

Методика работы по созданию ТСЖ

Методика работы по созданию товариществ собственников жилья

(с учетом положений Жилищного кодекса РФ, вступившего в силу с 01.03.2005)

В соответствии со ст. 36. Жилищного кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

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

Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. При этом, доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, определяется долей в праве собственности на общее имущество в таком доме (ст. 39 ЖК РФ).

Таким образом, каждый собственник помещения в многоквартирном доме имеет право и возможность участвовать в управлении своим многоквартирным домом. Поскольку собственность общая, то и решение о порядке ее использования, способе управления ею должно приниматься сообща.

В соответствии со ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом, к компетенции которого относятся:

- 1) 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;
- 2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
- 3) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;

- 4) выбор способа управления многоквартирным домом;
- 5) другие вопросы, отнесенные Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Выбор способа управления многоквартирным домом

В соответствии со ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

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

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не определились сами, за них это сделает город, проведя открытый конкурс по отбору управляющей организации. С организацией, победившей на конкурсе город заключит договор на управление многоквартирным домом.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Товарищество собственников жилья

Создание товарищества собственников жилья (далее ТСЖ) позволяет наиболее полно реализовать права собственников помещений многоквартирного дома по управлению и распоряжению общей собственностью, делает наиболее прозрачной схему поступления и расходования средств, собираемых с собственников и нанимателей помещений в доме, создает благоприятные возможности для привлечения инвестиций и улучшения условий проживания.

Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 ЖК РФ, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный счет в банке, другие реквизиты юридического лица.

Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их 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 помещений в таком доме (ст. 136 ЖК РФ).

Товарищество собственников жилья может быть создано при объединении:

1) нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном доме, с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры;

2) нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений - жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

Государственная регистрация товарищества собственников жилья осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

Права ТСЖ (ст. 137 ЖК РФ).

1. Товарищество собственников жилья вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;

2) определять смету 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 установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;

3) устанавливать 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;

- 4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- 5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- 6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;
- 7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- 4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- 5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

4. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

Обязанности ТСЖ (ст. 138 ЖК РФ).

Товарищество собственников жилья обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований настоящей главы, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;
- 2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;

- 3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- 4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 5) обеспечивать выполнение 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;
- 6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- 8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Алгоритм создания ТСЖ в многоквартирных домах со смешанной собственностью (государственная и частная)

На первом этапе предлагается отобрать для проведения собраний собственников помещений по выбору способа управления те объекты жилищного фонда на территории районов, в которых доля приватизированного жилья и нежилых помещений, находящихся в частной собственности, превышает 50%.

В дальнейшем целесообразно провести оценку целесообразности создания объединений собственников жилья по территориальному принципу (в кварталах, где доля объектов, находящихся в управлении объединений собственников жилья превышает 2/3).

Объекты жилищного фонда, с преобладанием государственной собственности, до создания объединений собственников жилья находятся в управлении уполномоченной государством управляющей организации и могут быть рассмотрены в качестве основы для формирования ЛОТов для передачи жилищного фонда в управление на конкурсной основе. При наличии в таких домах домовых комитетов или инициативных групп граждан по созданию ТСЖ целесообразно проведение общего собрания по выбору формы управления и в таких многоквартирных домах.

Общее собрание может быть созвано по инициативе собственников помещений (как жилых, так и нежилых), включая Санкт-Петербург через своих представителей, имеющих соответствующие доверенности на представление интересов Санкт-Петербурга при осуществлении прав собственности в многоквартирных домах (в соответствии с распоряжением мэра Санкт-Петербурга от 05.10.1995 г. № 1071-р или другими вновь вводимыми нормативными правовыми документами).

Общее собрание, созыв которого осуществляется без предварительной подготовки обречено на неудачу. Для того, чтобы общее собрание домовладельцев состоялось и было легитимным, необходимо создать инициативную группу по подготовке собрания.

Для выявления инициативных граждан, которые впоследствии и составят основу инициативной группы, целесообразно первоначально созвать пробное общее собрание, вывесив соответствующие объявления на входных дверях подъездов или в кабинах лифтов. Объявления целесообразно развесить не менее, чем за 10 дней до даты проведения собрания и в течение всего периода подготовки собрания следить за их сохранностью.

В уведомлении о проведении общего собрания указываются: по чьей инициативе созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня собрания. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

Каждый собственник помещения на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле его участия, установленной в соответствии с положениями ЖК РФ.

