доверенность:

- *действует на момент подписания заявления;*
- *предусматривает конкретное полномочие представителя (подписать и подать от имени представляемого заявление о вступлении в ТСЖ).*

Нотариально заверять доверенность не требуется.



ЧЛЕНЫ ТСЖ



2) От имени юрлица заявление должен подписать *руководитель или представитель по доверенности*, которая:

- *действует на момент подписания* заявления;
- *предусматривает конкретное полномочие* представителя – подписать и подать от имени организации заявление о вступлении в ТСЖ;
- *подписана руководителем* организации ([ч.4 ст.185.1 ГК РФ](#)).



ЧЛЕНЫ ТСЖ



Согласно [статье 30 \(часть 2\) Конституции РФ](#) никто не может быть **принужден к вступлению** в какое-либо объединение или пребыванию в нем.

Любое объединение, его структура и организационно-правовые формы управления им должны быть основаны **на личной инициативе, добровольном волеизъявлении** и, следовательно, **на добровольном членстве** в таком объединении ([определение КС РФ от 22 января 2014 г. № 17-О](#)).



ЧЛЕНЫ ТСЖ



ВНИМАНИЕ!

- 1) В квартирах, принадлежащих членам одной семьи на праве общей долевой собственности **каждый может стать членом ТСЖ.**
- 2) Членом ТСЖ **вправе быть лицо**, которое одновременно отвечает двум требованиям:
 - имеет в собственности помещение в МКД;
 - обладает полной дееспособностью.



ЧЛЕНЫ ТСЖ



*Гражданин считается полностью дееспособным с наступлением совершеннолетия, то есть **с 18 лет** ([п. 1 ст. 21 ГК РФ](#)).*

Не полностью дееспособный собственник **не вправе быть членом ТСЖ.**

Решение о членстве от имени этого собственника не могут принять его родители и иные любые законные представители.



ЧЛЕНЫ ТСЖ



Несовершеннолетний гражданин обладает полной дееспособностью, если отвечает хотя бы одному из условий:

- а) вступил в брак ([п. 2 ст. 21 ГК РФ](#));
- б) объявлен полностью дееспособным (произошла эмансипация) ([п. 1 ст. 27 ГК РФ](#)):
 - работает по трудовому договору;
 - занимается предпринимательской деятельностью с согласия родителей, усыновителей или попечителя.



ЧЛЕНЫ ТСЖ



3) *собственник нескольких помещений* в МКД должен указать в заявлении о вступлении в ТСЖ **данные обо всех** принадлежащих ему **помещениях**, чтобы иметь право голосовать всеми принадлежащими ему голосами;

4) если собственник приобрел *несколько помещений* в данном МКД *в разное время*, он должен подать **отдельные заявления** о вступлении в ТСЖ в отношении каждого нового помещения.



ЧЛЕНЫ ТСЖ



5) Учредители ТСЖ как корпоративного некоммерческого юридического лица признаются его **участниками изначально** ([ст.65.1 ГК РФ](#)).

От учредителей ТСЖ все же нужно получить заявления:

- 1) специальные нормы жилищного законодательства предусматривают членство в ТСЖ **только через подачу заявления** о вступлении в товарищество ([ч.1 ст.143 ЖК РФ](#)).
- 2) на основании заявления ТСЖ формирует и представляет в надзорные органы **реестр своих членов** ([п.9 ст.138](#), [ч.4 ст.143 ЖК РФ](#)).

Если учредители не подадут заявления, реестр будет не полным и информативно достоверным.



ЧЛЕНЫ ТСЖ



6) ТСЖ считается юридическим лицом **с момента государственной регистрации** ([ч. 5 ст. 135 ЖК РФ](#)).

Поданные заявления обретают юридическую силу со дня регистрации ТСЖ.

7) Факт вступления в ТСЖ подтверждается *внесением данных о собственнике* **в реестр членов** товарищества ([ч.4 ст.143 ЖК РФ](#)).



ЧЛЕНЫ ТСЖ



ПРОВЕРКА ЗАЯВЛЕНИЯ О ВСТУПЛЕНИИ В ТСЖ.

Поступившее заявление предусматривает две группы сведений. Если таких сведений нет, вы не сможете *внести заявителя в реестр ТСЖ* ([ч.4 ст.143 ЖК РФ](#)).

