**1. Управление многоквартирным домом, вопросы ТСЖ**

**Какие способы управления многоквартирным домом существуют?**

В соответствии со статьей 161 Жилищного Кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- управление управляющей организацией;

- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме.

Выбор способа управления осуществляется на общем собрании собственников (ст. 44-48 ЖК РФ). Решение общего собрания обязательно для всех собственников помещений в многоквартирном доме, включая тех, кто не принял в нем участия или проголосовал «Против». Общее собрание собственников может в любое время изменить способ управления многоквартирным домом.

**Управляющая организация**- юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Если после принятия решения о выборе способа управления решение не реализовано и в случае, если собственниками вообще не принято такого решения и при этом истек год с момента, когда его следовало принять, - орган местного самоуправления в установленном Правительством РФ порядке проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации.

После проведения конкурса орган местного самоуправления обязан в течение 10 дней проинформировать каждого собственника помещения о результатах конкурса и направить каждому собственнику проект договора управления домом. Собственники помещений обязаны заключить договор управления с управляющей организацией в порядке, установленном ст. 445 ГК РФ.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

**Товарищество собственников жилья**– 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 (ст.135 ЖК РФ). **Непосредственное управление**многоквартирным домом означает, что собственники сами заключают договоры с соответствующими организациями (лицами), осуществляющими определенные виды деятельности, без привлечения управляющей организации и без создания товарищества собственников жилья.

В случае непосредственного управления каждый из собственников от своего имени заключает договоры на холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электро-, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления). Соответственно каждый по отдельности несет ответственность, связанную с неисполнением обязательств по оплате за предоставленные услуги.

Что касается оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, то для этого заключается отдельный договор с соответствующими лицами - по решению общего собрания собственников. При этом все или большинство собственников выступают в качестве одной стороны такого договора.

От имени собственников помещений в указанном доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников. Но может быть и иное лицо, имеющее доверенность в письменной форме, выдаваемой всеми или большинством собственников.

**В практике широко применяется подход, при котором ТСЖ привлекает к управлению управляющую компанию.**Право ТСЖ передать многоквартирный дом в управление профессиональной управляющей организации может быть реализовано в одной из двух форм:

-ТСЖ передает все функции по управлению домом управляющей организации;

-ТСЖ передает управляющей организации часть функций, связанных с управлением, т.е. собственники принимают управленческие решения, а исполнение решений доверяется профессиональной управляющей организации на основании договора.

В случае, если ТСЖ отказывается от осуществления всех функций по управлению домом в пользу управляющей организации, то это может привести к росту затрат на управление домом и ставится под сомнение необходимость существования самого товарищества, или оно получается аморфным. Целесообразней передать управляющей организации лишь часть функций, осуществление которых для товарищества является наиболее проблематичным.

Таким образом, взаимоотношения ТСЖ и управляющей организации полностью зависят от условий заключенного между ними договора.

**По чьей инициативе может быть созвано общее собрание собственников?**

Общее собрание собственников помещений может быть созвано по инициативе физических или юридических лиц, являющихся собственниками помещений данного многоквартирного дома.

Инициаторами проведения первого общего собрания собственников могут быть любой собственник или несколько собственников помещений в данном доме (ст. 45 ч. 1 ЖК РФ).

Из пункта 2 ст. 45 ЖК РФ следует, что внеочередные собрания собственников могут быть созваны по инициативе любого из них.

Также согласно п. 6 ст. 161 ЖК РФ орган местного самоуправления созывает собрание собственников помещений многоквартирного дома для решения вопроса о выборе способа управления этим домом, если такое решение ранее не было принято.

Статья 45 ЖК РФ устанавливает ограниченный перечень требований, предъявляемых к извещению (сообщению) о проведении общего собрания.

Это извещение должно содержать следующую информацию:

сведения о лице (инициативной группе), по инициативе которого созывается данное собрание;

форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

дата и место проведения общего собрания;

дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование при заочном голосовании;

место или адрес, куда должны передаваться такие решения при заочном голосовании;

повестка дня данного собрания;

порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании;

место или адрес, где с ними можно ознакомиться;

предложение собственнику принять участие в подсчете итогов голосования.

