**Это должен знать каждый собственник жилья:**

**как выбрать способ управления своим домом.**

**Переход от государственной системы управления многоквартирными домами к участию собственников помещений в управлении - сложная многоуровневая задача. Жилищный кодекс РФ, вступивший в действие с 1 марта 2005 года, определил новый порядок выбора способа управления домами, а именно - собственники жилых и нежилых помещений должны сами сообща принимать решение об управлении домом.**

**В данной брошюре на основании требований Жилищного кодекса РФ изложены права и обязанности собственников по выбору способа управления многоквартирного дома и порядок проведения данной процедуры.  
Задача данного издания – активизация действий собственников жилья по выбору способа управления своим домом.**

Управление домом - выполнение целого комплекса меропри­ятий по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества, предоставления коммунальных услуг и многое другое. Управление домом - сложная техническая и экономическая задача. Необходимо соблюдать нормы и правила эксплуата­ции жилого здания, для его сохранения и повышения потре­бительских качеств жилища необходимо проводить не толь­ко работы по текущей эксплуатации, но и ремонтные работы, в том числе капитального характера, производить при необходимости мо­дернизацию и реновацию здания.

**Управление многоквартирным домом должно обеспечивать:**

- благоприятные и безопасные условия проживания граждан;  
- надлежащее содержание общего имущества в доме;  
- решение вопросов пользования указанным имуществом;  
- предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме.

***Управление домом со стороны собственников может быть непосредственным, опосредованным или доверительным.***

**Непосредственное** управление со стороны Собственников предполагает осуществление ими тех или иных функций по управлению самостоятельно.

**Опосредованное** управление связано с передачей Собственниками части управленческих функций другому или другим лицам (физическому или юридическому).

Эти лица (лицо) могут быть из числа Собственников, тогда они избираются на собрании. Избрав выборный орган управления общим имуществом в виде правления или выбрав из своей среды управляющего, Собственники могут создать юридическое лицо, например, товарищество собственников жилья, тогда оно становится их собственной управляющей организацией.

Управление многоквартирным домом может быть **доверено** посторонним лицам, не входящими в число Собственников конкретного дома. Это может быть либо наемный управляющий или сторонняя управляющая организация. В этом случае с данными лицами Собственники заключают договор управления.

**Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.**

***Выбор способа управления – это, прежде всего, выбор системы договорных отношений.   
Законодательно собственникам помещений в многоквартирном доме предоставлены два варианта принятия решения по выбору способа управления:***

1. *самостоятельное решение (на общем собрании или путем заочного голосования);*
2. *решение органов местного самоуправления о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации, которая будет осуществлять управление многоквартирным домом, собственники помещений которого либо не выбрали способ управления, либо принятое решение не было реализовано.*

**Реализация первого варианта осуществляется путем проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с порядком, предусмотренным ст. 44 - 48 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ).**

Статья 44. **Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме**

1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

2. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

1) 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;

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

3) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

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

Таким образом, если обобщить все требования Жилищного Кодекса РФ, к **компетенции общего собрания** собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

1. принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в т.ч. с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме (ч.2 ст.44 ЖК РФ). Решение принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;
2. принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в т.ч. введение ограничений пользования им (ч.2 ст.44 ЖК РФ). Решение принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;
3. принятие решения о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме (ч.4 ст.36, ч.2 ст.44 ЖК РФ). Решение принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;
4. принятие решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, установление размера платы за капитальный ремонт, утверждение сроков проведения и перечня работ по капитальному ремонту (ч.2 ст.44, ст.58 ЖК РФ). Решение принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;
5. выбор способа управления многоквартирным домом (ч.2 ст.44 ЖК РФ). Решение принимается большинством голосов от общего числа участников собрания (при наличии кворума);
6. установление сроков и порядка проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч.1 ст.45 ЖК РФ). Решение принимается большинством голосов от общего числа участников собрания (при наличии кворума);
7. утверждения порядка уведомления о принятых годовым общим собранием решениях (ч.1 ст. 45 ЖК). Решение принимается большинством голосов от общего числа участников собрания (при наличии кворума);
8. определение способа направления сообщения о проведении общего собрания в письменной форме (ч.4 ст.45 ЖК РФ). Решение принимается большинством голосов от общего числа участников собрания (при наличии кворума);
9. определение помещения, доступного для всех собственников помещений в данном доме, в котором будет размещаться сообщение о проведении общего собрания (ч.4 ст.45 ЖК РФ). Решение принимается большинством голосов от общего числа участников собрания (при наличии кворума);
10. порядок оформления решений общих собраний в многоквартирном доме протоколами (ч.1 ст. 46 ЖК РФ). Решение принимается большинством голосов от общего числа участников собрания (при наличии кворума);
11. определения места или адрес, по которому хранятся протоколы общих собраний и решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование (ч.4 ст. 46 ЖК РФ). Решение принимается большинством голосов от общего числа участников собрания (при наличии кворума);
12. определение условий договора управления при выборе управляющей организации в качестве способа управления многоквартирным домом (ч.1 ст. 162 ЖК РФ). Решение принимается большинством голосов от общего числа участников собрания (при наличии кворума);
13. установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы ТСЖ (ч.7 ст. 156 ЖК РФ). Решение принимается большинством голосов от общего числа участников собрания (при наличии кворума);
14. принятие решения о создании ТСЖ (ч.1 ст. 136 ЖК РФ). Решение принимается большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;
15. принятие решения о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (ч.3 ст.16 Федерального закона №189-ФЗ). Решение принимается большинством голосов от общего числа участников собрания (при наличии кворума);
16. другие вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников.

Общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме могут быть очередными и внеочередными. Общее собрание проводятся ежегодно. Такое собрание считается очередным. Любое другое собрание – внеочередным.

В статье 45 ЖК РФ отсутствуют сведения о том, кто может быть инициатором годового общего собрания, но по совокупности норм ЖК РФ можно предположить, что инициатором может быть любой собственник помещения. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе как одного, так и группы собственников (инициативная группа).

Органы местного самоуправления, органы государственной власти или уполномоченные лица не вправе созывать общее собрание собственников помещений, если они не являются собственниками помещений в многоквартирном доме, за исключением случая, предусмотренного ч.4,6 ст. 161 ЖК РФ.

(4.Орган местного самоуправления… проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

6. Орган местного самоуправления не позднее чем за месяц до окончания срока действия указанного… договора управления многоквартирным домом созывает собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом, если такое решение ранее не было принято.)

Статья 45. **Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме**

1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

4. 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.

5. В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня данного собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

***Возможны следующие способы уведомления собственников о проведении общего собрания:***

1. *направление уведомления заказным письмом каждому собственнику, если решением общего собрания не предусмотрен иной способ направления этого уведомления в письменной форме;*
2. *вручение уведомления к каждому собственнику под роспись;*
3. *размещение уведомления в помещении данного дома, доступном для всех собственников. Конкретное помещение устанавливается решением общего собрания;*
4. *размещение уведомления на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором он расположен. Такой механизм предусматривается в Постановлении Правительства РФ №75.*

*ЖК РФ не содержит запретов на использование сразу нескольких способов уведомления о проведении общего собрания.*

*Целесообразно одновременно с уведомлением направить собственникам информационное письмо, содержащее разъяснения по существу предстоящего голосования, а при заочном голосовании – бланк решений собственника по вопросам, поставленным на заочное голосование.*

*В случае если уведомления вручаются собственнику по расписку, необходимо составить реестр о вручении таких уведомлений. Следует иметь в виду, что решения общего собрания чаще всего оспариваются по процедуре его проведения.*

*Подготовку общего собрания в многоквартирном доме осуществляет инициатор общего собрания самостоятельно или путем привлечения других собственников. Если это предусмотрено распорядительным актом органов местного самоуправления (органа исполнительной власти), подготовка общего собрания может быть осуществляться инициатором совместно со специалистами муниципалитета (органа исполнительной власти).*

*В качестве инициаторов общих собраний необходимо использовать наиболее активную часть собственников - старших по подъездам, уполномоченных по работе с населением, представителей домовых комитетов и др. Результаты проводимых собраний находятся в прямой зависимости от их подготовленности.*

**Общее собрание собственников может проводиться как в очной форме, так и в заочной форме.**

Статья 46. **Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме**

1. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных [пунктами 1 - 3 части 2 статьи 44](#sub_44021) настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

2. **Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.**

3. Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

4. Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

5. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

6. Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

*Все решения общего собрания оформляются протоколами. Протокол общего собрания составляется и подписывается инициатором такого собрания в течение 10 дней с момента проведения общего собрания, а также собственниками, принявшими участие в подсчете голосов.*

***Информация о принятых решениях не позднее чем через 10 дней со дня проведения собрания должна быть доведена до других собственников, не принявших участия в общем собрании.***

*Такая информация доводится до сведения собственников помещений путем размещения уведомления об итогах голосования в помещении, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений в данном доме (данное место устанавливается в документе «Порядок проведения общего собрания в многоквартирном доме»). Инициатор общего собрания может вместо уведомления предоставить собственникам копию протокола общего собрания.*

*ЖК РФ устанавливает срок на обжалование решений общих собраний: заявление может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.*

*Срок начала течения исковой давности на обжалование с момента, когда истец должен был узнать о нарушенном праве, исчисляется датой вывешивания в публичном месте информации о проведенном собрании и принятых решениях (уставом или решением общего собрания могут быть установлены иные способы информирования).*

*Порядок применения исковой давности регулируется ст.199 ГК РФ. Требование о защите нарушенного права принимается к рассмотрению судом независимо от истечения срока исковой давности.*

*Исковая давность принимается судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Сам суд инициировать истечение сроков исковой давности не имеет права.*

*Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.*

*Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не привлекло за собой причинение убытков указанному собственнику. Данная норма снизит количество обращений в судебные органы, а также количество судебных решений, выносимых в пользу заявителей.*

***Правом голосования на общем собрании обладают только собственники помещений или их уполномоченные лица.***

*На общем собрании каждый собственник помещения в многоквартирном доме обладает количеством голосов, пропорциональным его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (п.3 ст.48 ЖК РФ). Доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (п.1 ст.37 ЖК РФ).*

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

*- устанавливается общее количество голосов каждого собственника помещений. При незначительном количестве помещений в многоквартирном доме общее количество голосов устанавливается равным 100, при большом количестве помещений – может быть установлено равным 1000;*

*- составляется реестр собственников. Инициатор общего собрания может получить необходимые сведения в бюро технической инвентаризации (по количеству помещений и их общей площади), из копий правоустанавливающих документов на помещение, хранящихся в управляющей организации, либо непосредственно от собственников при вручении уведомления о проведении общего собрания в форме заочного голосования или из заполненных решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, на общем собрании в форме заочного голосования;*

*- рассчитываются доля в праве общей собственности на общее имущество и количество голосов, которыми обладает каждый собственник. В дальнейшем эти сведения будут необходимы для определения кворума на общем собрании и подсчета голосов при голосовании по вопросам, поставленным на голосование.*

*Доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (Д) рассчитывается по следующей формуле:*

*S помещения собственника*

*Д = --------------------------------------------------*

*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 всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, за исключением помещений общего имущества.*

*Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме (Кгол), рассчитывается по следующей формуле:*

*Кгол = Д х Кобщ*

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

*Кобщ – общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме (устанавливается в размере 100 или 1000).*

*В целях упрощения подсчетов, особенно в случаях, когда в многоквартирном доме большое количество помещений незначительных по размеру, можно применить порядок подсчета голосов по принципу: 1 квадратный метр общей площади помещения равен 1 голосу.*

Статья 47. **Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования**

1. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

2. Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

3. В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

1) сведения о лице, участвующем в голосовании;

2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;

3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

***При подготовке к проведению заочного голосования в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должна быть указана следующая информация****:*

1. *сведения о лице, по инициативе которого созывается собрание;*
2. *форма проведения собрания – заочное голосование;*
3. *период времени, в течение которого проводится заочное голосование, дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, а также место, способ сбора или адрес, куда должны передаваться принятые решения;*
4. *повестка дня собрания;*
5. *краткая аннотация вопросов, вынесенных на голосование, порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.*

*Местом сбора решений голосования могут быть:*

*- почтовый ящик инициатора общего собрания;*

*- специальная урна;*

*- помещение дежурного по подъезду;*

*- офис управляющей организации;*

*- объединенная диспетчерская служба и др.*

*Собственник помещения в многоквартирном доме считается принявшим участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, если его решение получено до даты окончания приема решений.*

*Общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме проводятся в соответствии с Порядком проведения общего собрания в многоквартирном доме, который утверждается общим собранием (далее – Порядок).*

*Порядок оформляется в письменной форме и является основным процессуальным документом для проведения и оформления последующих общих собраний. Целесообразно утверждать Порядок в форме совместного присутствия и заочного голосования по отдельности. В многоквартирных домах, где созданы ТСЖ, Порядок прописывается в уставе юридического лица, либо утверждается общим собранием членов ТСЖ.*

**В ходе проведения заочного голосования, желательно до начала голосования организовать встречи с собственниками по подъездам для разъяснения им сути вопросов, выносимых на заочное голосование.**

Статья 48. **Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме**

1. Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

2. Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

3. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

4. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

5. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

6. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

**Реализация второго варианта принятия решения по выбору способа управления осуществляется в следующем порядке:**  
1. Орган местного самоуправления информирует собственников помещений в многоквартирном доме:  
  
- об их обязанности выбрать один из способов управления многоквартирным домом;  
  
- о последствиях неисполнения этого обязательства;  
  
- о сроке проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации (один год с момента информирования собственников помещений). В течение года до дня проведения указанного конкурса собственники помещений в многоквартирном доме имеют право самостоятельно выбрать один из способов управления этим домом.  
  
В соответствии со ст.18 Федерального закона от 29.12.04 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 189-ФЗ) органы местного самоуправления, начиная с 1 января 2007 г. вправе провести открытый конкурс по выбору управляющей организации, если до этого срока собственники самостоятельно не выберут способ управления многоквартирным домом.

2. С наступлением срока проведения открытого конкурса органы местного самоуправления информируют управляющие организации о порядке и условиях его проведения, а также о количественных и качественных показателях жилищного фонда, подлежащего управлению, и в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 06.02.06 №75 «О порядке проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Постановление №75), проводят конкурс.  
  
3. Орган местного самоуправления в течение 10 дней со дня проведения открытого конкурса уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах конкурса и условиях договора управления.  
  
4. Управляющая организация направляет проект (оферту) договора управления каждому собственнику.  
  
Собственники помещений подписывают (акцептуют) договор управления с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса.  
  
5. Если иное не установлено договором управления, управляющая организация приступает к выполнению договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания.  
  
**6. Орган местного самоуправления не позднее чем через год после заключения договора между управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома созывает общее собрание собственников для решения вопроса о выборе нового способа управления или сохранении ранее выбранного.**

**Этапы выбора способа управления домом.**

***Первый этап.*** *Проведение общего собрания собственников помещений по выбору способа управления*

*1. Составление списка собственников помещений (с определением их правоустанавливающих документов и долей в праве собственности на общее имущество)*

*2. Уведомление собственников жилых и нежилых помещений о проведении собрания с повесткой дня – выбор способа управления домом (направление извещений, вывешивание объявлений и т.п.) за 10 дней до собрания (заочного голосования).*

***Второй этап****. Непосредственное проведение собрания (заочного голосования):*

*1. Проверка полномочий участников собрания на голосование (в т.ч. доверенностей) и их регистрация*

*2. Определение кворума собрания (правомочности)*

*3. Проведение голосования по повестке дня и подсчет голосов*

*4. Оформление итоговых решений общего собрания собственников помещений по вопросам повестки дня протоколом общего собрания*

***Третий этап****. Осуществление мероприятий, направленных на реализацию выбранного способа управления (в зависимости от выбранного способа управления).*

*В случае выбора, например ТСЖ это утверждение Устава, регистрация ТСЖ, выбор органов управления и т.п. Для управляющей организации это отбор управляющих компаний и заключение с ней договора на управление и т.д.*

***Основная цель объединения жителей*** *- 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:*

* *Возможность контролировать предоставление жилищно-коммунальных услуг;*
* *Самостоятельно выбирать обслуживающую организацию;*
* *Определять набор необходимых услуг;*
* *Оплачивать выполненные работы в соответствии с их объемом и качеством;*
* *Самостоятельно определять размер платежей за обслуживание дома.*

**Способы управления многоквартирным домом.**

Статья 161. **Выбор способа управления многоквартирным домом**

2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

***Рассмотрим каждый из них более подробно.***

1. **Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме** (статья 164 ЖК РФ).

1. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

2. Договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

3. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

*При непосредственном способе управления, собственники помещений в многоквартирном доме не создают юридическое лицо. Какие здесь возможны варианты:*

*Работу по организации деятельности Собственников осуществляет единственный инициатор или инициативная группа. При решении всех вопросов Собственники достаточно часто собираются на общие собрания или проводят заочное голосование. Заключая договоры с подрядными организациями все, или большинство Собственников ставят свои подписи в качестве одной стороны. Каждый Собственник имеет право осуществлять контроль за деятельностью подрядных организаций и по вопросам качества выполняемых работ обращается непосредственно в эти организации. Расчеты по платежам за жилищные и коммунальные услуги, капитальный ремонт осуществляет наемный бухгалтер или единый информационно-расчетный центр по договору с Собственниками. Бухгалтер нанимается также по договору. Открыть счет для сбора средств на капитальный ремонт дома Собственники не могут, поскольку не создали юридическое лицо. Где хранить собираемые средства? В личном сейфе одного из Собственников? Опасно. Формально каждый может влиять на качестве всех потребляемых услуг, однако практически это малоэффективно.*

*Организационно схема реальна лишь при незначительном числе Собственников (10 - 14). При большем их числе становится громоздкой, управление домом становится негибким, неоперативным, что в свою очередь проводит к дополнительным проблемам, необходимости проведения новых общих собраний и т.д. В конечном счете, эффективность управления и соответственно качество жилищно-коммунальных услуг снижается. При такой схеме управления, если в доме много Собственников, действенность их влияния на управляющего или управляющую организацию при наличии претензий к качеству услуг может оказаться незначительной, поскольку управляющая организация всегда может уклониться от выполнения тех или иных работ указанием на то, что другие Собственники по данному вопросу претензий не высказывают. Поэтому все нижеследующие схемы управления, построенные на передаче Собственниками части своих полномочий выборному лицу или группе лиц из числе Собственников и особенно при создании Собственниками юридического лица (ТСЖ или другого жилищного объединения), более эффективны при выполнении контрольных функций.*

***Возможны три способа распределения обязанностей, представления интересов между собственниками****:*

1. *все обязанности по управлению домом распределяются между всеми собственниками и выполняются ими на общественных началах и добровольной основе (выполнение таких обязанностей за плату повышает стоимость управления домом и ложится на самих же собственников дополнительным бременем, не позволяя реализовать одно из преимуществ данного способа управления – малозатратность), в т.ч. и представительство в отношениях с третьими лицами;*
2. *решением общего собрания уполномочивается один из собственников помещений на инициирование всех решений по управлению многоквартирным домом, в т.ч. с правом представлять интересы собственников перед третьими лицами;*
3. *на основании решения общего собрания от имени собственников вправе действовать иное лицо, не являющееся собственником помещений, но имеющее доверенность от всех или большинства собственников. Следует обратить внимание, что это лицо является не управляющим, поскольку все решения принимаются общим собранием собственников помещений, а представителем интересов собственников перед третьими лицами.*

***Для того чтобы уполномочить третье лицо (не собственника помещения) на представление интересов по вопросам управления многоквартирным домом, необходимо:***

*- наличие решения общего собрания собственников помещений о наделении лица полномочиями действовать от их имени в отношениях с третьими лицами;*

*- доверенность, составленная в письменной форме, выданная уполномоченному лицу всеми или большинством собственников помещений в многоквартирном доме.*

*Этап реализации непосредственного управления многоквартирным домом заканчивается с момента заключения собственниками договоров с подрядными организациями, оказывающими услуги по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома предоставляющими коммунальные услуги.*

*Отсутствие таких договоров позволяет сделать вывод о том, что выбранный собственниками помещений способ управления не реализован, следовательно, дом может стать объектом для проведения конкурса по отбору управляющих организаций в соответствии с п.4 ст.161 ЖК РФ.*

*При непосредственном управлении многоквартирным домом органом управления является общее собрание собственников помещений в доме. На общем собрании принимаются все решения, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества, предоставлением коммунальных услуг, распоряжением общей долевой собственностью в доме.*

*Следует отметить, что при этом способе управления не может быть привлечен управляющий или управляющая организация для того, чтобы решать вопросы управления домом. Само название «непосредственное управление» исключает такую возможность. В этом случае договоры управления, заключенные собственниками с третьими лицами, могут быть признаны недействительными, поскольку противоречат требованиям действующего законодательства.*

*Собственники помещений на основании решения общего собрания вступают в договорные отношения с лицами, оказывающими услуги по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме. При этом в качестве одной стороны в договорах с поставщиками жилищных услуг выступают все или большинство собственников.*

*В случаях, когда собственники помещений передали полномочия по представлению интересов уполномоченному лицу (одному из собственников), такое лицо вправе заключать от имени всех или большинства собственников помещений договоры по содержанию и ремонту общего имущества.*

*Подрядные организации, оказывающие услуги по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, выбирают согласованно всеми собственниками помещений в доме или их большинством, участвующими в непосредственном управлении, на общем собрании собственников.*

*Перед выбором подрядной организации собственники определяют потребность в проведении работ по содержанию и ремонту дома.*

*После ознакомления с информацией по подрядным организациям собственники выбирают организацию путем голосования.*