1. Данные о заявителе.

Если заявитель – *гражданин*, он должен указать Ф.И.О., дату рождения, паспортные данные, контактные данные. *Юридическое лицо* указывает полное наименование, местонахождение, ОГРН, ИНН, контактные данные.



ЧЛЕНЫ ТСЖ



2. Сведения о недвижимости в МКД, находящейся в собственности заявителя:

- *адрес помещения и его общую площадь в квадратных метрах.*

Если собственник помещения не один, заявление должно предусматривать *долю в праве собственности (в процентах или в виде дроби);*

- *номер и дату правоустанавливающего документа (выписки из ЕГРН). Копия документа прикладывается к заявлению.*



РЕЕСТР ЧЛЕНОВ ТСЖ



ТСЖ обязано вести реестр членов товарищества и **ежегодно в течение первого квартала** текущего года направлять *копию этого реестра в органы ГЖН* ([ч.9 ст. 138 ЖК РФ](#)).

В соответствии с [ч.7 ст.148 ЖК РФ](#) **обязанность ведения реестра** членов ТСЖ возлагается на *Правление ТСЖ.*



РЕЕСТР ЧЛЕНОВ ТСЖ



ТСЖ обязано представлять в органы ГЖН, **в течение трех месяцев** с момента государственной регистрации внесенных в Устав изменений *заверенные* председателем ТСЖ и секретарем общего собрания членов ТСЖ **копию Устава, выписку из протокола** общего собрания членов ТСЖ о принятии решения **о внесении изменений в Устав** с приложением *заверенных* председателем ТСЖ и секретарем общего собрания членов товарищества **копий текстов** изменений ([ч.10 ст.138 ЖК РФ](#)).



РЕЕСТР ЧЛЕНОВ ТСЖ



Реестр членов ТСЖ должен содержать сведения, позволяющие **идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь** с ними, а также сведения **о размерах принадлежащих им долей** в праве общей собственности на общее имущество в МКД ([ч.4 ст.143 ЖК РФ](#)).

Член ТСЖ обязан предоставить Правлению ТСЖ **достоверные сведения** для включения в реестр и своевременно информировать Правление **об их изменении** ([ч.5 ст.143 ЖК РФ](#)).



РЕЕСТР ЧЛЕНОВ ТСЖ



ВНИМАНИЕ!

- 1) *В реестре членов ТСЖ должны быть отражены **все изменения**, касающиеся идентификации членов ТСЖ, размера долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД.*



РЕЕСТР ЧЛЕНОВ ТСЖ



2) Листы реестра необходимо **пронумеровывать** и **прошивать**.

3) При включении в реестр новых членов следует руководствоваться **датой получения заявления** ([ст. 165.1 ГК РФ](#)), поскольку именно с этого момента заявление считается поданным.



ЧЛЕНЫ ТСЖ



*Членство в ТСЖ прекращается с момента подачи заявления **о выходе из членов** Товарищества или **с момента прекращения права собственности** члена Товарищества на помещение в МКД ([ч.3 ст.143 ЖК РФ](#)).*



ЧЛЕНЫ ТСЖ



ВНИМАНИЕ!

Заявление о выходе из членов ТСЖ может быть подано:

- ***лично председателю правления ТСЖ***, который проставляет отметку о получении заявления на 2-м экземпляре с указанием даты и подписи;
- ***заказным письмом*** с описью вложения;
- ***иным способом, позволяющим удостовериться в получении такого заявления.***



ЧЛЕНЫ ТСЖ



Заявление о выходе из членства ТСЖ не требует проведения какой-либо **процедуры оформления выхода** из ТСЖ, поэтому в его содержании может быть следующая фраза: «**Настоящим уведомляю о своем выходе из ТСЖ**».

Член ТСЖ, направивший заявление о выходе, **должен быть исключен из реестра** членов ТСЖ **с даты получения заявления** ответственным лицом ТСЖ.



ЧЛЕНЫ ТСЖ



При исключении собственника из членов ТСЖ может возникнуть ситуация, при которой количество членов товарищества будет составлять **менее 50 % голосов от общего числа голосов** собственников в МКД.

