

## Создание ТСЖ

### Что такое ТСЖ?

Товариществом собственников жилья, согласно п.1 ст. 135 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ), признается некоммерческая организация, объединяющая собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

Товарищество собственников жилья, также как и выбор управляющей организации, осуществляется на общем собрании собственников жилья данного многоквартирного дома. При этом необходимо, чтобы за создание ТСЖ проголосовало большинство голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Обращаю Ваше внимание, что голосование на собрании осуществляется по пропорциональному принципу: чем больше площадь квартиры, тем больше голосов у данного собственника. Для реализации выбранного способа управления многоквартирным домом – ТСЖ, необходимым условием является членство в товариществе, то есть число собственников, написавших заявление о вступлении в члены ТСЖ должно превышать 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Членство в ТСЖ позволяет участвовать в собрании и, соответственно, в принятии решений, связанных с управлением домом. Именно ТСЖ будет решать, как будут выглядеть тамбуры, коридоры, лестничные клетки. А это в немалой степени влияет на рыночную стоимость квартир в доме. Учитывая, что именно ТСЖ распоряжается помещениями общего пользования, с его помощью жильцы могут решить, что делать с подвалом и чердаком их дома. А закрепление за ТСЖ прилегающей территории позволит, например, устроить парковку или детскую площадку. В целом ТСЖ может существенно улучшить качество жизни, повысив комфортность и безопасность проживания, если собственники квартир смогут правильно подойти к организации и управлению своим товариществом.

Отношения между ТСЖ и членами товарищества строятся на основании устава ТСЖ, который утверждается на общем собрании большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, с не членами ТСЖ заключается договор о содержании и ремонте общего имущества, оказании коммунальных услуг.

Для руководства деятельностью товарищества из числа его членов избирается правление ТСЖ, которое вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов ТСЖ - высшего органа управления товарищества. Возглавить правление может председатель правления, который избирается правлением товарищества собственников жилья, на срок установленный уставом ТСЖ. В компетенцию председателя правления входит обеспечение выполнения решений правления, распоряжение должностными лицами товарищества, совершение сделок, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правления товарищества или общего собрания членов ТСЖ и т.д.

Кроме правления ТСЖ из числа членов товарищества так же избирается ревизионная комиссия, которая создается в целях контроля за финансовой деятельностью товарищества собственников жилья (главным образом за финансовой деятельностью правления товарищества и его председателя), таким образом, у членов ТСЖ есть реальная возможность находиться в курсе дел управления многоквартирным домом, контролировать финансовые потоки денежных средств, поступающих на счет ТСЖ.

Помимо вышеописанных плюсов создания товарищества собственников жилья есть еще один положительный аспект – приоритет домов, на которых создано ТСЖ, при решении вопроса о включении их в региональную адресную программу капитального ремонта в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», так как основной задачей реализации данного закона является способствование созданию и деятельности объединений собственников помещений в многоквартирных домах и формирование эффективных механизмов управления общим имуществом.

В случае, если собственников не удовлетворяет способ управления многоквартирным домом по средствам ТСЖ, они могут принять решение о ликвидации товарищества.

Схема добровольной ликвидации товарищества включает в себя несколько этапов.

На первом этапе решением общего собрания членов товарищества, принятым большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на собрании членов товарищества или их представителей, назначается ликвидационная комиссия либо единоличный ликвидатор и устанавливаются порядок и сроки ликвидации.

На втором этапе ликвидационная комиссия (ликвидатор) обязана обнародовать в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, сведения о ликвидации товарищества, о порядке и сроке заявления требований его кредиторами.

На третьем этапе ликвидации товарищества осуществляются расчеты с кредиторами. Удовлетворение требований кредиторов производится в порядке очередности, установленной ст. 64 ГК РФ.

На четвертом этапе ликвидации товарищества после завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается на общем собрании членов товарищества соответствующим решением, принятым большинством голосов от общего числа присутствующих на собрании членов товарищества или их представителей. Ликвидационный баланс должен быть согласован с органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц.