*Если собственники помещений не выбрали подрядную организацию из списка предложенных на голосование, им дается возможность выбрать подрядные организации на конкурсной основе. Для этого участники общего собрания определяют повестку дня для следующего собрания, на котором будут определены порядок и условия проведения конкурса по выбору подрядных организаций и состав конкурсной комиссии.*

*Инициативная группа разрабатывает положение о порядке конкурсного отбора организаций различных организационно-правовых форм собственности на право выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, которое утверждается на общем собрании собственников помещений в доме. Одновременно из числа собственников избирается конкурсная комиссия, которая будет осуществлять свою деятельность в соответствии с требованиями утвержденного положения. В обязанности конкурсной комиссии входит утверждение конкурсной документации и оценка заявок участников конкурса. В этом случае на конкурсе могут быть заявлены любые подрядные организации, и выбор их должен быть основан на тех критериях отбора, которые будут указаны в положении.*

*Этап выбора подрядчиков завершается заключением договоров.*

***Договоры с подрядчиками, оказывающими услуги по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, могут заключаться в следующем порядке.***

1. *Общее собрание собственников помещений рассматривает проект соответствующего договора и принимает решение о его заключении. При утверждении условий заключения договора на общем собрании возможно присутствие представителя от выбранной подрядной организации. После утверждения условий и оформления протокола общего собрания договор на оказании услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в доме составляется подрядной организацией с учетом условий, утвержденных на общем собрании.*
2. *Все собственники помещений, голосовавшие на общем собрании за принятие указанного решения, пописывают договор со стороны заказчика.*
3. *Юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, намеренные оказывать соответствующие услуги и выполнять работы, подписывают договор со стороны подрядчика.*
4. *Договор вступает в силу, и стороны приступают к исполнению взаимных обязательств.*

***Существенными условиями заключения договора являются следующие****:*

* 1. *предмет договора;*
  2. *стоимость оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в доме;*
  3. *перечень услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в доме;*
  4. *порядок оплаты работ и услуг;*
  5. *порядок осуществления контроля за выполнением подрядной организацией ее обязательств по договору;*
  6. *сроки выполнения работ и услуг;*
  7. *порядок расторжения договора;*
  8. *гарантийные обязательства при выполнении работ по текущему ремонту не менее одного года (рекомендуемо);*
  9. *временный индекс удорожания на момент выполнения по текущему ремонту (определяется в соответствии с распорядительными документами органов местного самоуправления на работы по текущему ремонту;*
  10. *критерии работ и услуг;*
  11. *штрафные санкции за некачественное оказание услуг и выполнение работ.*

*Размер платы каждого собственника за предоставление по договору подряда услуги определяется расчетным путем, т.е. вся сумма договора должна быть распределена между всеми собственниками помещений, заключившими договор подряда, пропорционально их доле в вправе общей долевой собственности. Что касается собственников, не участвующих в заключении договора подряда, то подрядчики не вправе требовать с них каких-либо платежей, однако собственники помещений, участвующие в договорных отношениях с подрядчиком, вправе требовать с них возмещения части средств, выплаченных подрядчику.*

*Часть 2 ст. 164 ЖК РФ предусматривает необходимость заключения договоров предоставления коммунальных услуг с каждым собственником помещения в многоквартирном доме отдельно. Здесь уже не действует правило о том, что стороной договора являются все или большинство собственников помещений.* ***Договоры на предоставление коммунальных услуг заключаются каждым собственником помещения от своего имени.***

*Однако в соответствии со ст.540 ГК РФ в случае, когда абонентом по договору энергоснабжения выступает гражданин, использующий энергию для бытового потребления, договор считается заключенным с момента первого фактического подключения абонента в установленном порядке к присоединенной сети. Таким образом, необходимости заключения отдельного договора с каждым гражданином в письменной форме нет.*

*Собственники помещений в многоквартирном доме, управляющие домом непосредственно, вносят плату за коммунальные услуги на основании и в соответствии с договорами, заключенными с лицами, предоставляющими коммунальные услуги. Размер платы рассчитывается по тарифам, установленными органами местного самоуправления.*

***Таким образом, непосредственное управление многоквартирным домом – это деятельность собственников помещений, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества, решение вопросов пользования этим, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, в ходе которого договоры на поставку коммунальных услуг заключаются с каждым собственником от своего имени, а договоры оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имуществ – со всеми или с большинством собственников помещений в доме на основании решения общего собрания.***

# 

**2. Товарищество собственников жилья** (статья 135 ЖК РФ).

1. 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 законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

2. Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании, которое проводится в порядке, установленном [статьями 45 - 48](file:///C:\Documents%20and%20Settings\COMP\Рабочий%20стол\Local%20Settings\Temp\семинар\Федеральные%20законы\188-ФЗ%20ЖК%20РФ+.doc#sub_45#sub_45) настоящего Кодекса, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

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

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

6. 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.

Статья 136. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья

1. 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 пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

2. 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.

