



МОСКОВСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ С.Ю. ВИТТЕ

Филиал в г. Сергиевом Посаде

Презентация лекции

по дисциплине «Жилищное право»

Тема № 7 «**Правовое положение товариществ
собственников жилья**»

Учебные вопросы:

1. Понятие товарищества собственников жилья.
2. Права и обязанности товарищества собственников жилья.
3. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья.
4. Порядок управления в товариществе собственников жилья.
5. Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья.

Сергиев Посад

1. Понятие товарищества собственников жилья

В статье 291 ГК РФ определено, что собственники квартир для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и их общим имуществом образуют товарищества собственников квартир (жилья).

Товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с российским законодательством, имеющей право осуществлять предпринимательскую деятельность, лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано, и соответствует этим целям.

В связи с этим нужно отметить, что Федеральный закон от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» с принятием ЖК РФ 1 марта 2005 г. утратил силу.

Положения, регулирующие порядок создания, государственную регистрацию, права и обязанности членов товарищества собственников жилья, содержатся в **главах 13, 14 ЖК РФ**. По сути, нормы **ЖК РФ** должны регулировать все вопросы, связанные с деятельностью товариществ собственников жилья.

Товарищество собственников жилья как юридическое лицо действует по **принципу полной имущественной ответственности юридического лица**. То есть по обязательствам юридического лица взыскание может быть обращено на все принадлежащее ему имущество.

Ответственность товарищества собственников жилья и членов товарищества по своим обязательствам является самостоятельной. **Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов**, а члены товарищества, в свою очередь, — по обязательствам товарищества.

Согласно **статье 135 ЖК РФ** товарищество собственников жилья образуется **объединившимися собственниками квартир** в многоквартирном жилом доме для достижения следующих целей:

1) **обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, владения, пользования, а в некоторых случаях и распоряжения квартирами и общим имуществом;**

2) **совместного управления комплексом недвижимого имущества.**

Согласно **статье 135 ЖК РФ** для создания товарищества собственников жилья **минимальное число членов товарищества должно превышать 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (например, 50% от общего числа собственников помещений плюс один голос)**. Таким образом, **ЖК РФ** установлено ограничение, в соответствии с которым в одном многоквартирном доме может быть создано **только одно товарищество собственников жилья**. Иное невозможно, так как если в создании первого товарищества участвовало более 50% собственников жилья, то в создании второго товарищества такое же количество собственников жилья участвовать уже не может, а уменьшить это количество нельзя в соответствии с **пунктом 3 ст. 135 ЖК РФ**.

Членство в товариществе собственников жилья является **добровольным**, и решение о вступлении в него принимается самостоятельно каждым собственником жилого помещения.

В постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 3 апреля 1998 г. № 10-П дается анализ **понятия добровольности со стороны собственников жилых помещений** на объединение их в товарищества собственников жилья. И хотя данное постановление вынесено на основании утратившего силу **Федерального закона «О товариществах собственников жилья»**, его положения остаются действующими и представляют интерес.

Названным постановлением Конституционного Суда подтверждается, что товарищество собственников жилья образуется домовладельцами на основе **свободного волеизъявления**. Это означает реализацию их права на создание объединения для достижения определенных в законодательстве целей. Обязательным признаком объединения является членство в нем. В соответствии с **частью 1 ст. 30 Конституции России** каждый имеет право на объединение. **Домовладельцы** — собственники помещений в кондоминиуме, реализуя это конституционное право, могут создать объединение на основе действующего законодательства, в том числе для управления комплексом недвижимого имущества. Товарищество собственников жилья создается **по волеизъявлению** домовладельцев **на общем собрании**, т.е. осуществляется по согласию домовладельцев как собственников общей долевой собственности. Из смысла и содержания **части 2 ст. 30 Конституции России** вытекает невозможность принуждения 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.

Применительно к товариществу собственников жилья как объединению это означает **невозможность принудительного членства в нем**, несмотря на решение большинства объединиться в товарищество. Из принципа добровольности членства в объединении следует, что создание товарищества собственников жилья в кондоминиуме **не исключает возможности для отдельных домовладельцев оставаться вне данного объединения**, при этом не утрачивая с ним иных правовых связей, кроме членства в товариществе.