Ликвидация товарищества собственников жилья считается завершенной, а товарищество – прекратившим существование после внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

#### **Кто такой уполномоченный собственник?**

Уполномоченный представитель избирается на общем собрании собственников с целью повышения эффективности управления многоквартирным домом, обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Важным условием является то, что уполномоченный представитель должен являться собственником помещения в многоквартирном доме.

После избрания в установленном законодательством порядке уполномоченный собственник действует на основании доверенности, выданной собственниками, которая должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4, 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально и содержать сведения об уполномоченном представителе (фамилия, имя, отчество, данные паспорта), адрес многоквартирного дома, иные сведения, необходимые для реализации полномочий представителя.

Информационно-методическим отделом департамента разработано примерное Положение об уполномоченном представителе собственников, которое определяет порядок избрания и прекращение обязанностей уполномоченного представителя собственников и может быть использовано для обсуждения на общем собрании собственников помещений Вашего многоквартирного дома. Саш, можно сделать активную ссылку на документ?

Кроме того, в части муниципальных помещений в многоквартирном доме разработано и утверждено постановление мэрии города Новосибирска от 21.05.2010 № 222 «О представителе города Новосибирска на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах». В соответствии с данным нормативным актом от имени муниципального образования города Новосибирска права собственника помещений в многоквартирных домах, в которых имеются муниципальные помещения, осуществляют администрации районов города Новосибирска. То есть, глава администрации района выдает доверенность на участие в общих собраниях собственников многоквартирных домов муниципальным служащим либо работникам муниципальных предприятий (учреждений), обладающими необходимыми знаниями федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Новосибирской области, муниципальных правовых актов города Новосибирска, регулирующих вопросы управления многоквартирными домами.

Дополнительную информацию о представителе города Новосибирска на общих собраниях можно получить в отделах энергетики, жилищного и коммунального хозяйства администрации Вашего района.

### **Как правильно провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме?**

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом (ст. 44 ЖК РФ).

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

- принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
- принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;
- выбор способа управления многоквартирным домом;
- создание и ликвидация товарищества собственников жилья;
- утверждение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме;
- другие вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 44, 135, 141, 156 ЖК РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 45 ЖК РФ).

Собрание может быть первоначальным, очередным или внеочередным.

Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией (ст. 161 ЖК РФ).

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном ЖК РФ порядке, является обязательным для всех собственников помещений.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено:

- в очной форме, то есть при совместном присутствии собственников помещений в конкретном месте и в конкретное время для обсуждения вопросов, поставленных на голосование;

- в форме заочного голосования - без совместного присутствия собственников помещений путем передачи в письменной форме решений собственников по поставленным на голосование вопросам (ст. 47 ЖК РФ). Форма заочного голосования применима при решении любых вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания.

Общее собрание собственников помещений может быть созвано по инициативе физических или юридических лиц, являющихся собственниками помещений данного многоквартирного дома.

Инициаторами проведения общего собрания собственников могут быть:

- первичного - собственник или несколько собственников помещений в данном доме (ст. 45 ч. 1 ЖК РФ);

- очередного собрания - лица из числа собственников, ответственные за проведение собрания (избранные на первом собрании собственников - ст. 45 ч. 1 ЖК РФ), правление ТСЖ (если оно создано);

- по выбору управляющей организации - собственники помещений в данном доме (ст. 161 ч. 2, 3 ЖК РФ) или территориальный орган исполнительной власти (ст. 161 ч. 6 ЖК РФ).

Для успешного проведения общего собрания желательно, чтобы в доме появилась инициативная группа собственников помещений, созданная по инициативе самих жителей.