По результатам общего собрания оформляется протокол. Обычно протокол оформляют избираемые на собрании председатель и секретарь. Часть 4 ст. 46 не предусматривает лицо, ответственное за оформление протокола, поэтому его следует определить на общем собрании. Место хранения протокола определяется решением собрания, но лучше один экземпляр хранить (по договоренности) в органах местного самоуправления, у которых он всегда может быть истребован.

**Какие вопросы, отнесены Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме?**

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся (ч.2 ст.44 ЖК РФ):

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;

принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

выбор способа управления многоквартирным домом;

другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

**Что такое очная и заочная формы общего собрания?**

Общее собрание может проводиться в очной форме, когда собственники помещений присутствуют на собрании для обсуждения вопросов повестки дня и голосования.

В случае если общее собрание проводится без совместного присутствия собственников помещений в многоквартирном доме, для выявления воли собственников по тому или иному вопросу используется заочная, письменная форма голосования. Форма заочного голосования применима при решении любых вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания.

При заочной форме общего собрания вопросы повестки должны быть сформулированы таким образом, чтобы любой собственник мог выразить свою позицию, ответив однозначно. Например, должны быть приведены варианты решения вопроса.

На такие вопросы, как например, определение места размещения детской площадки или периодичности вывоза мусора, ответить однозначно невозможно. Они требуют дополнительного обсуждения собственниками, конкретные варианты их решения и будут впоследствии вынесены на голосование.

Проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в смешанной «очно-заочной» форме не допускается законодательством.

**В нашем многоквартирном доме инициативная группа провела общее собрание собственников помещений, совершив поквартирный обход и собрав на листе подписи проживающих. Уведомления о проведении общего собрания никто из нас не получал. Законны ли действия инициативной группы?**

Действия инициативной группы незаконны. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись, либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

**Как часто можно проводить общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме?**

В соответствии со ст.47 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание. Также за собственниками закреплено право проведения внеочередного общего собрания, которое может быть инициировано любым из собственников данного многоквартирного дома или иными заинтересованными лицами (например, представителями органа местного самоуправления) в любое время.

**Каким числом голосов принимаются решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам о реконструкции многоквартирного дома, о пределах использования земельного участка, о передаче в пользование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме?**

Решения по указанным вопросам принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч.1 ст.46 ЖК РФ).

**Могут ли жители неприватизированных квартир голосовать на собрании собственников?**

Нет. Жилищный кодекс закрепил, что в общем собрании принимают участие и голосуют только собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома или их представители.

В неприватизированных квартирах и комнатах граждане (наниматели) проживают на основании договоров социального найма. Эти жилые помещения находятся в муниципальной или государственной собственности. На общем собрании в конкретном многоквартирном доме от имени собственника (государства или муниципального образования) участвуют представители уполномоченных органов.

Однако в случае если нанимателям будет предоставлено право (например, на основании доверенности) представлять собственника на общем собрании, то у них появится возможность участвовать в общем собрании собственников и голосовать по вопросам повестки.

**Как рассчитать голоса, принадлежащие собственнику?**

Количество голосов, которым обладает каждый собственник, пропорционально его доле в праве общей собственности на это имущество (ст. 48 ЖК РФ).

Для начала определяется доля собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Согласно Жилищному Кодексу РФ (ст. 37 ЖК РФ) доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорционально размеру общей площади помещения.

Доля каждого собственника определяется по следующей формуле:

Д = S (помещения собственника)/S (всех помещений в многоквартирном доме)

где S (помещения собственника) - общая площадь жилого или нежилого помещения, принадлежащего конкретному собственнику;

S (всех помещений в многоквартирном доме) - общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, принадлежащих собственникам (кроме общего имущества – лестничные площадки, колясочные и т.д.).

Определение количества голосов каждого собственника на общем собрании производится в следующем порядке:

- устанавливается общее количество голосов собственников помещений. Чаще всего в многоквартирном доме общее количество голосов устанавливается равным 100 (или 100 %);

- составляется реестр собственников помещений в многоквартирном доме. Инициатор общего собрания, для составления реестра собственников, может получить необходимые сведения: в бюро технической инвентаризации (количество помещений и их общая площадь), из копий правоустанавливающих документов на помещения, хранящихся в управляющей организации либо непосредственно от собственников;

- рассчитывается доля в праве общей собственности на общее имущество и количество голосов, которыми обладает каждый собственник помещения. В дальнейшем указанные сведения будут необходимы для определения кворума на общем собрании и при голосовании.