3. Государственная регистрация товарищества собственников жилья осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

***Организация ТСЖ.***

***Первый этап – подготовка***

*Инициативная группа в количестве трёх-пяти жителей во главе с лидером который будет председателем должна провести работу:*

* *по разъяснению положения дел;*
* *подготовки сметы;*
* *Устава;*
* *документов для проведения собрания.*

*Для подготовки сметы, получить сведения о начислениях по дому, чтобы иметь* ***представление:***

*  о собираемых средствах и расходах*

* о количестве приватизированных квартир*

* о количестве должников и их суммах долга.   
   Информацию должны дать в муниципалитете.  
   Доля участия каждого собственника, а также количество голосов пропорциональны доле жилого помещения в общем количестве жилого фонда дома.****Главное при проведении данного этапа – определение кандидатуры председателя. Если такой человек имеется – можно переходить ко второму этапу, если нет – необходимо вести работу по его поиску.*** *Устав товарищества собственников жилья - основа, на которой строятся взаимоотношения собственников, обеспечивается участие товарищества в гражданских, административных, земельных и других отношениях. Нормы, изложенные в уставе, являются законом для регулирования внутренних отношений в товариществе.*

***Второй этап – проведение собрания***

*Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке. На общее собрание приглашают представителей муниципалитета. Если в доме одновременно нельзя собрать всех в одном месте, то собрания проводятся в каждом подъезде.   
Скорее всего, придется провести два собрания, связанных с созданием ТСЖ – одно* ***предварительное****, второе -* ***организационное****.  
В* ***докладе*** *нужно:*

* изложить цель создания*

* техническое состояние здания*

* функции товарищества по управлению домом*

* обосновать финансовые основы деятельности ТСЖ.  
На собрании ведется протокол. Председателем первого организационного собрания является* ***инициатор*** *собрания. Регистрацию жителей дома на общем организационном собрании проводят* ***члены инициативной группы****. Секретарём собрания является* ***член инициативной группы****.****Собрание считается правомочным, если на нем присутствовало более 50% собственников жилых и нежилых помещений*** *(если в доме есть неприватизированные квартиры - их собственником является муниципалитет).****Изменять повестку дня на собрании нельзя.******Обязательными вопросами****, включенными в повестку общего собрания собственников квартир (помещений) являются:*

*  принятие решения о способе управления*

* о создании ТСЖ*

*  принятие Устава ТСЖ*

*  принятие схемы определения долей участия.  
Сначала нужно поставить вопрос о количестве голосов на собрании, пропорциональном занимаемой площади, и о схеме распределения долей участия. Доля участия устанавливается пропорционально площади помещения, занимаемого собственником, служит для определения его доли в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, в других общих расходах, а также – для определения доли голосов на общем собрании.* ***Список*** *присутствовавших на общем собрании, с подписями является* ***основным документом****, главным доказательством легитимности общего собрания и неотъемлемой частью протокола. Каждый участник (физическое или юридическое лицо), обязан подтвердить свое право собственника свидетельством о собственности на жилое или нежилое помещение. При подтверждении решения жителей о создании ТСЖ далее решается вопрос о принятии устава, выборе правления, ревизора. Целесообразно первое заседание правления по выборам председателя провести в присутствии всех собственников.*

***Третий этап – регистрация***

*Регистрация ТСЖ в налоговой инспекции вашего района, как юридического лица.  
Для регистрации Вам потребуется:*

*  протокол*

*  два экземпляра устава*

*  заявление по установленной форме*

*  квитанция об уплате госпошлины.*

*Уточнить необходимые действия можно в налоговой инспекции, взять реквизиты для заполнения квитанции и форму заявления.   
Затем получаем коды статистики в управлении статистики, регистрируемся в фондах:*

* *пенсионом*
* *медстрахования*
* *соцстрахования.  
  Изготавливаем печать ТСЖ и открываем расчетный* ***счет*** *в банке (не забудьте в течение 5 рабочих дней оповестить об этом налоговый орган).  
  Принимаем на работу* ***бухгалтера****, вопросы взаимоотношений с указанными учреждениями берет на себя бухгалтер.*

*Регистрацию ТСЖ проводит* ***председатель****.*

*Делами ТСЖ занимается председатель: нанимает работников, заключает договоры и т.д.*

Статья 137. Права товарищества собственников жилья

1. Товарищество собственников жилья вправе:

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 настоящей главой 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.

2. 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.

3. 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.

4. Товарищество собственников жилья 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.

Статья 138. Обязанности товарищества собственников жилья

Товарищество собственников жилья обязано:

1) обеспечивать выполнение требований настоящей главы, 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 собственников 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.

Статья 139. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах

1. В строящихся многоквартирных домах товарищество собственников жилья может быть создано лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в таких домах.

2. Решение о создании товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах принимается на общем собрании указанных в [части 1](file:///C:\Documents%20and%20Settings\COMP\Рабочий%20стол\Local%20Settings\Temp\семинар\Федеральные%20законы\188-ФЗ%20ЖК%20РФ+.doc#sub_13901#sub_13901) настоящей статьи лиц, которое проводится в порядке, установленном [статьями 45 - 48](file:///C:\Documents%20and%20Settings\COMP\Рабочий%20стол\Local%20Settings\Temp\семинар\Федеральные%20законы\188-ФЗ%20ЖК%20РФ+.doc#sub_45#sub_45) настоящего Кодекса.

3. Государственная регистрация товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

*ТСЖ считается созданным со дня внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц (государственной регистрации). Государственная регистрация ТСЖ осуществляется в соответствии с Федеральным законом т 08.08.01 №129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (далее – Федеральный закон №129-ФЗ).*

*С момента* ***создания ТСЖ*** *оно может иметь гражданские права, соответствующие целям деятельности, предусмотренным в его уставе, и нести связанные с этой деятельностью обязанности. Как юридическое лицо, оно должно иметь органы управления, самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банке, печать со своим наименованием и другие признаки юридического лица.*

***ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, но не отвечает по обязательствам членов товарищества, в т.ч. по оплате членами ТСЖ обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также за коммунальные услуги.***

***Члены ТСЖ не отвечают по обязательствам товарищества.***

*С теми собственниками, которые не стали членами ТСЖ, заключается договор на обслуживание их квартир.*