Отказ части домовладельцев от вступления в члены товарищества собственников жилья **не освобождает их от участия в несении необходимых расходов, связанных с управлением кондоминиумом в целях его содержания и эксплуатации**. В свою очередь, товарищество собственников жилья **не вправе нарушать права домовладельцев, отказавшихся от членства в товариществе, устанавливая преимущества и льготы по владению и пользованию общей долевой собственностью** только для членов товарищества либо налагая на домовладельцев, не являющихся членами товарищества, дополнительные обязанности, выходящие за рамки возмещения необходимых затрат по управлению кондоминиумом и его эксплуатации.

Членом товарищества собственников жилья становится только собственник жилого помещения или будущий собственник жилого помещения в строящемся жилом многоквартирном доме. Основанием для членства является личное заявление собственника о вступлении в товарищество собственников жилья.

Если лицом приобретаетя право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, где уже создано товарищество собственников жилья, он имеет право войти в число его членов после возникновения у него права собственности на соответствующее жилое помещение (ст. 143 ЖК РФ).

Для выхода из состава товарищества собственников жилья необходима подача заявления о выходе из членов товарищества. Также членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

В отличие от положений, регулирующих правоотношения в жилищном или жилищно-строительном кооперативе, нормы ЖК РФ о товариществах собственников жилья не содержат возможность исключения члена товарищества из товарищества. Речь идет только о добровольной подаче заявления о выходе из членов товарищества.

Единственным учредительным документом товарищества является его **устав** (ст. 135 ЖК РФ). Для принятия устава товарищества собственников жилья необходимо проведение **общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме**. Данное собрание проводится в порядке, установленном **статьями 45-48 ЖК РФ**. Решение о принятии устава принимается **простым большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме**. Многие вопросы деятельности товарищества отнесены **ЖК РФ** именно на усмотрение устава товарищества собственников жилья (**например**, срок полномочий председателя правления товарищества, перечень вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания товарищества).

Срок, на который создается товарищество собственников жилья, может быть определен уставом. Допускается создание товарищества собственников жилья как **на конкретный срок**, так и **на неограниченный период деятельности**. Существенным является тот факт, что данное положение должно быть отражено в уставе.

Статья 151 ЖК РФ допускает наличие у товарищества собственников жилья в собственности движимого и недвижимого имущества, расположенного внутри или за пределами многоквартирного дома.

Средства товарищества собственников жилья состоят из:

- 1) **обязательных платежей, вступительных и иных взносов** членов товарищества;
- 2) **доходов от хозяйственной деятельности** товарищества;
- 3) **субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме**, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 4) **прочих поступлений.**

Товарищество собственников жилья **имеет право на образование специальных фондов, расходуемых на предусмотренные уставом цели.** Основанием указанных действий служат решения общего собрания членов товарищества собственников жилья. Порядок образования специальных фондов должен быть определен общим собранием членов товарищества.

Правление товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества .

В статье 152 ЖК РФ установлены виды хозяйственной деятельности, которыми может заниматься товарищество собственников жилья. К ним, в частности, относятся:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

Доход от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья должен:

- 1) использоваться для оплаты общих расходов;
- 2) направляться в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества;
- 3) направляться на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные ЖК РФ и уставом товарищества.

Основанием для данных действий служит решение общего собрания членов товарищества.

2. Права и обязанности товарищества собственников жилья

Права товарищества собственников жилья содержатся в статье 137 ЖК РФ.

Для достижения целей, поставленных при создании товарищества собственников жилья, ЖК РФ предоставил товариществу собственников жилья **следующие права**:

1) заключать необходимые договоры в интересах членов товарищества (на управление многоквартирным домом, о содержании и ремонте общего имущества в нем, об оказании коммунальных услуг и т.д.);

2) определять смету доходов и расходов на год (к ним отнесены необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на его капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, расходы на другие предусмотренные уставом товарищества цели);

3) устанавливать, основываясь на принятой смете доходов и расходов на год, 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;

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.

Если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья, кроме того, вправе:

- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) с соблюдением всех установленных законодательством требований 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.

Если собственники помещений в многоквартирном доме не исполняют предусмотренных законодательством или уставом обязанностей по участию в общих расходах, товарищество собственников жилья может **в судебном порядке** потребовать **принудительного** исполнения указанных обязательств и взыскания необходимых платежей или взносов.

Кроме того, товариществу собственников жилья предоставлено право потребовать **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 **в судебном порядке**.

Кроме прав, перечисленных в статье 137 ЖК РФ, на товарищество собственников жилья **возложены следующие обязанности** (ст. 138 ЖК РФ):

- 1) обеспечивать выполнение требований российского законодательства и 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 с учетом прав товарищества на принудительное взыскание указанных средств и права на обращение с этой целью в судебные органы;

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.

3. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья

Согласно **пункту 2 ст. 51 ГК РФ** юридическое лицо считается созданным со дня внесения соответствующей записи в **Единый государственный реестр юридических лиц**.

Как и создание любого другого юридического лица, создание товарищества собственников жилья подлежит государственной регистрации, его правоспособность возникает в момент создания. Товарищество собственников жилья должно иметь **печать с соответствующим наименованием, расчетные и другие счета в банке, вправе иметь иные предусмотренные законодательством реквизиты**.

Создание товарищества собственников жилья в построенном и зарегистрированном многоквартирном доме. Органом управления многоквартирным жилым домом является общее собрание собственников помещений (**ст. 44 ЖК РФ**).

Согласно статье 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

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

Таким образом, для создания товарищества собственников жилья необходимо, чтобы:

- 1) в соответствии с **пунктом 3 ст. 135 ЖК РФ** было согласие на это собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, **обладающих более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме;**
- 2) это согласие было выражено путем **голосования указанных лиц на общем собрании собственников помещений в доме с соблюдением требований к порядку проведения, голосования и принятия решения;**
- 3) при принятии **решения о создании товарищества был принят и устав товарищества, который принимается простым большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.**

В соответствии с **пунктом 2 ст. 136 ЖК РФ** товарищества собственников жилья **также создаются:**

1) при **объединении нескольких многоквартирных домов**. При этом помещения в них должны принадлежать различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном доме;

2) при **объединении нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений**, предназначенных для проживания одной семьи, либо дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

В обоих случаях **земельные участки**, на которых расположены указанные объекты недвижимости, должны быть **либо общими, либо находиться на соседних (граничащих) земельных участках**.

Кроме того, **статья 122 ЖК РФ** предусматривает, что **жилищный кооператив** по решению общего собрания его членов (конференции) может быть преобразован **в товарищество собственников жилья**. Данным положением устанавливается еще одна возможность создания товарищества — путем реорганизации жилищного кооператива.

Согласно **статье 142 ЖК РФ** допускается также создание **объединений товариществ собственников жилья**. Два и более товарищества собственников жилья могут создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах. Управление указанным объединением осуществляется по правилам **главы 13 ЖК РФ**.

Члены объединения товариществ собственников жилья сохраняют свою самостоятельность и права юридического лица.

Создание **товарищества собственников жилья в строящемся многоквартирном доме**. Товарищество собственников жилья может быть создано не только в существующих объектах недвижимости — многоквартирных жилых домах, но и в строящемся многоквартирном доме.

Согласно **статье 139 ЖК РФ** в создании товарищества имеют право принимать участие **только будущие собственники жилых помещений в строящихся многоквартирных домах**. При этом соответствующие права должны подтверждаться необходимыми документами.

Для принятия решения о создании товарищества собственников жилья в строящемся доме необходимо проведение **общего собрания будущих собственников помещений в многоквартирном доме**. Порядок его проведения предусмотрен статьями **45-48 ЖК РФ**.

Товарищество собственников жилья, созданное в строящемся многоквартирном жилом доме будущими собственниками помещений, **подлежит регистрации в качестве юридического лица**.

Государственная регистрация товарищества собственников жилья. В соответствии с **пунктом 3 ст. 136 ЖК РФ** государственная регистрация товарищества собственников жилья осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

В связи с тем, что товарищество собственников жилья является **некоммерческой организацией**, порядок ее регистрации определен также в **Федеральном законе «О некоммерческих организациях»**.

Согласно статье 13.1 Федерального закона «О некоммерческих организациях» некоммерческая организация подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», но с учетом порядка государственной регистрации некоммерческих организаций, установленного Федеральным законом «О некоммерческих организациях».

Решение о государственной регистрации (об отказе в государственной регистрации) некоммерческой организации принимается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в сфере регистрации некоммерческих организаций, или его территориальным органом.

Некоммерческие организации – регистрация производится Министерством Юстиции. Вместе с тем указанный орган после принятия положительного решения по вопросу создания некоммерческой организации передает соответствующие сведения в ИФНС для внесения информации об некоммерческой организации в реестр юр. лиц.

Документы, необходимые для государственной регистрации некоммерческой организации, представляются в уполномоченный орган или его территориальный орган не позднее чем через три месяца со дня принятия решения о создании такой организации (п. 4 ст. 131 Федерального закона «О некоммерческих организациях»).