Рассмотрим порядок расчета на **примере**:

Собственнику А принадлежит квартира общей площадью 40кв.м., собственнику Б принадлежит квартира общей площадью 60кв.м. Общая площадь жилых и нежилых помещений, принадлежащих собственникам в данном доме составляет 3000 кв.м.

Таким образом, доля собственника А составит: 40: 3000=0,01.

Собственника Б составит: 60:3000= 0,02

Количество голосов, которым обладает каждый собственник, рассчитывается по формуле:

Кгол = Д х Кобщ

где Д - доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

К общ. - общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме (устанавливается в размере 100).

Таким образом, количество голосов

собственника А составит: 0,01\*100=1 голос;

собственника Б составит:0,02\*100-2 голоса.

Аналогичным образом рассчитываются голоса, принадлежащие другим участвующим в собрании собственникам.

Определив долю собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, можно рассчитать его участие в расходах на **ремонт общего имущества**.

Предположим, что на ремонт подъезда необходимо 70 000 рублей.

Расходы собственника А составят: 0,01\*70000=700 рублей;

Расходы собственника Б составят: 0,02\*70000=1400 рублей.

Также определяется доля в праве на **земельный участок**. Предположим площадь сформированного земельного участка под многоквартирным домом -20000кв.м.

Доля собственника А = 0,01\*20000=200 кв.м.

Доля собственника Б=0,02\*20000=400 кв.м.

Приведен примерный Реестр собственников помещений многоквартирном доме с расчетом долей в праве общей собственности на общее имущество и количества голосов собственников.

**Реестр собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:  
г. (пос.)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул.\_\_\_\_\_\_, дом №\_\_\_\_**

**с указанием долей в праве общей собственности на общее имущество и количества голосов собственников**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид  помещения,  номер  квартиры  (комнаты в  коммунальной  квартире)  или  кадастровый  номер  нежилого  помещения | Собственник  помещения  *(Ф.И.О.*  *гражданина*  *название*  *муниципального*  *образования,*  *субъекта РФ,*  *наименование*  *юридического*  *лица)* | Сведения о  документе,  подтвержд  ющем  право  собствен ности  на помещение  *(наименование,*  *№ и дата*  *выдачи*  *правоустан*  *вливающего*  *документа)* | Общая  площадь  помещения  собственника  *(кв. м)* | Доля  собствен ника  помещения в  праве общей  собственно  и на общее  имущество\*  (%) | Количество  голосов,  принадле жащих  собственнику  помещения | Подпись  собственника  помещения  (предста вителя  собствен ника  помещения) |
| Квартира 1 |  |  |  |  |  |  |
| Квартира 2 |  |  |  |  |  |  |
| Общая площадь помещений собственников, всего: | | |  | 100% |  |  |
| Количество голосов собственников помещений, всего: | | | | |  |  |

Ф.И.О. секретаря общего собрания

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_подпись

Ф.И.О. председателя общего собрания  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_подпись

**В чем преимущества ТСЖ?**

Основная цель объединения жителей в ТСЖ – повышение эффективности управления многоквартирным домом, повышение сознательности собственников многоквартирного дома, т.е. сделать свой дом лучше, чем он был и по возможности сократить расходы жильцов на эксплуатацию, а также за свои деньги получать должное качество жилищных и коммунальных услуг, что означает:

-       товарищество, добровольно созданное собственниками помещений, *защищает интересы только собственников помещений,*более ничьи;

-       товарищество, как *демократическая структура, обеспечивает участие всех заинтересованных собственников в принятии совместных решений*по управлению общим имуществом в многоквартирном доме *и отвечает перед ними за надлежащее состояние этого имущества;*

-       ни один другой способ управления не дает собственникам помещений таких возможностей *контролировать расходование средств, формирующихся за счет их взносов/платежей;*

-       товарищество *освобождается от уплаты налога на прибыль*с аккумулируемых на банковском счете ТСЖ *средств на проведение капитального ремонта*многоквартирного дома;

-       товарищество *защищает интересы собственников перед всеми подрядчиками и исполнителями услуг,*ресурсоснабжающими организациями, контролирует исполнение договорных обязательств, количество, качество и режим поставки ресурсов;

-       товариществу могут предоставляться бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирного дома.

