



В соответствии с ЖК РФ[1] сохраняется возможность существования таких субъектов жилищных отношений, как товарищества собственников жилья. Отношения по поводу создания и деятельности таких товариществ регулируются нормами гл. 13 ЖК РФ[2].

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 РФ[3]).

Глава 14 ЖК РФ[4] определяет правовое положение членов ТСЖ. Согласно ст. 143 ЖК РФ членство в ТСЖ возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество. Таким образом, для того чтобы стать членом ТСЖ, собственнику жилого помещения достаточно подать заявление о приеме его в товарищество. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, в котором создано ТСЖ, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения. Членство в ТСЖ прекращается с момента подачи заявления о выходе из числа членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

Высшим органом управления ТСЖ является общее собрание его членов, которое созывается в порядке, установленном уставом товарищества. К компетенции этого органа относятся:

- 1) внесение изменений в устав товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 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;
- 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 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, залоге или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
- 13) другие вопросы, предусмотренные ЖК РФ или иными федеральными законами.

Уставом ТСЖ к компетенции общего собрания его членов также может быть отнесено решение иных вопросов.

Общее собрание членов ТСЖ имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции его правления (ст. 145 ЖК РФ[5]).

Порядок организации и проведения общего собрания членов ТСЖ определен ст. 146 ЖК РФ[6], в соответствии с ч. 1 которой уведомление о проведении такого собрания направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого оно созывается, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Данное уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были

включены в повестку дня.

Правомочия общего собрания членов ТСЖ устанавливаются в соответствии со ст. 45 ЖК РФ и уставом товарищества. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей.

Решения общего собрания по вопросам, отнесенным ЖК РФ к компетенции общего собрания в соответствии с п. 2, 6, 7, 12 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ (принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, о получении заемных средств, определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества, принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме), принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

В собственности ТСЖ может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, находящееся внутри или за пределами многоквартирного дома.

Согласно ч. 2 ст. 151 ЖК РФ [\[7\]](#) средства ТСЖ состоят:

- 1) из обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей 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.

На основании решения общего собрания членов ТСЖ в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

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

В соответствии со ст. 152 ЖК РФ^[8] для достижения целей, предусмотренных уставом, ТСЖ вправе заниматься хозяйственной деятельностью, а именно:

- 1) обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) сдачей в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

На основании решения общего собрания членов ТСЖ доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества.

Таким образом, ТСЖ при должном подходе может стать вполне приемлемым способом организации содержания многоквартирного дома в новых условиях. В силу того, что товарищество не является организацией, ставящей своей целью получение прибыли и распределение ее между своими участниками, денежные средства, поступающие в товарищество в виде целевых взносов от своих членов, стоит рассматривать как целевое финансирование. В то же время доход, который товарищество может получать от сдачи в аренду общего имущества в составе многоквартирного дома, следует рассматривать как доход от предпринимательской деятельности, осуществляемой с целью финансирования основной уставной деятельности товарищества.

Список использованной литературы

Правовые акты

1. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 31.07.2020) [Электронный ресурс] – URL:
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/

Интернет-ресурсы

ЖК РФ Глава 13. Создание и деятельность товарищества собственников жилья [Электронный ресурс] – URL:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/9dfd36b6ecfa3c97f3929a2f92f0f740f

ЖК РФ Статья 135. Товарищество собственников жилья [Электронный ресурс] –

URL:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/33ecfdb55ed899d39e4974d886cd96

ЖК РФ Глава 14. Правовое положение членов товарищества собственников жилья

[Электронный ресурс] – URL:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/32bbaf0729bf940a86ff3ff4cf56eec90

ЖК РФ Статья 145. Общее собрание членов товарищества собственников жилья

[Электронный ресурс] – URL:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/1648769eddfbb24f6ab28b8d67d02f2

ЖК РФ Статья 146. Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья

[Электронный ресурс] – URL:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/732cf8c0dbf71eb3c83fc64997a973cc

ЖК РФ Статья 151. Средства и имущество товарищества собственников жилья

[Электронный ресурс] – URL:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/243ebfc4cd62e7f0df951f0ca14d6caa

ЖК РФ Статья 152. Хозяйственная деятельность товарищества собственников

жилья [Электронный ресурс] – URL:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/e0d39e9ba7c1e55c10ac0f5d1cc1989

1. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 31.07.2020) [Электронный ресурс] – URL:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ ↑

2. ЖК РФ Глава 13. Создание и деятельность товарищества собственников жилья [Электронный ресурс] – URL:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/9dfd36b6ecfa3c97f3929a2f92f0

↑

3. ЖК РФ Статья 135. Товарищество собственников жилья [Электронный ресурс]

– URL:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/33ecfdb55ed899d39e4974d886

↑

4. ЖК РФ Глава 14. Правовое положение членов товарищества собственников жилья [Электронный ресурс] – URL:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/32bbaf0729bf940a86ff3ff4cf56e



5. ЖК РФ Статья 145. Общее собрание членов товарищества собственников жилья

[Электронный ресурс] – URL:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/1648769eddfbb24f6ab28b8d67c



6. ЖК РФ Статья 146. Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья [Электронный ресурс] – URL:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/732cf8c0dbf71eb3c83fc64997a



7. ЖК РФ Статья 151. Средства и имущество товарищества собственников жилья [Электронный ресурс] – URL:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/243ebfc4cd62e7f0df951f0ca14c



8. ЖК РФ Статья 152. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья

[Электронный ресурс] – URL:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/e0d39e9ba7c1e55c10ac0f5d1cc