Документы, представляемые в МинЮст РФ для регистрации некоммерческой организации:

1) Заявление о создании некоммерческой организации (форма РН001).

Данное заявление, как и в случаях с регистрацией коммерческой организации подписывается руководителем/директором некоммерческой организации, а его подпись удостоверяется нотариусом. Учредитель некоммерческой организации представляет нотариусу для свидетельствования его подписи следующий комплект документов:

- решение регистрации некоммерческой организации (либо протокол, либо единоличное решение 1-го учредителя);
- паспорт (копия) лица, которое подписывает указанное заявление;
- другие документы, перечень которых более целесообразно уточнять непосредственно у того нотариусу, к которому обращается соответствующий заявитель.

Законодательство РФ устанавливает очень важное правило - за достоверность сведений, которые указаны в заявлении, а также за соблюдение порядка создания некоммерческой организации и требований к учредительным документам

2) Учредительные документы.

Учредительные документы должны быть представлены на регистрацию в 3-х экземплярах, при этом 1-ый экземпляр направляется в налоговую инспекцию, 2-ой - остается в МинЮсте РФ, а 3-ий экземпляр выдается заявителю на руки.

В государственной регистрации товариществу собственников жилья может быть отказано по следующим основаниям:

- 1) если учредительные документы противоречат Конституции России и российскому законодательству;
- 2) если ранее зарегистрировано товарищество собственников жилья с таким же наименованием;
- 3) если наименование оскорбляет нравственность, национальные и религиозные чувства граждан;
- 4) если необходимые для государственной регистрации документы, предусмотренные Федеральным законом «О некоммерческих организациях», представлены не полностью, либо оформлены в ненадлежащем порядке, либо представлены в ненадлежащий орган.

В случае отказа в государственной регистрации товариществу собственников жилья сообщается об этом в письменной форме не позднее чем через месяц со дня получения представленных документов с указанием конкретных положений Конституции России и российского законодательства, нарушение которых повлекло за собой отказ в государственной регистрации, за исключением случая, предусмотренного пунктом 4 ст. 231 Федерального закона «О некоммерческих организациях».

Отказ в государственной регистрации товариществу собственников жилья может быть обжалован в вышестоящий орган или в суд и не является препятствием для повторной подачи документов для государственной регистрации при условии устранения оснований, вызвавших отказ.

Уполномоченный орган в сфере регистрации некоммерческих организаций или его территориальный орган при отсутствии вышеперечисленных оснований для отказа в государственной регистрации не позднее чем через 14 рабочих дней со дня получения необходимых документов принимает решение о государственной регистрации товарищества собственников жилья и направляет в регистрирующий орган сведения и документы, необходимые для осуществления регистрирующим органом функций по ведению Единого государственного реестра юридических лиц.

На основании указанного решения и представленных уполномоченным органом в сфере регистрации некоммерческих организаций или его территориальным органом сведений и документов регистрирующий орган **в срок не более пяти рабочих дней** со дня получения этих сведений и документов вносит в **Единый государственный реестр юридических лиц** соответствующую запись и не позднее рабочего дня, следующего за днем внесения такой записи, **сообщает об этом в орган, принявший решение о государственной регистрации некоммерческой организации.** Орган, принявший решение о государственной регистрации некоммерческой организации, **не позднее трех рабочих дней** со дня получения от регистрирующего органа информации о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц записи о некоммерческой организации **выдает заявителю свидетельство о государственной регистрации.**

За государственную регистрацию некоммерческой организации взимается **государственная пошлина** в порядке и размерах, которые предусмотрены законодательством о налогах и сборах.

4. Порядок управления в товариществе собственников жилья

Согласно [статье 53 ГК РФ](#) юридическое лицо приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности [через свои органы](#), действующие в соответствии с законом, иными нормативными правовыми актами и учредительными документами.

В [статье 144 ЖК РФ](#) определено [два органа управления товариществом собственников жилья](#):

- 1) [общее собрание членов товарищества](#);
- 2) [правление товарищества](#).

При этом существует некоторое противоречие, так как в [статье 149 ЖК РФ](#) говорится еще и [о председателе правления товарищества](#), хотя в [перечень органов управления](#) данная должность не включена.

В соответствии со [статьей 145 ЖК РФ](#) [высшим органом управления в товариществе собственников жилья](#) является [общее собрание членов товарищества](#). Порядок его созыва должен устанавливаться уставом товарищества собственников жилья.

