

ТСЖ под ключ

Семинар

25 августа 2016 г

город Уфа

План

- 1. ТСЖ как способ управления многоквартирным домом.
- 2. Регистрация ТСЖ.
- 3. Нормативно-правовые акты в сфере ЖКХ.
- 4. ТСЖ – форма ТСН.
- 5. ТСЖ и УК: в чем отличия?
- 6. Подготовка к проведению ОСС (инициативная группа, реестр собственников).

1. ТСЖ как способ управления МКД

Способы управления многоквартирным домом:

1. Непосредственное управление самими собственниками.
2. Управление управляющей организацией.
3. **Управление товариществом собственников жилья (ТСЖ).**

Товарищество собственников жилья

Товарищество собственников жилья — это некоммерческая организация. Ее цель — не заработать деньги, а обеспечить дому качественное управление с регулярными ремонтами, хорошим содержанием общего имущества и постоянным наличием воды, тепла, электроэнергии и других коммунальных услуг.

Товарищество собственников жилья — это юридическое лицо. Для его создания необходимо пройти государственную регистрацию как юридического лица и получить все соответствующие документы.

Работа ТСЖ определяется нормами Жилищного кодекса. ТСЖ несет ответственность за предоставление как жилищных, так и коммунальных услуг.

Общее имущество ТСЖ

Содержать общее имущество ТСЖ может двумя способами:

1. Самостоятельно, имея в штате всех необходимых специалистов (инженера, слесаря-сантехника, электрика, плотника, дворника, уборщицу, инженера, бухгалтера, паспортиста и т. п.), причем специалисты могут быть из числа жильцов в данном доме, лишь бы они могли обеспечить своевременные действия по содержанию жилья и пресечение аварийных ситуаций.
2. Наняв подрядчика — управляющую или обслуживающую организацию (ч. 2.2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ).

Как создать ТСЖ?

Перед тем как создать ТСЖ, необходимо продумать структуру и финансовый план его деятельности. Для того чтобы узнать, во сколько обойдется содержание жилья, если в доме будет создано ТСЖ, необходимо посчитать все расходы данной организации за месяц и разделить эту сумму на площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Так вы узнаете размер платы за содержание общего имущества на один квадратный метр своей квартиры.

2. Регистрация ТСЖ

Для того чтобы пройти государственную регистрацию ТСЖ, нужно предоставить в налоговую инспекцию:

- заявление на государственную регистрацию, заверенное у нотариуса;
- протокол общего собрания собственников помещений, на котором принято решение о создании ТСЖ и о принятии его устава;
- устав ТСЖ;
- сведения о лицах, проголосовавших на собрании за создание ТСЖ, о принадлежащих им долях в праве общей собственности.

Процедура регистрации ТСЖ

Как только будет пройдена процедура государственной регистрации ТСЖ, оно становится юридическим лицом. У каждого ТСЖ должна быть печать со своим наименованием, расчетный счет в банке, другие реквизиты.

Важный момент: в одном доме может работать только одно ТСЖ. В России запрещено создание одного ТСЖ на несколько многоквартирных домов. За исключением случая, когда многоквартирные дома расположены на земельных участках, имеющих общую границу, инженерные сети, иные общие объекты.

3. Нормативно-правовые акты

Конституция РФ

Гражданский Кодекс РФ

Жилищный Кодекс РФ

Закон о Защите прав потребителей

Приказ Госстроя РФ № 139 (об утверждении рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом ЖФ)

Постановление Госстроя № 170 (Об утверждении норм и правил технической эксплуатации жилищного фонда)

ФЗ № 59 (Федеральный закон "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации" от 02.05.2006 N 59-ФЗ)

ФЗ № 261 (Федеральный закон "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 23.11.2009 N 261-ФЗ)

ФЗ № 189 (придомовая территория.....) О введении в действие Жилищного кодекса

3. Нормативно-правовые акты

- ПП № 731 (об утверждении стандарта раскрытия информации.....)
- ПП № 491 (об утверждении правил содержания ОДИ в МКД и)
- ПП № 416 (о порядке осуществления деятельности при управлении МКД.....)
- ПП № 307 (о порядке предоставления коммунальных услуг гражданам.....)
- ПП № 354 (о порядке предоставления коммунальных услуг в МКД.....)
- ПП № 290 (о минимальном перечне услуг и работ в МКД.....)
- ПП № 89 (об утверждении основ ценообразования в сфере ЖКХ.....)
- ПП № 392 (о порядке и условиях оплаты гражданами)
- ПП № 1099 (Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг и Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов)

Нормативно-правовые акты

Закон РБ № 551 (об обеспечении защиты прав граждан.....)

Закон РБ № 694-з (об организации проведения капитального ремонта.....)

Санитарно-Эпидемиологические требования к проведению дератизации

(Санитарно-Эпидемиологические правила СП 3.5.3.554-02)

Правила и нормы технической эксплуатации Жилищного фонда

Правила формирования платежного документа

СНиПы (строительные нормы и правила)

Уголовный кодекс РФ (ст. 327. Подделка, изготовление или сбыт поддельных документов).