Статья 140. Реорганизация товарищества собственников жилья

1. Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

2. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

*Статья 140 ЖК РФ предусматривает возможность* ***реорганизации*** *ТСЖ, которая осуществляется в общем порядке, установленном ст.57-60 ГК РФ и ст.14-16 Федерального закона «129-ФЗ.*

*Реорганизация является специфическим способом образования новых и прекращения действующих юридических лиц. Реорганизация юридического лица может быть осуществлена в форме слияния, присоединения, разделения, выделения и преобразования.*

*Слиянием юридических лиц признается создание нового юридического лица с передачей ему всех прав и обязанностей двух или несколько юридических лиц и прекращением последних.*

*Присоединением юридического лица считается прекращение одного или нескольких юридических лиц с передачей их прав и обязанностей другому ранее созданному юридическому лицу.*

*Под разделением юридического лица понимается прекращение юридического лица с передачей всех его прав и обязанностей вновь созданным юридическим лицам.*

*Выделением юридического лица признается создание одного или нескольких юридических лиц с передачей ему части прав и обязанностей реорганизуемого юридического лица без прекращения последнего.*

*Преобразование юридического лица состоит в его прекращении и образовании на его основе юридического лица другой организационно-правовой формы.*

*Реорганизация ТСЖ может быть осуществлена по решению его участников либо органа ТСЖ, уполномоченного на то учредительными документами.*

*При реорганизации юридического лица в форме слияния, разделения и преобразования организационным следствием является создание новых юридических лиц. В связи с этим реорганизация юридического лица в названных формах считается состоявшейся с момента государственной регистрации всех вновь возникших юридических лиц.*

*При реорганизации юридического лица в форме присоединения к нему другого юридического лица новое юридическое лицо не создается. Завершение реорганизации обоих юридических лиц определяется моментом внесения органом государственной регистрации в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности присоединенного юридического лица.*

*Реорганизация связана с переходом прав и обязанностей реорганизуемого ТСЖ к существующим (при присоединении0 или вновь возникшим (в остальных случаях) юридическим лицам в порядке универсального правопреемства (ст.129, 387 ГК РФ). Вопросы правопреемства в отношении обязанности по уплате налогов и сборов регулируются ст.50 НК РФ.*

*Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности при реорганизации юридического лица обязаны проводить инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка (ст.12 Федерального закона от 21.11.96 №129-ФЗ «О бухгалтерском учете»).*

Статья 141. Ликвидация товарищества собственников жилья

1. Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

***Ликвидация*** *ТСЖ осуществляется в общем порядке, установленном ст. 61-64 ГК РФ и ст. 20-22 Федерального закона № 129-Ф3.*

*Статья 61 ГК РФ говорит о двух видах ликвидации юридического лица – добровольной и принудительной (по решению судья) – и последствиях такой ликвидации. В отличие от реорганизации ликвидация юридического лица не связана с переходом его прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам.*

*Юридические лица могут быть ликвидированы добровольно в любое время без указания оснований.*

*ТСЖ может быть ликвидировано по решению суда только по основаниям, указанным в ГК РФ, т.е. в случаях:*

*- допущенных при его создании грубых нарушений закона, если эти нарушения носят неустранимый характер (т.е. когда их исправления применительно к обстоятельствам конкретного случая невозможно);*

*- осуществления деятельности без надлежащего разрешения (лицензии);*

*- осуществления деятельности, запрещенной законом, либо с иными неоднократными или грубыми нарушениями закона или иных правовых актов;*

*Ликвидация ТСЖ – не одномоментный акт, а специальная, достаточно длительная процедура прекращения его деятельности, проводимая под контролем органа, осуществляющего государственную регистрацию юридических лиц. Сведения о нахождении ТСЖ в процессе ликвидации носятся Единый государственный реестр юридических лиц. Указанная запись свидетельствует о наличии изменений, происходящих в объеме гражданской правоспособности юридического лица. С этого момента не допускается государственная регистрация:*

*- изменений, вносимых в учредительные документы ликвидируемого ТСЖ;*

*- юридических лиц, учредителем которых выступает указанное ТСЖ;*

*- юридических лиц, которые возникают в результате его реорганизации.*

*ТСЖ, находящееся в процессе ликвидации, не утрачивает своей дееспособности, в частности, оно обязано правильно и своевременно начислять и выплачивать налоги и сборы, предусмотренные действующим налоговым законодательством. При принятии решения о ликвидации и назначения ликвидационной комиссии ТСЖ прекращает сдавать бухгалтерскую отчетность и платить налоги. ТСЖ обязано расплатиться с кредиторами по своим долгам, в т.ч. и по налоговым обязательствам. Дееспособность ТСЖ прекращается с момента несения записи о ликвидации в соответствующий реестр юридических лиц.*

Статья 142. Объединение товариществ собственников жилья

Два и более товарищества собственников жилья могут создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах. Управление указанным объединением осуществляется по правилам настоящей главы.

# Глава 14. Правовое положение членов товарищества собственников жилья

Статья 143. Членство в товариществе собственников жилья.

1. **Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья**.

2. Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

3. 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.