К компетенции общего собрания членов товарищества относятся следующие вопросы:

- 1) внесение изменений в устав товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества (ст. 140-141 ЖК РФ);
- 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества (ст. 147, 150 ЖК РФ);
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 5) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования (ст. 151 ЖК РФ);
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- 8) утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;

9) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

10) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;

11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества;

12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;

13) другие вопросы.

На рассмотрение общего собрания можно вынести любые вопросы, решение которых необходимо. Приведенный перечень вопросов, отнесенных в компетенции общего собрания, не является исчерпывающим. С другой стороны, данные вопросы отнесены только к компетенции общего собрания и не могут быть рассмотрены на другом уровне.

Те вопросы, которые допустимо разрешать правлению товарищества собственников жилья, могут быть также решены на общем собрании членов товарищества собственников жилья.

Пунктом 8 ст. 148 ЖК РФ действия по созыву и проведению общего собрания членов товарищества собственников жилья отнесены к компетенции правления товарищества.

В соответствии со статьей 146 ЖК РФ, для того чтобы проводимое общее собрание товарищества собственников жилья было легитимным, необходимо соблюдение следующих условий:

- 1) члены товарищества собственников жилья должны быть надлежащим образом уведомлены о сроках и месте проведения собрания. Для этого не позднее чем за 10 дней до планируемой даты проведения собрания каждому члену товарищества должно быть направлено в письменной форме уведомление о его проведении. Данные действия должны быть произведены лицом, по инициативе которого созывается общее собрание. Указанное уведомление должно быть вручено каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом);

2) в уведомлении **должны быть указаны**: сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание; место и время проведения собрания; повестка дня общего собрания. Общее собрание членов товарищества собственников жилья **не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня**;

3) правомочия общего собрания членов товарищества собственников жилья должны быть установлены в соответствии с **уставом** товарищества и **статьей 45 ЖК РФ**, которая регулирует порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В ней определены **конкретные требования к кворуму общего собрания членов товарищества собственников жилья** — общее собрание правомочно, если на нем присутствуют **более половины членов товарищества или их представителей**;

4) должно быть для **не менее двух третей голосов от общего числа голосов членов товарищества** **принятия решения** общего собрания членов товарищества собственников жилья **по следующим вопросам**:

- о реорганизации и ликвидации товарищества (п. 2 ст. 145 ЖК РФ);
- о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов (п. 6 ст. 145 ЖК РФ);

Заседание общего собрания членов товарищества собственников жилья может вести председатель правления товарищества или его заместитель (хотя указанные лица не отнесены к органам управления товариществом). Данное право может быть предоставлено одному из членов правления товарищества в случае отсутствия указанных лиц.

В уставе товарищества собственников жилья должна быть предусмотрена процедура голосования:

- 1) либо посредством опроса в письменной форме;
- 2) либо путем голосования по группам членов товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.

Вторым по уровню органом управления (после общего собрания), осуществляющим руководство текущей деятельностью товарищества собственников жилья, является правление товарищества (ст. 147 ЖК РФ). Правление является коллегиальным исполнительным орган, подотчетным общему собранию товарищества собственников жилья.

Взаимодействие органов управления товарищества собственников жилья и система их взаимоподчиненности заключаются в следующем:

- 1) общее собрание избирает из своего числа правление;
- 2) правление, в свою очередь, является органом, подотчетным общему собранию членов товарищества собственников жилья.

Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, кроме вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

Правление избирается из числа членов товарищества собственников жилья общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества. При этом максимальный срок его действия в одном составе не должен превышать двух лет.

Для того чтобы признать заседание правления товарищества собственников жилья правомочным, в его проведении должно участвовать большинство членов правления товарищества. Решение правления товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

В ЖК РФ содержатся нормы не только устанавливающие

В обязанности правления товарищества собственников жилья в соответствии со статьей 148 ЖК РФ входят:

- 1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- 2) осуществление контроля за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год деятельности товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им. Данные договоры заключаются правлением от имени товарищества;

5) **наем работников** для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их, так как товарищество как юридическое лицо вправе принимать на работу работников, в данном случае правление представляет интересы товарищества в отношениях с ними;

6) **заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества** в многоквартирном доме. Так как основной целью товарищества, сформулированной в статье 135 ЖК РФ, является совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме, данная функция товарищества является основополагающей;

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

8) **созыв и проведение общего собрания членов** товарищества.