Инициативная группа разрабатывает необходимую для проведения общего собрания документацию, формирует повестку дня, подбирает помещение, в котором предполагается проведение общего собрания, размещение информации и документации, а также определяет дату и место проведения общего собрания. В данной работе необходимую помощь может оказать администрация района.

После определения повестки дня собрания и подготовки необходимой документации проводится подготовка и направление сообщений о проведении собрания, а также проектов решений собственников помещений.

Организаторам общих собраний собственников помещений необходимо знать, что в данном доме администрации района могут принадлежать на праве собственности жилищные фонды социального и коммерческого использования, а также нежилые помещения (ст. 19 ЖК РФ). В этом случае уведомления о проведении общего собрания направляются в администрацию района.

Кроме того, инициативная группа прорабатывает и другие вопросы, связанные с проведением общего собрания (выявление всех собственников в данном многоквартирном доме; предварительный опрос мнений жителей по вопросу выбора способа управления, а также разъяснение действующего законодательства по вопросу управления многоквартирным домом; выявление организаций, специализирующихся на управлении многоквартирными домами; определение доли каждого собственника в общем имуществе многоквартирного дома; определение кандидатур председателя общего собрания, секретаря, счетной комиссии и др.).

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом же доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (п. 1 ст. 37 ЖК РФ).

Перечень общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на которое возникает право собственности у всех собственников помещений в данном доме, установлен ст. 36 ЖК РФ.

Доля каждого собственника определяется путем деления площади помещения (по свидетельству о собственности) на сумму площадей жилых и нежилых помещений в доме

(по экспликации БТИ), находящихся в соответствующих видах собственности (частной, государственной).

Статьей 45 ЖК РФ регламентирован порядок проведения собрания. Инициаторы проведения общего собрания обязаны направить каждому собственнику сообщение.

В сообщении должно быть указано следующее:

- сведения о лице (или лицах), по инициативе которого (или которых) созывается данное собрание.

Инициаторы созыва общего собрания должны указать свои фамилии, имена, отчества. Собрания созываются лицами (физическими и юридическими), являющимися собственниками помещений в данном многоквартирном доме. Законодатель прямо не указывает на то, что инициатором должны быть представлены сведения об объекте собственности в данном доме. Но, исходя из общего смысла ст. 45-47, а также ст. 146 ЖК РФ, только собственники помещений имеют право на созыв общего собрания (исключением является случай, когда инициатором собрания может быть администрация района - п. 6 ст. 161 ЖК РФ), а значит, в сведениях об инициаторе созыва общего собрания должны содержаться данные о собственности инициатора в данном доме;

- форма проведения данного собрания - общее собрание;
- дата, место, время проведения данного собрания;
- повестка собрания.

Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку, равно как и не вправе изменять повестку. В противном случае решение общего собрания может быть оспорено в судебном порядке (ст. 46 ч. 2, ст. 146 ЖК РФ);

- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, а также место или адрес, где с ними можно ознакомиться. Желательно указать контактный телефон.

Наиболее простым способом ознакомления с материалами, а также принятыми общим собранием решениями будет размещение соответствующей информации в определенном помещении данного многоквартирного дома, доступном каждому собственнику помещения в данном доме. Порядок размещения информации устанавливается на первом общем собрании собственников помещений и должен быть доведен до каждого собственника (ст. 45 ч. 1 ЖК РФ).

Особое внимание законодатель уделяет порядку уведомления о проведении общего собрания собственников помещений.

В соответствии с п. 4 ст. 45 ЖК РФ собственник или группа собственников помещений в многоквартирном доме - инициаторы созыва общего собрания обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому собственнику заказным письмом, если решением общего собрания не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме. Также сообщение о проведении общего собрания может быть вручено каждому собственнику помещений под расписку либо размещено в помещении данного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников.

Для созыва самого первого общего собрания собственников инициаторам проведения такого собрания целесообразно либо направить извещение каждому собственнику заказным письмом, либо вручить под расписку.