**Каков порядок создания ТСЖ ?**

В общем виде порядок создания товарищества собственников жилья представлен следующий:

**Кем и где принимается решение о создании ТСЖ ?**

Решение о создании ТСЖ принимается на общем собрании собственников помещений.

Число членов ТСЖ, создавших товарищество, должно превышать 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. То есть требуется большинство не от числа присутствующих на собрании, а от голосов всех собственников.

После принятия решения о создании ТСЖ необходимо принять устав, выбрать правление и ревизионную комиссию.

Товарищество может быть создано путем его учреждения собственниками помещений в многоквартирном доме, а также путем реорганизации жилищного или жилищно-строительного кооператива (ст. 122 ЖК РФ).

ТСЖ считается созданным со дня внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц (государственная регистрация - ст. 51 ГК РФ).

Членство в ТСЖ появляется на основании личного заявления собственника. С собственниками, не являющимися членами ТСЖ, заключается договор на выполнение работ по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома и договор на оказание коммунальных услуг.

**На какой срок может быть создано товарищество собственников жилья?**

Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества (ч. 4 ст. 135 ЖК РФ).

**Какие вопросы относятся к компетенции общего собрания членов товарищества?**

К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

-       внесение изменений в устав товарищества;

-       принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;

-       избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

-       установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества (из них, размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, может также определяться правлением ТСЖ, если это определено в уставе (п. 8 ст. 156 ЖК)).

-       образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;

-       принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

-       определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

-       утверждение годового плана о финансовой деятельности ТСЖ и отчета о выполнении такого плана;

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

-       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;

-       определение размера вознаграждения членов правления товарищества;

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

-       избрание председателя ТСЖ;

-       другие вопросы, предусмотренные ЖК РФ, иными федеральными законами, уставом ТСЖ.(ч. 2 и 3 ст.145 ЖК РФ).

Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества (ч.4 ст. 145 ЖК РФ).

**Кто управляет ТСЖ?**

Органами управления ТСЖ являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества (ст.144 ЖК РФ).

Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления ТСЖ. (ч.1 ст. 145 ЖК РФ). Правление ТСЖ является исполнительным органом ТСЖ. (ч. 4 ст.147 ЖК РФ).

Председатель правления ТСЖ является одним из членов правления, его функциональные обязанности обусловлены исключительно компетенцией правления ТСЖ и не выходят за ее рамки.

**Для чего необходимо правление ТСЖ? Каковы цели, задачи и функции правления ТСЖ?**

Руководство деятельностью ТСЖ осуществляется правлением товарищества.

Правление ТСЖ избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный Уставом товарищества, но не более чем на 2 года. Правление ТСЖ является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

Заседание правления ТСЖ созывается председателем в сроки, установленные уставом товарищества.

Заседание правления ТСЖ признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления товарищества. Если на заседании правления количество присутствующих не будет составлять кворум, то большинством голосов присутствующие могут перенести данное заседание. Решение правления ТСЖ оформляется протоколом (ч. 1 ст. 147 ЖК РФ).

**Что входит в обязанности правления ТСЖ?**

Правление ТСЖ вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов ТСЖ.

В обязанности правления ТСЖ входит:

- соблюдение товариществом законодательства и требований Устава товарищества;

- контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

- составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;

- управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

- наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

- созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

- выполнение иных вытекающих из Устава товарищества собственников жилья обязанностей.

**Каковы полномочия председателя правления ТСЖ?**

В соответствии с п.3 статьи 147 ЖК РФ председатель правления ТСЖ избирается правлением или общим собранием членов ТСЖ (если такой порядок оговорен в уставе ТСЖ) из состава правления ТСЖ на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года.

Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно (ч.1ст.149 ЖК РФ).

Полномочия председателя обусловлены исключительно компетенцией правления ТСЖ и не выходят за ее рамки.

Председатель правления ТСЖ обладает следующими полномочиями при управлении товарищества:

- действует без доверенности от имени товарищества;

- подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом товарищества не требует обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества;

- ведет общее собрание членов ТСЖ (п. 5 ст. 146 ЖК РФ);

- возглавляет правление ТСЖ;

- 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.