В соответствии с п.7 ст. 10 Закона Санкт-Петербурга от 16.07.2001 №572-73 «О жилищной политике Санкт-Петербурга», в случае, когда в государственной собственности находится более 30 процентов площади помещений в доме представитель Санкт-Петербурга передает голоса, превышающие 30% для их пропорционального распределения между остальными собственниками помещений. При этом участие Санкт-Петербурга в расходах, связанных с содержанием, эксплуатацией и ремонтом дома, остается пропорциональным размеру общей площади жилых и нежилых помещений, находящихся в его собственности.

В соответствии с п. 8 указанной статьи Закона «О жилищной политике Санкт-Петербурга», при выборе формы управления многоквартирным домом орган Администрации Санкт-Петербурга, уполномоченный представлять Санкт-Петербурга в данном доме, обязан:

поддерживать решение о создании ТСЖ в тех случаях, когда в собственности Санкт-Петербурга находится не более пятидесяти процентов общей площади жилых и нежилых помещений;

воздержаться от голосования по данному вопросу в тех случаях, когда в собственности Санкт-Петербурга находится более пятидесяти процентов общей площади жилых и нежилых помещений.

Таким образом, город в любом случае создает благоприятные условия для того, чтобы решение собственников о создании ТСЖ могло быть реализовано.

К началу собрания целесообразно подготовить список квартир и нежилых помещений, находящихся в частной собственности, по возможности с указанием данных о собственниках помещений и общей площади помещений, а также их доли в общей полезной площади многоквартирного дома. Также должна быть определена общая площадь помещений, находящихся в собственности Санкт-Петербурга и ее доля в общей полезной площади многоквартирного дома. Данная информация имеется в органах регистрационного учета районных жилищных агентств, а также в органах регистрации прав на недвижимость (ГБР).

Для участия в голосовании собственников помещений целесообразно иметь несколько экземпляров списка: один для регистрации собственников помещений, принявших участие в общем собрании и по одному списку для голосования по вопросам, выносимым на общее собрание. В списках, предназначенных для голосования целесообразно иметь дополнительно три графы (для голосования «За», «Против» или «Воздержавшихся»).

Решение принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании домовладельцев или их представителей и оформляется протоколом.

Лист регистрации участников общего собрания и листы голосования по вопросам, выносимым на собрание по окончании собрания должны подшиваться к протоколу собрания и составлять с ним единое целое.

Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют собственники помещений или их представители, обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений дома.

Общее собрание ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих собственников помещений или их представителей. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

Первое собрание ведет инициатор собрания.

На общем собрании принимается решение об образовании товарищества собственников жилья, утверждении его устава, а также выбираются члены правления ТСЖ и ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ.

Типовой устав товарищества собственников жилья можно получить в электронном виде в Жилищном комитете Санкт-Петербурга, а также в районном жилищном агентстве или ОАО «Жилкомсервис».

Решение общего собрания, принятое в установленном выше порядке, является обязательным для всех домовладельцев, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании.

Если первое собрание оказалось нелегитимным (в собрании приняло участие менее 50% собственников, с учетом их доли в общей полезной площади дома), целесообразно создать инициативную группу по подготовке следующего собрания собственников помещений из числа инициативных участников первого общего собрания. Для облегчения работы целесообразно, в зависимости от типа дома и количества помещений в нем, в состав инициативной группы включать 1-3 представителей от каждого подъезда.

Инициативная группа назначает новые дату, место и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

При подготовке к очередному общему собранию членам инициативной группы целесообразно провести выборочный обход приватизированных квартир для выяснения позиции собственников помещений и их возможности принять участие в общем собрании. Если собственник квартиры выражает готовность принять участие в собрании целесообразно оставить ему письменное напоминание о дате собрания и дать расписаться в соответствующей графе листа оповещения собственников помещений о созыве общего собрания домовладельцев. Уведомление о проведении общего собрания собственников помещений дома может быть также направлено собственникам заказным письмом.

Если собственник квартиры по каким-либо причинам не имеет возможности принять участие в общем собрании домовладельцев, но при этом высказывается за создание ТСЖ, он может выдать члену инициативной группы, своему соседу или любому другому физическому лицу

доверенность, составленную в простой письменной форме, с обязательным указанием Фамилии Имени и отчества собственника квартиры, общей площади квартиры, номера и даты выдачи свидетельства о праве собственности на квартиру. Члены семьи собственника, не являющиеся участниками долевой собственности, могут принять участие в собрании также только при предъявлении соответствующей доверенности.

