

Создание и деятельность товарищества собственников жилья



Выполнили:

Остапенко Анастасия
Пешкова Екатерина
Стукалова Кристина



- В соответствии с ЖК сохраняется возможность существования таких субъектов жилищных отношений, как *товарищества собственников жилья*. Отношения по поводу создания и деятельности таких товариществ регулируются нормами гл. 13 ЖК.
- *Товариществом собственников жилья* (далее — *ТСЖ*) 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 (ч. 1 ст. 135 ЖК).

- ТСЖ в соответствии с ч. 3 ст. 135 ЖК может быть создано при условии, если число создавших его членов превышает *50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме*. Устав ТСЖ принимается на общем собрании, которое проводится в порядке, установленном ст. 45–48 ЖК, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. ТСЖ создается *без ограничения срока деятельности*, если иное не предусмотрено уставом.
- ТСЖ является юридическим лицом с момента его *государственной регистрации* и имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, а также другие реквизиты.
- ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, но не отвечает по обязательствам его членов. Члены ТСЖ не отвечают по обязательствам ТСЖ.
- Согласно ст. 136 ЖК собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать *только одно* ТСЖ. Решение о его создании 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 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме*.



Кроме того, ТСЖ 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.



Статья 137 ЖК

определяет *права* ТСЖ. К ним относятся следующие:

- 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 ЖК и уставом ТСЖ цели;
- 3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год ТСЖ 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 ТСЖ работы и предоставляющим товариществу услуги;
- 7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее ТСЖ.

В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, ТСЖ 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 ТСЖ действия.



- В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах ТСЖ вправе в судебном порядке потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.
- ТСЖ может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов

ТСЖ *обязано:*

- 1) обеспечивать выполнение требований гл. 13 ЖК, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава ТСЖ;
- 2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами ТСЖ;
- 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 этом 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 (ст. 138 ЖК).



- Статьей 139 ЖК предусмотрена возможность создания ТСЖ *в строящихся многоквартирных домах* лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в таких домах. Решение о создании такого товарищества принимается на общем собрании указанных лиц, которое проводится в порядке, установленном ст. 45–48 ЖК.





- *Ликвидация ТСЖ* осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством. Как предусматривает ч. 2 ст. 141 ЖК, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации ТСЖ в случае, если члены товарищества *не обладают более 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.*
- В соответствии со ст. 142 ЖК два и более ТСЖ могут создать *объединение товариществ собственников жилья* для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах. Управление подобными объединениями осуществляется по правилам гл. 13 ЖК, т. е. в таком же порядке, как и управление ТСЖ.