Точное соблюдение требований, предъявляемых частями 4 и 5 ст. 45 ЖК РФ к сообщению о проведении общего собрания, является необходимым условием правомочности данного собрания. В случае их несоблюдения решения общего собрания могут быть оспорены в судебном порядке (ч. 6 ст. 46 ЖК РФ).

Особое внимание необходимо обратить на правомочность общего собрания собственников. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие

собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников (ст. 45 ЖК РФ). Присутствие собственников на собрании и наличие кворума подтверждается листом регистрации участников с указанием фамилии, имени, отчества, адреса, реквизитов свидетельства о собственности на помещение, доли в праве общей собственности на имущество, подписью собственника и с приложением доверенности, если в собрании принимает участие представитель собственника.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принимаются:

- большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений - по вопросам принятия решений о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, сооружений, ремонте общего имущества, о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе о введении ограничений пользования им, о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;
- более 50 процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений - по вопросу создания товарищества собственников жилья (136-1);
- большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании, - по остальным вопросам (ст. 44, 46 ЖК РФ).

Решения о реконструкции многоквартирного дома, в результате которой произойдет уменьшение размера общего имущества, принимаются только с согласия всех собственников помещений (п. 3 ст. 36 ЖК РФ).

Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Количество голосов, которым обладает каждый собственник, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ст. 48 ЖК РФ).

Перечень общего имущества и порядок определения долей в праве общей собственности установлены ст. 36, 37 ЖК РФ.

Точное определение доли в праве общей собственности имеет исключительное значение, так как исходя из нее устанавливается степень участия каждого конкретного собственника в управлении и распоряжении общей собственностью и рассчитывается размер платы за содержание и ремонт общего имущества.

В соответствии с п. 1 ст. 48 ЖК РФ голосование на общем собрании собственников помещений осуществляется собственником как лично, так и через своего представителя. При этом доверенность, выданная собственником представителю, может быть оформлена в простой письменной форме и удостоверена по месту работы, учебы, жительства (в соответствии с требованиями п.п. 4, 5 ст. 185 ГК РФ).

Для подведения итогов голосования должна быть создана счетная комиссия, этот вопрос также вносится в повестку дня общего собрания. Ее состав предлагается инициаторами проведения общего собрания и утверждается общим собранием.

Результаты голосования по каждому вопросу повестки дня в обязательном порядке заносятся в протокол общего собрания.

Решение общего собрания оформляется протоколом в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме (п. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Протоколы, равно как и уведомления о проведении общего собрания и решения собственников, хранятся в месте или по адресу, которые также определены решением данного собрания (п. 4 ст. 46 ЖК РФ). ЖК РФ не устанавливает каких-либо требований к форме протокола, а какие-либо нормативные акты, регламентирующие правила его ведения, отсутствуют. Но существует сложившаяся практика ведения протоколов, она общеизвестна, и собственникам помещений в многоквартирном доме, проводящим общее собрание собственников, рекомендуется ей следовать.

Согласно традициям ведения общих собраний протокол должен быть составлен в письменной форме, подписан председателем и секретарем, а также членами счетной комиссии. В протоколе в обязательном порядке указываются дата и место проведения общего собрания собственников, повестка дня, кворум.

Законом установлено, что решения общего собрания собственников должны быть доведены до сведения всех собственников помещений, в том числе и не принявших участие в собрании, в течение десяти дней со дня принятия этих решений (ст. 46 ч. 3 ЖК РФ). Исходя из этого требования протокол должен быть полностью оформлен не позднее десяти дней со дня проведения общего собрания собственников помещений.

Для проведения очного или заочного собрания Вы можете использовать типовую документацию Министерства регионального развития, размещенную на сайте департамента энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города (<http://www.degkh.ru/>) в рубрике «ТСЖ – Документы ТСЖ» ([http://www.degkh.ru/reforma-gkh/doki\\_tsg/](http://www.degkh.ru/reforma-gkh/doki_tsg/)).