



Самоорганизация населения в общественные объединения происходит там и тогда, где и когда люди, живущие рядом, осознают свои общие потребности интересы, и объединяются для их реализации. Поэтому базой для развития новых общественных отношений многими собственниками выбраны товарищества собственников жилья.

В литературе недостаточно внимания уделяется вопросам организации объединений собственников жилья помещений. Собственники помещений в многоквартирном доме могут образовывать на основе членства следующие объединения: товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или жилищный строительный кооператив. Данная работа посвящена одной из форм организации и способа управления многоквартирным жилым домом - товариществу собственников жилья (далее - ТСЖ).

## **1. Понятие и общие положения о товариществах собственников жилья**

В соответствии с ч. 1 ст. 135 ЖК РФ товариществом собственников жилья 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 законом пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Учредительным документом товарищества собственников жилья является устав, который принимается на общем собрании, проводящимся в порядке, установленном ст. 45 - 48 ЖК РФ, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Оно имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, а также другие реквизиты.

Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

## **2. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья**

В соответствии со ст. 136 ЖК РФ собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья 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 чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

Товарищество собственников жилья 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.

Некоторой спецификой обладает создание товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах. В этих домах товарищество собственников жилья может быть создано лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в таких домах.

Решение о создании товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах принимается на общем собрании лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещение в таких домах. Решение о создании товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах проводится в порядке, установленном ст. 45 - 48 ЖК РФ.

Государственная регистрация товарищества собственников жилья осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц (п. 3 ст. 136 ЖК РФ).

Государственная регистрация товарищества собственников жилья осуществляется в срок не более чем пять рабочих дней со дня представления документов в регистрирующий орган. Государственная регистрация осуществляется по месту нахождения указанного учредителями в заявлении государственной регистрации постоянно действующего исполнительного органа.

Документы на регистрацию представляются в регистрирующий орган непосредственно или отправляются почтовым отправлением с объявленной ценностью при его пересылке и описью вложения.

Заявление, предоставляемое в регистрирующий орган, удостоверяется подписью уполномоченного лица - заявителя. Подлинность указанной подписи должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке. При этом заявитель указывает свои паспортные данные или, в соответствии с законодательством Российской Федерации, данные иного удостоверяющего личность документа и идентификационный номер документа.

Датой представления документов при осуществлении государственной регистрации является день их получения регистрирующим органом. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием перечня и даты их получения регистрирующим органом, в случае если документы представляются в регистрирующий орган непосредственно заявителем. Расписка должна быть выдана в день получения документов регистрирующим органом.

В ином случае, в том числе при поступлении в регистрирующий орган документов, направленных по почте, расписка высылается в течение рабочего дня, следующего за днем получения документов регистрирующим органом, по указанному заявителем почтовому адресу с уведомлением о вручении.

Регистрирующий орган обеспечивает учет и хранение всех представленных при государственной регистрации документов.

Решение о государственной регистрации, принятое регистрирующим органом, является основанием внесения соответствующей записи в соответствующий государственный реестр. Моментом государственной регистрации признается внесение регистрирующим органом соответствующей записи в соответствующий государственный реестр

### **3. Права и обязанности товариществ собственников жилья**

В соответствии со ст. 137 ЖК РФ товарищество собственников жилья вправе:

- 1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договор о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах 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 гл. 6 ЖК РФ и уставом товарищества цели;
- 3) 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;
- 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 товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;
- 7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

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

В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

Товарищество собственников жилья также 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.

В соответствии со ст. 138 ЖК РФ товарищество собственников жилья обязано:

- 1) обеспечить выполнение требований гл. 13 ЖК РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также 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;
- 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.

## **Заключение**

В целях реализации положений ЖК РФ в части обеспечения условий для участия собственников помещений в многоквартирных домах и в управлении такими домами товариществами собственников жилья отдельные субъекты Российской Федерации разрабатывают и утверждают специальные программы поддержки и развития товариществ собственников жилья на определенный период.

Большие и системные усилия по совершенствованию законодательства и созданию инфраструктуры эффективной деятельности ТСЖ уверенно приведут наше общество к принципиальному улучшению качества жизни в многоквартирных домах.

В то же время, современная жилищная политика Российской Федерации реализуется через систему мероприятий программы жилищно-коммунальной реформы, исходит из того, что решение проблемы улучшения содержания

жилищного фонда, забота о состоянии многоквартирных домов - это всецело дело самих жильцов.