Данный перечень не является исчерпывающим, допускается выполнение правлением иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

Избрание председателя правления товарищества собственников жилья происходит в ином порядке, нежели избрание правления. Члены правления товарищества из своего состава выбирают председателя товарищества собственников жилья.

Правовое положение председателя правления товарищества собственников жилья в системе органов управления товарищества является не совсем определенным.

В частности, в статье 144 ЖК РФ, которой определен перечень органов управления товарищества, должность председателя правления даже не названа.

С другой стороны, на председателя правления товарищества собственников жилья возложено выполнение решений правления. В связи с этим он имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества. А те, в свою очередь, должны исполнять их в обязательном порядке.

Срок полномочий председателя правления товарищества собственников жилья должен быть установлен уставом товарищества собственников жилья.

В соответствии со **статьей 149 ЖК РФ** председатель правления товарищества собственников жилья при выполнении своих полномочий:

- 1) действует без доверенности от имени товарищества;
- 2) подписывает платежные документы;
- 3) совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества;
- 4) разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

5. Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья

Товарищество собственников жилья может быть реорганизовано в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством. Реорганизация любого юридического лица, в том числе товарищества собственников жилья, происходит в форме слияния, присоединения, разделения, выделения и преобразования. Она может быть осуществлена по решению его учредителей (участников) либо органа юридического лица, уполномоченного на то учредительными документами.

На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и в соответствии со **статьей 140 ЖК РФ** товарищество собственников жилья **может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.**

Ликвидация товарищества собственников жилья влечет прекращение его деятельности без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам.

Ликвидация может осуществляться:

1) **в добровольном порядке** (по инициативе учредителей (участников) либо органа юридического лица, уполномоченного на то учредительными документами, в том числе в связи с истечением срока, на который оно создано, или с достижением цели, ради которой оно создано);

2) **в принудительном порядке** (например, по решению суда в случае допущенных при его создании грубых нарушений закона, если эти нарушения носят неустранимый характер, и в других случаях, предусмотренных **статьей 61 ГК РФ**).

Если члены товарищества собственников жилья не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, обязанность принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья возлагается на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

В соответствии со статьей 62 ГК РФ учредители (участники) юридического лица или орган, принявшие решение о ликвидации юридического лица, обязаны незамедлительно письменно сообщить об этом в уполномоченный государственный орган для внесения в Единый государственный реестр юридических лиц сведений о том, что юридическое лицо находится в процессе ликвидации.

Указанные лица назначают ликвидационную комиссию (ликвидатора) и устанавливают порядок и сроки ликвидации.

Ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридического лица, публикацию о его ликвидации и о порядке и сроке заявления требований его кредиторами. Этот срок не может быть **менее двух месяцев** с момента публикации о ликвидации.

Ликвидационная комиссия принимает меры к **выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности**, а также письменно уведомляет кредиторов о ликвидации юридического лица.

После окончания срока для предъявления требований кредиторами ликвидационная комиссия составляет **промежуточный ликвидационный баланс**, который содержит сведения о: **составе имущества ликвидируемого юридического лица; перечне предъявленных кредиторами требований; результатах их рассмотрения.**

Он утверждается учредителями (участниками) юридического лица или органом, принявшими решение о ликвидации юридического лица.

Выплата **денежных сумм кредиторам** ликвидируемого юридического лица производится ликвидационной комиссией **в порядке очередности** в соответствии с **промежуточным ликвидационным балансом** начиная со дня его утверждения, **за исключением кредиторов третьей и четвертой очереди**, выплаты которым производятся **по истечении месяца** со дня утверждения **промежуточного ликвидационного баланса**.

После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет **ликвидационный баланс**, который утверждается учредителями (участниками) юридического лица или органом, принявшими решение о ликвидации юридического лица.

Ликвидация юридического лица считается завершенной, а **юридическое лицо — прекратившим существование** после **внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц**.

Список используемой литературы

- * Конституция Российской Федерации.
- * Федеральный конституционный закон от 30 мая 2001 г. № 3-ФКЗ «О чрезвычайном положении».
- * Федеральный конституционный закон от 30 января 2002 г. № 1-ФКЗ «О военном положении».
- * Жилищный кодекс Российской Федерации.
- * Гражданский кодекс Российской Федерации.
- * Закон Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».
- * Закон Российской Федерации от 1 апреля 1993 г. № 4730-1 «О Государственной границе Российской Федерации».
- * Закон Российской Федерации от 25 июня 1993 г. № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в

Спасибо за внимание!!!