**Я проживаю в муниципальной квартире. В нашем многоквартирном доме создается ТСЖ. Могу ли я стать председателем ТСЖ?**

Нет. Членом ТСЖ, управляющего многоквартирным домом, членом правления и председателем правления может быть только собственник помещения в данном доме, в муниципальной квартире собственником является орган местного самоуправления.

**На какой срок избирается и кто входит в ревизионную комиссию ТСЖ?**

Ревизионная комиссия ТСЖ избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года.

В состав ревизионной комиссии ТСЖ не могут входить члены правления товарищества. Ревизионная комиссия ТСЖ из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

**Каковы функции ревизионной комиссии ТСЖ?**

Ревизионная комиссия ТСЖ:

- проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;

- представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

- отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

**Из чего состоят средства ТСЖ?**

Средства ТСЖ состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;

- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;

- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

- обязательные платежи собственников, не являющихся членами ТСЖ;

- прочих поступлений.

Все поступления имеют целевую направленность: вступительные взносы, вносимые членами товарищества при вступлении в члены товарищества, расходуемые на организационные расходы, взносы на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт дома, озеленение и благоустройство придомовой территории, а также обязательные платежи (налоги на недвижимость, налог на землю и т.п.), доходы от хозяйственной и предпринимательской деятельности, которые расходуются по направлениям, определяемым на общем собрании членов товарищества. Собственники помещений оплачивают также коммунальные услуги при наличии приборов учета по фактическому потреблению, при их отсутствии – по утвержденным нормативам потребления.

Т.е. указанные платежи, предусмотренные ЖК РФ, не являются налоговыми платежами, взимание указанных платежей не относится к предмету регулирования законодательства о налогах и сборах, они являются целевыми поступлениями.

**Что является хозяйственной деятельностью ТСЖ?**

Для достижения целей, предусмотренных уставом, ТСЖ вправе заниматься хозяйственной деятельностью (ч.1 ст.152 ЖК РФ).

ТСЖ может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

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.

На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности ТСЖ, предусмотренные настоящей главой и уставом товарищества (ч.3 ст. 152 ЖК РФ).

Поскольку ТСЖ по своему назначению является некоммерческой организацией, то и денежные средства, поступившие на расчетный счет ТСЖ, должны расходоваться для обеспечения его нормального функционирования в целях достойного обеспечения прав собственников помещений, находящихся в товариществе. Согласно п.3 ст.50 ГК РФ некоммерческие организации наряду с уставными функциями могут осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей некоммерческой организации.

**На чем ТСЖ может заработать деньги?**

ТСЖ могут сдавать в аренду нежилые помещения: подвалы, чердаки, встроенные помещения (если они переданы в собственность товариществу). Известны случаи, когда ТСЖ получали доходы от предоставления фирмам рекламного пространства на стенах, точек для установки антенн сотовой связи. Товарищества за плату могут оказывать большой перечень дополнительных услуг: ремонт квартир, доставка товаров, выгул домашних животных и т.д. Одним словом, многое зависит от желания и инициативности самих членов товарищества.

**Назовите основные права товарищества собственников жилья?**

Товарищество собственников жилья вправе:

- 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;

- 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 Жилищным Кодексом РФ и уставом товарищества цели;

- 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;

- выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

- пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

- передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

- продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу (часть 1 статьи 137 ЖК РФ).

**Могут ли несколько ТСЖ объединиться в одно ТСЖ?**

Согласно ст. 135 ЖК РФ товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией. Некоммерческие организации могут добровольно объединяться в ассоциации (союзы) этих организаций, сохраняя при этом свою самостоятельность и права юридического лица. Статья 142 ЖК РФ дает право двум (и более) ТСЖ создать объединение товариществ, чтобы совместно управлять общим имуществом в многоквартирных домах.

Общее собрание каждого ТСЖ должно принять решение о том, что создается объединение товариществ собственников жилья, и передать ему права по управлению общим имуществом многоквартирного дома. Объединение товариществ управляется по тем же правилам, что и каждое ТСЖ (ст. 135-141 ЖК РФ). Оно подлежит государственной регистрации в общем порядке. Учредительными документами ассоциации (объединения, союза) являются учредительный договор, подписанный ее членами, и утвержденный ими устав. Эти документы и представляются для государственной регистрации объединения.

