

Центр реформы ЖКХ информирует

02.11.2010

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) – некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме (МКД) 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 (ст. 135 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ)).

Преимущества товарищества собственников жилья:

- возможность управлять многоквартирным домом собственными силами или с привлечением профессионалов (управляющего или управляющей организации);
 - самостоятельное планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, определение их очередности, контроль их качественного исполнения;
 - возможность сдачи в аренду нежилых помещений, находящихся в общей долевой собственности, рационального использования конструктивных элементов здания и земельного участка, в том числе для предоставления рекламных площадей;
 - прозрачность финансовых потоков – любой член ТСЖ имеет возможность участвовать в формировании бюджета и контролировать его исполнение через ревизионные комиссии или лично. Создание ТСЖ не исключает гарантированную систему государственной социальной защиты граждан по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.
- Организация и деятельность ТСЖ регулируются Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом товарищества.

Порядок создания организации деятельности ТСЖ включает:

- создание инициативной группы;
- проведение общего собрания собственников;
- выбор уполномоченного собственниками лица;
- выбор правления ТСЖ, председателя;
- выбор формы управления МКД;
- заключение договоров с организациями и предприятиями, собственниками - не членами ТСЖ.

Создание ТСЖ возможно при наличии в одном жилом доме нескольких (двух и более) собственников жилых или нежилых помещений. В соответствии со ст. 136 ЖК РФ собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. А также, товарищество собственников жилья может быть создано при объединении:

1. нескольких многоквартирных домов, помещения которых принадлежат различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном доме, расположенных на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, с общими инженерными сетями для обеспечения энергоресурсами 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.

При создании товарищества собственников жилья необходимо точное соблюдение порядка создания ТСЖ для регистрации товарищества собственников жилья как юридического лица и заключения всех договоров по управлению домом.

Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Одним из организационных моментов, способствующих проведению общего собрания по созданию ТСЖ в рамках действующих нормативно-правовых документов, является применение форм бланков. 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. 145, 146 ЖК РФ).

Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества и является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке.

Государственная регистрация товарищества собственников жилья, как юридического лица, осуществляется в порядке, определяемом Федеральным законом от 08.08.2001 № 129 «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

Правоспособность товарищества собственников жилья появляется с момента его государственной регистрации.

Товарищество собственников жилья обязано приступить к управлению МКД со дня государственной регистрации. Если ранее не было принято решение о форме управления домом, или решение данного вопроса не отнесено к компетенции правления ТСЖ, председатель ТСЖ организует общее собрание членов ТСЖ, на котором выбирается форма управления домом - самостоятельное управление или заключение договора с управляющей организацией. Оптимальная организация договорных

отношений ТСЖ с управляющей компанией не только оказывает существенное влияние на финансовое положение ТСЖ, но и является залогом его стабильности. При выборе управляющей организации ТСЖ может воспользоваться данными Единого реестра управления многоквартирными домами. Отношения с не членами ТСЖ строятся на основании договора на содержание и ремонт общего имущества.

Членом ТСЖ может быть любой собственник жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме, в т.ч. и город. Членство в ТСЖ возникает у собственника на основании заявления о вступлении в ТСЖ. Никаких утверждений этих заявлений правлением или общим собранием членов ТСЖ не требуется. Следует учесть, что если в одном помещении несколько собственников, каждый из них может вступить в ТСЖ. Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретшие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

Для согласования интересов участников общей собственности, как между собой, так и с третьими лицами товарищество собственников жилья образует органы управления и контроля. В соответствии со ст. 145 ЖК РФ органами управления ТСЖ являются:

- общее собрание членов товарищества собственников жилья - высший орган управления;
- правление товарищества.

В состав этих органов могут входить только члены товарищества.

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется ревизионной комиссией, которая избирается общим собранием, как правило, на тот же срок, что и правление.

В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.

Товарищество собственников жилья прекращает свою деятельность путем реорганизации или ликвидации. Решение принимается на общем собрании членов ТСЖ. При этом ликвидация может быть как добровольной, так и принудительной.

Необходимую информацию можно найти на сайте Центра реформ ЖКХ <http://www.center-kgh.ru>.

Лучший опыт в части создания и практической деятельности ТСЖ отражен в разделах сайта \Наши семинары\ и \Телепроекты о Реформе ЖКХ\.

Конкретизацию ответов на самые актуальные и типичные вопросы можно прочитать в разделе \ТСЖ в вопросах и ответах\.

По всем вопросам, связанным с деятельностью ТСЖ, жители района могут обращаться в управу по адресу: ул.800-летия Москвы, д.32, подъезд 1, каб. 5, Кудинова Елена Анатольевна.

Адрес страницы: <http://vost-degunino.mos.ru/presscenter/news/detail/1149209.html>

[Управа района Восточное Дегунино города Москвы](#)