В этом случае ОСС в МКД обязано принять **решение о ликвидации ТСЖ** ([ч.2 ст.141 ЖК РФ](#))



ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



ВНИМАНИЕ!

- 1) Членами ТСЖ могут быть **только собственники** жилых/нежилых помещений в доме
- как физические, так и юридические лица.
- 2) В квартирах, принадлежащих членам одной семьи на праве общей долевой собственности каждый может **стать членом ТСЖ.**



ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



3) ТСЖ должно заключить **договор о содержании и ремонте общего имущества МКД**

с каждым собственником помещений в доме
- не членом ТСЖ (по их просьбе).

4) Собственники – не члены ТСЖ **обязаны подчиняться решениям большинства**. Но они не имеют право голоса на общем собрании членом ТСЖ, пока не вступят в Товарищество.



ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



ПРАВА СОБСТВЕННИКОВ - ЧЛЕНОВ и НЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ ([ст.143.1 ЖК РФ](#)):

1. получать от органов управления ТСЖ информацию **о деятельности товарищества** в порядке и в объеме, которые установлены ЖК РФ и Уставом;
2. обжаловать в судебном порядке **решения органов управления** товарищества;
3. предъявлять требования к ТСЖ относительно **качества** оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;



ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



4. *знакомиться со следующими документами:*

- 1) Уставом ТСЖ, внесенными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации ТСЖ;
- 2) реестром членов ТСЖ;
- 3) бухгалтерской (финансовой) отчетностью ТСЖ, сметами доходов и расходов на год, отчетами об исполнении смет, аудиторскими заключениями (при наличии);
- 4) заключениями ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ;
- 5) документами, подтверждающими права ТСЖ на имущество, отражаемое на его балансе;



ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



- 6) протоколами общих собраний членов ТСЖ, заседаний Правления и ревизионной комиссии;
- 7) документами, подтверждающими итоги голосования на общем собрании членов товарищества (доверенности на голосование или их копии, решения собственников помещений в МКД по вопросам, поставленным на голосование, при проведении ОСС в форме заочного голосования);



ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



- 8) технической документацией на МКД и иными связанными с управлением домом документами;
- 9) иными предусмотренными ЖК РФ, Уставом и решениями общего собрания членов ТСЖ внутренними документами товарищества.

ВНИМАНИЕ!

*ТСЖ не обязано предоставлять собственникам **копии** запрошенных для ознакомления документов!*



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ



*Общее собрание членов ТСЖ является **высшим органом управления товарищества** и созывается в порядке, установленном Уставом товарищества ([ч.1 ст.145 ЖК РФ](#)).*

Порядок **организации и проведения** общего собрания членов ТСЖ установлен [ст.146 ЖК РФ](#).



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ



ВНИМАНИЕ!

*Положения статей 45-48 ЖК РФ распространяются на порядок проведения общего собрания членов ТСЖ, если иное не установлено разделом **VI. ЖК РФ . «Товарищество собственников жилья»**. (ч.1.1 ст.146 ЖК РФ).*



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ



Общие правила проведения общего собрания членов ТСЖ:

1) уведомление о проведении общего собрания членов ТСЖ направляется **не позднее чем за десять дней** до даты его проведения;

Уведомление о проведении общего собрания членов ТСЖ направляется в письменной форме лицом, **по инициативе** которого созывается общее собрание ([ч.1 ст.146 ЖК РФ](#)).



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ



Способы доставки уведомления членам ТСЖ:

- вручение каждому члену ТСЖ под расписку;
- передача посредством почтового отправления (заказным письмом);
- иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов ТСЖ или его Уставом.



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ



Если в Уставе ТСЖ *прописаны все способы* направления уведомления о собрании членам ТСЖ, то использование конкретного способа, определенного решением общего собрания членов товарищества не будет противоречить Уставу.

Если же в Уставе *прописан конкретный способ* уведомления, то использование любого другого способа по решению общего собрания членов ТСЖ потребует *внесения изменений в Устав ТСЖ*.



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ



2) общее собрание членов ТСЖ правомочно , если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие **более чем 50 % голосов от общего числа** голосов членов ТСЖ;

3) общее собрание членов ТСЖ **ведет председатель Правления** или его заместитель.

В случае их отсутствия общее собрание членов ТСЖ ведет **один из членов правления** товарищества.