КоАП РФ Статья 19.5. Невыполнение в срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль

Нормативно-правовые акты

Обзор изменений Федерального закона от 30.03.1999 N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»

Федеральный закон от 26.06.2008 N 102-ФЗ "Об обеспечении единства измерений

Федеральный закон от 27.12.2002 N 184-ФЗ "О техническом регулировании
Федеральный закон от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете«

Постановление Правительства РФ от 8 августа 2012 г. N 808 "Об организации теплоснабжения

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ВАС от 29 сентября 2010 г. N 6464/10

Регламент выполнения работ по прокладке слаботочной сети и порядок приема их в эксплуатацию ГО г. Уфы от 01.09.09

**АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВС РБ по Делу № 33-10206/2013
г. Уфа 20 августа 2013 года (ТБО)**

Нормативно-правовые акты

Приказ Минэкономразвития России от 23.12.2013 № 765 «Об утверждении правил ведения Единого Государственного Реестра Прав...

Федеральный закон от 21.12.1994 N 69-ФЗ "О пожарной безопасности»

Федеральный закон от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации

Постановление Правительство РБ от 31 августа 2012 г. № 300 о порядке расчета платы за отопление для собственников

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491"Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...

Приказ Минэкономразвития России от 13.12.2010 N 627 "Об утверждении формы акта обследования и требований к его подготовке"

Нормативно-правовые акты

**СП 30.13330.2012 Внутренний водопровод и
канализация зданий. Актуализированная редакция
СНиП 2.04.01-85**

Постановление Правительства РФ от
18 ноября 2013 г. № 1034 "О коммерческом учете тепловой
энергии, теплоносителя«

Письмо> Минстроя России от 23.07.2015 N 22876-АЧ/04
<О случаях отчуждения из состава общего имущества в
многоквартирном...

4. ТСЖ в ТСН: какие изменения?

С 01.09.2014 вступил в силу Федеральный закон от 05.05.2014 № 99-ФЗ «О внесении изменений в главу 4 ч. I ГК РФ и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ», которым введена новая организационно-правовая форма некоммерческих организаций – товарищества собственников недвижимости (ТСН). (п. 1 ст. 123.12 ГК РФ).

ТСЖ в ТСН: какие изменения?

После 01.09.2014 ТСЖ – это некоммерческая корпоративная организация в такой организационно-правовой форме, как ТСН. С 01.09.2014 собственники помещений в МКД могут зарегистрировать свое объединение только в качестве ТСН.

Перерегистрация ТСЖ, созданных до указанной даты, не требуется (п. 10 ч. 8 ст. 3 Закона № 99-ФЗ). Но все они должны пройти процедуру переименования и внести корректировки в свои уставы в соответствии с нормами гл. 4 ГК РФ при первом изменении уставов (ч. 7 ст. 3 Закона № 99-ФЗ).

Необходимые поправки в уставе ТСЖ

1. Нужно переименовать ТСЖ в ТСН (например, было ТСЖ «Молодежный» – станет ТСН «ТСЖ Молодежный»).
2. Следует указать на то, что ТСН является некоммерческой корпоративной организацией - НКО ТСН «ТСЖ Молодежный»
3. Необходимо прописать в уставе, что ТСЖ вправе осуществлять предпринимательскую и иную приносящую доход деятельность (если такая деятельность будет иметь место) лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано, и соответствует таким целям.

Необходимые поправки в уставе ТСЖ

4. Если организация намерена осуществлять приносящую доход деятельность, нужно прописать, каким образом будет формироваться имущество, достаточное для осуществления указанной деятельности, например, для этих целей будет сформирован специальный фонд или организация сформирует имущество в виде оборудования, инвентаря и проч., рыночной стоимостью не менее минимального размера уставного капитала ООО, составит перечень такого имущества и будет не реже одного раза в квартал актуализировать данный перечень и уточнять текущую рыночную стоимость имущества (по правилам бухгалтерского учета).

Необходимые поправки в уставе ТСЖ

5. Допускается предусмотреть предоставление полномочий председателя нескольким лицам, действующим совместно, или выбор **нескольких председателей**, действующих независимо друг от друга (п. 3 ст. 65.3 ГК РФ). В уставе необходимо прописать порядок взаимодействия данных лиц.

ТСЖ и УК: в чем отличие?

1. Организационно-правовая форма.

ТСЖ – это некоммерческая организация (ст. 135 п. 1 ЖК РФ, ст. 50, п. 1 ГК РФ).

УК – это коммерческая организация (ст. 50, п. 1 ГК РФ).

2. Учредители организации. ТСЖ - собственники жилых помещений данного многоквартирного дома (ст. 135 п. 1 и ст. 136 п. 1 ЖК РФ).

УК - физические и юридические лица.

ТСЖ и УК: в чем отличие?

3. Цель деятельности. ТСЖ - совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме (ст. 135 п.1 ЖК РФ) Достижение социальных, ... и управленческих целей, ... защита прав, законных интересов граждан, иные цели, направленные на достижение общественных благ. (Ст. 2, п. 2 ФЗ "О некоммерческих организациях").

УК - Извлечение прибыли (ст. 50, п. 1 ГК РФ)

ТСЖ и УК: в чем отличие?

4. Осуществление предпринимательской деятельности.

ТСЖ могут осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей ТСЖ, ради которых они созданы, и соответствующую этим целям (ст. 50, п.3 ГК РФ).

УК - вся основная деятельность – предпринимательство (ст. 50, п. 1 ГК РФ).

Распределение прибыли

У ТСЖ - поступает на уставные цели деятельности ТСЖ.

У УК - Распределяется между учредителями
(ст. 50, п. 1 ГК РФ).

Подготовка к проведению ОСС

1. Создание инициативной группы.
2. Проведение агитации.
3. Составить реестр собственников.