При проведении очередного общего собрания лица, имеющие доверенности на право голосования, голосуют от имени собственников, выдавших доверенности.

В соответствии со ст. 47 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено в форме заочного голосования. Такой вариант голосования может быть применен для большого многоквартирного дома, когда не представляется возможным собрать большинство собственников одновременно в одном помещении, а также в случаях, когда в ходе проведения общего собрания выработаны решения, но для вступления их в законную силу не хватило кворума.

Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

При принятии общим собранием домовладельцев решения о создании ТСЖ инициатор собрания или уполномоченное домовладельцами лицо оформляет протокол собрания, изготавливает 2-3 нотариально заверенные копии и передает документы для регистрации ТСЖ в налоговый орган по месту нахождения товарищества. Полномочия лица, уполномоченного осуществить регистрацию ТСЖ должны быть отражены в протоколе общего собрания.

Регистрация вновь создаваемого товарищества собственников жилья в Санкт-Петербурге по принципу «одного окна» может быть осуществлена Межрайонной инспекцией МНС России № 15 по Санкт-Петербургу расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Профессора Попова, дом 39. литер А (Код 78086).

При государственной регистрации создаваемого юридического лица в регистрирующий орган необходимо представить:

заявление о государственной регистрации по форме № 11001 (приложение № 1) к Постановлению Правительства Российской Федерации от 19 июня 2002 г. № 439 (в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 26 февраля 2004 г. № 110);

решение о создании товарищества собственников жилья в виде протокола общего собрания (подлинник, или нотариально заверенную копию);

2 экземпляра устава товарищества собственников жилья (прошитые, пронумерованные и утвержденные общим собранием домовладельцев);

квитанцию об уплате госпошлины за регистрацию товарищества (2000 рублей необходимо перечислить на расчетный счет Межрайонной инспекции МНС России № 15 по Санкт-Петербургу, реквизиты можно найти на стенде в Межрайонной инспекции МНС).

В состав органов управления ТСЖ могут быть избраны только члены ТСЖ.

Члены семьи собственника помещения в многоквартирном доме, не являющиеся собственниками могут представлять интересы собственника на общем собрании домовладельцев или интересы члена ТСЖ на общем собрании членов ТСЖ при наличии соответствующей доверенности на право участия в собрании и голосования.

После регистрации товарищества необходимо открыть счет ТСЖ в банке и предоставить данные о создании товарищества прежнему балансодержателю дома (Жилищному агентству). Передача дома в управление ТСЖ осуществляется специально созданной комиссией, с участием представителей агентства и органов управления ТСЖ. Здание передается на балансовый учет ТСЖ по акту приемки-передачи (типовая межведомственная форма N ОС-1а) с приложением технической документации на здание, в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу №170 от 27.09.2003.

Передача многоквартирного дома на баланс уполномоченной собственниками управляющей организации не ведет к изменению прав собственности на жилые и нежилые помещения.

После приема дома в управление товарищества необходимо направить соответствующие письменные уведомления в районную администрацию, районное агентство Комитета по управлению городским имуществом (РА КУГИ), районное жилищное агентство (РЖА).

С момента приемки дома в управление в указанном выше порядке ТСЖ вправе заключать договоры с организациями-поставщиками коммунальных услуг и специализированными подрядными организациями, действуя от имени собственников многоквартирного дома, а также начислять соответствующие платежи за оказание жилищных и коммунальных услуг собственникам, арендаторам и нанимателям помещений дома, в соответствии с действующим законодательством.

Документы, обязательные для ТСЖ:

- устав ТСЖ;
- свидетельство о внесении ТСЖ в Единый государственный реестр юридических лиц;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- временное свидетельство о землепользовании;

- извещение страхователю во внебюджетных фондах: Пенсионный фонд, Фонд социального страхования;
- письмо Петербургкомстата о присвоении кодов: ОКПО, СОАТО, СООГУ, ОКОНХ, ОКОПФ/ОКФС;
- печать, угловой штамп;
- паспорт домовладения, технический паспорт дома;
- паспорта на лифты (при наличии в доме лифтов);
- чековая книжка;
- протоколы общих собраний членов ТСЖ;
- протоколы заседаний Правления ТСЖ;
- техническая документация (схемы внутридомовых инженерных сетей, планировки);
- договоры на техническое и санитарное обслуживание дома, представление коммунальных и других услуг;
- список членов ТСЖ;
- финансово-бухгалтерские документы;
- переписка ТСЖ, входящая и исходящая.