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ



К компетенции общего собрания членов ТСЖ относятся ([ч.2 ст.145 ЖК РФ](#)):

- 1) внесение *изменений в Устав* товарищества или утверждение Устава в новой редакции;
- 2) принятие решений *о реорганизации и ликвидации* ТСЖ, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ



- 3) избрание *членов правления, членов ревизионной комиссии* (ревизора) и в случаях, предусмотренных Уставом ТСЖ, также *Председателя Правления* из числа членов Правления, досрочное прекращение их полномочий;
- 4) установление размера *обязательных платежей и взносов* членов товарищества;



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ



- 5) утверждение порядка образования **резервного фонда** товарищества, иных специальных фондов (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта ОИ) и их использования, а также утверждение **отчетов об использовании** таких фондов;
- 6) принятие решения о получении **заемных средств**, в том числе банковских кредитов;



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ



7) определение направлений использования **дохода от хозяйственной деятельности** ТСЖ;

8) утверждение **годового плана** содержания и ремонта ОИ, **отчета** о выполнении такого плана;

8.1) утверждение **смет доходов и расходов** ТСЖ на год, **отчетов** об исполнении таких смет, **аудиторских заключений** (в случае проведения аудиторских проверок);



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ



8.2) утверждение *годового отчета* о деятельности Правления товарищества;

8.3) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества *по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности* товарищества;

9) *рассмотрение жалоб* на действия Правления, председателя Правления и ревизионной комиссии (ревизора);



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ



10) принятие и изменение по представлению председателя Правления товарищества **правил внутреннего распорядка** товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества, **положения об оплате их труда**, утверждение иных **внутренних документов** ТСЖ, предусмотренных Уставом и решениями общего собрания членов ТСЖ;



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ



- 11) определение размера **вознаграждения** членов Правления, в том числе председателя Правления;
- 12) другие вопросы, предусмотренные ЖК РФ или иными федеральными законами.

ВНИМАНИЕ!

*1) Общее собрание членов ТСЖ имеет право решать вопросы, которые отнесены **к компетенции** Правления.*



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ



2) Вопросы, отнесенные к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в МКД, определенные [ст.44 ЖК РФ](#), **не могут быть решены** на общем собрании членов ТСЖ.

3) **Требования** к оформлению протоколов ОСС в МКД распространяются **на оформление протокола общего собрания членов ТСЖ** (приказ Минстроя России от 25 декабря 2015 г. [№ 937/пр.](#)).



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ



*Решение на общем собрании членов ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование, принимаются **большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов ТСЖ** кроме установленных пунктами 2, 6 и 7 ч.2 [ст.145 ЖК РФ](#).*



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ



Вопросы, решения по которым принимаются не менее чем $2/3$ голосов от общего числа голосов членов ТСЖ ([ч.4 ст.146 ЖК РФ](#)):

- принятие решений *о реорганизации и ликвидации ТСЖ, назначении ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;*
- принятие решения *о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;*
- определение направлений *использования дохода от хозяйственной деятельности ТСЖ.*



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ



ВНИМАНИЕ!

Органы ГЖН **вправе обратиться в суд** с заявлением о признании недействительным решения ОСС в МКД либо членов ТСЖ, ЖК, ЖСК или иного СПК при выявлении нарушений ([п.1 ч.6 ст.20 ЖК РФ](#)):

- в проведении общего собрания;
- в оформлении решения, принятого на общем собрании.



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ



*Жилищное законодательство предусматривает **право суда оставить в силе оспариваемое решение** при наличии трех условий:*

- голосование собственника, обратившегося в суд, не могло повлиять на его результаты;
- допущенные нарушения не являются существенными;
- принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.



**ДИСТАНЦИОННАЯ
ШКОЛА ЖКХ**



Семинар вела
Фролова Ольга Евгеньевна,
председатель Правления
НП «Воронежское Содружество ТСЖ»,
Руководитель Воронежского городского
центра
общественного контроля в сфере ЖКХ

При реализации проекта используются средства государственной поддержки, выделенные в качестве гранта в соответствии с распоряжением Президента Российской Федерации от 05.04.2016 № 68-рп и на основании конкурса, проведенного Общероссийской общественной организацией «Российский союз ректоров».