**Инициативная группа собственников помещений в нашем многоквартирном доме планирует создать одно ТСЖ на целый микрорайон. Возможно ли это?**

Товарищество собственников жилья может быть создано при объединении 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. Таким образом, создание ТСЖ для управления многоквартирными домами, удаленными друг от друга, расположенными не на общем или соседних земельных участках, противоречит действующему законодательству (ч.2 ст.136 ЖК РФ).

**В нашем многоквартирном доме создано ТСЖ, которое нас не устраивает. Мы хотим отделиться от этого ТСЖ и создать свое ТСЖ в подъезде нашего многоквартирного дома. Законно ли это?**

Нет. Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья (ч 1 ст. 136 ЖК РФ)

**Возможно ли создание ТСЖ в доме, где большинство квартир находятся в муниципальной собственности?**

Возможно, если получить согласие собственника большинства квартир - муниципальных властей.

**Отвечает ли товарищество по обязательствам членов ТСЖ, и отвечают ли члены ТСЖ по обязательствам товарищества?**

В соответствии с п.6 статьи135 Жилищного Кодекса РФ товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. В собственности товарищества может находиться движимое имущество (таким имуществом может быть всевозможный инвентарь, техника, закупаемая для выполнения своих обязательств по уборке и благоустройству, офисная мебель), а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

Имущество ТСЖ не подлежит разделу между членами товарищества, поскольку направляется на решение уставных задач. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме не может быть передано в собственность товариществу собственников жилья, поскольку всегда остается общим имуществом собственников помещений и переходит в собственность только вместе с соответствующим помещением (ст. 37 ЖК РФ).

Члены ТСЖ не отвечают по обязательствам товарищества. Однако исключением из этого правила являются случаи, подпадающие под норму п. 3 ст. 56 ГК РФ, допускающую субсидиарную ответственность членов ТСЖ по обязательствам товарищества, которое объявлено банкротом.

**Если гражданин приобретает жилое помещение в доме, где уже создано ТСЖ, обязан ли он стать членом товарищества?**

Законом предусмотрено, что ТСЖ создается на добровольной основе: стать членом ТСЖ это право, но не обязанность. Никаких негативных последствий для собственников, которые не вошли в ТСЖ закон не предусматривает. Если в многоквартирном доме создается ТСЖ, то управление домом ложится на плечи товарищества, правление от имени всех жильцов заключает договоры о содержании и ремонте общего имущества, об оказании коммунальных услуг и .т.д. Собственники помещений, которые не являются членами ТСЖ, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с индивидуальными договорами, которые они заключают с товариществом. Согласно этому договору ТСЖ будет обеспечивать таких граждан жилищно-коммунальными услугами на условиях, утвержденных членами товарищества, т.е. этим собственникам придется подчиняться решениям, принятым товариществом.

**Каким образом ТСЖ выбирает организации для поставки жилищных услуг?**

Самостоятельно. Никто не может навязать ТСЖ того или иного поставщика. Более того, товарищество выполняет очень важную функцию - выбирая подрядную организацию для выполнения необходимых работ, ТСЖ поддерживает тех, кто предлагает самые качественные услуги по минимальным ценам, таким образом, создавая естественную конкуренцию и лишая доступа на рынок недобросовестных поставщиков услуг. В крупном городе число организаций, оказывающих жилищные услуги, приравнивается к нескольким сотням, тогда как поставкой коммунальных услуг, вне зависимости от масштаба населенного пункта, занимаются предприятия – монополисты. Влиять на работу естественных монополистов можно только одним способом – жестко контролировать условия выполнения заключенного договора.

**Когда прекращается членство в товариществе собственников жилья?**

Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме (часть 3 статьи 143 ЖК РФ).

**Нужно ли регистрировать общедолевую собственность ТСЖ?**

Не нужно. Регистрация права на жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме подразумевает право долевой собственности на общее имущество.

**Каков порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги для членов ТСЖ и тех собственников помещений, которые не являются членами ТСЖ?**

Члены ТСЖ вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления ТСЖ. Собственники, которые не являются членами ТСЖ в многоквартирном доме, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с ТСЖ, созданном в этом доме (ч.6 ст.155) .

Следовательно, Жилищный кодекс Российской Федерации прямо регулирует порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги собственниками жилых помещений, не являющимися членами товарищества собственников жилья.