*Вступление в члены ТСЖ возможно при учреждении товарищества или путем подачи заявления.*

***Собственник помещений в многоквартирном доме становится членом товарищества с момента подачи заявления в правление товарищества.***

*Членство в ТСЖ прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.*

***Прекращение права собственности члена ТСЖ на помещение в многоквартирном доме возможно в следующих случаях:***

*- по решению суда;*

*- при отчуждении помещения;*

*- в случае гибели или уничтожения помещения;*

*- при отказе от собственности.*

*В связи с тем, что помещение в многоквартирном доме могут принадлежать нескольким собственникам в долевой собственности, каждый участник долевой собственности имеет право вступления в члены ТСЖ.*

***Член товарищества имеет право:***

*- самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему помещением;*

*- участвовать в общем собрании членов товарищества и голосовать лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью;*

*- избирать и быть избранным в органы управления товарищества и его орган контроля;*

*- получать информацию о деятельности органов управления товарищества как самостоятельно, так и через его органы контроля;*

*- добровольно выйти из состава членов товарищества;*

*- обжаловать в суд решение общего собрания членов товарищества или решение правления товарищества, которые не соответствуют законодательству РФ и нарушают его права и охраняемые законом интересы;*

*- вносит предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов;*

*- осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства РФ, санитарных, противопожарных и иных правил и норм;*

*- поручать товариществу заключать в его интересах и за его счет возмездные договоры с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам;*

*- осуществлять иные права, не запрещенные законодательством РФ.*

***Член товарищества обязан****:*

*- бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям;*

*- поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества;*

*- использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением;*

*- выполнять требования устава, решений общего собрания членов товарищества, правления товарищества;*

*- не нарушать права других собственников;*

*- нести бремя содержания принадлежащего помещения, общего имущества;*

*- своевременно оплачивать членские взносы, налоги и обязательные платежи, вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;*

*- своевременно извещать товарищество или уполномоченную им УО (управляющего) о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем;*

*- за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу;*

*- допускать в помещение должностных лиц товарищества, УО (управляющего), предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;*

*- участвовать в мероприятиях, проводимых товариществом;*

*- участвовать в общих собраниях членов товарищества;*

*- принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;*

*- соблюдать иные установленные общим собранием членов товарищества требования.*

Статья 144. Органы управления товарищества собственников жилья

Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

Статья 145. Общее собрание членов товарищества собственников жилья

1. Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

2. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья 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 о 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 или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;

13) другие вопросы, предусмотренные настоящим Кодексом или иными федеральными законами.

3. Уставом товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов товарищества помимо указанных в [части 2](file:///C:\Documents%20and%20Settings\COMP\Рабочий%20стол\Local%20Settings\Temp\семинар\Федеральные%20законы\188-ФЗ%20ЖК%20РФ+.doc#sub_14502#sub_14502) настоящей статьи также может быть отнесено решение иных вопросов.

4. Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

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

1. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

2. В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

3. Правомочия общего собрания членов товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со [статьей 45](file:///C:\Documents%20and%20Settings\COMP\Рабочий%20стол\Local%20Settings\Temp\семинар\Федеральные%20законы\188-ФЗ%20ЖК%20РФ+.doc#sub_45#sub_45) настоящего Кодекса и уставом товарищества. **Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей.**

4. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным настоящим Кодексом к компетенции общего собрания в соответствии с [пунктами 2](file:///C:\Documents%20and%20Settings\COMP\Рабочий%20стол\Local%20Settings\Temp\семинар\Федеральные%20законы\188-ФЗ%20ЖК%20РФ+.doc#sub_145022#sub_145022), [6](file:///C:\Documents%20and%20Settings\COMP\Рабочий%20стол\Local%20Settings\Temp\семинар\Федеральные%20законы\188-ФЗ%20ЖК%20РФ+.doc#sub_145026#sub_145026), [7](file:///C:\Documents%20and%20Settings\COMP\Рабочий%20стол\Local%20Settings\Temp\семинар\Федеральные%20законы\188-ФЗ%20ЖК%20РФ+.doc#sub_145027#sub_145027), [12 части 2 статьи 145](file:///C:\Documents%20and%20Settings\COMP\Рабочий%20стол\Local%20Settings\Temp\семинар\Федеральные%20законы\188-ФЗ%20ЖК%20РФ+.doc#sub_1450212#sub_1450212) настоящего Кодекса, принимаются не менее чем двумя третями 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.

5. Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

6. Уставом товарищества собственников жилья может быть предусмотрено голосование посредством опроса в письменной форме или голосование по группам членов товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.

Статья 147. Правление товарищества собственников жилья

1. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

2. Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года.

3. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества.

4. Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

5. Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем в сроки, установленные уставом товарищества.

6. Заседание правления товарищества собственников жилья признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления товарищества. Решение правления товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

Статья 148. Обязанности правления товарищества собственников жилья

В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;

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

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

4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

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

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

8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

9) выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

Статья 149. Председатель правления товарищества собственников жилья

1. Председатель правления товарищества собственников жилья избирается на срок, установленный уставом товарищества. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

2. Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, 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.

*Председатель правления ТСЖ свои полномочия может осуществлять на общественных началах либо на профессиональной основе. В последнем случае правление ТСЖ заключает с ним трудовой договор.*

*В соответствии со ст.6 Федерального закона от 21.11.96 №129-ФЗ «О бухгалтерском учете» председатель правления ТСЖ в зависимости от объема учетной работы может вести бухгалтерский учет лично.*

Статья 150. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья

1. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

2. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

3. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

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

2) 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;

3) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

*Ревизионная комиссия является органом контроля ТСЖ и осуществляет контроль его финансово-хозяйственной деятельности. Срок, на который выбирается ревизионная комиссия, не должен превышать двух лет. После указанного срока ревизионная комиссия должна быть переизбрана либо оставлена на новый срок по решению, принятому на общем собрании членов ТСЖ. Количество членов ревизионной комиссии определяется уставом такого товарищества, но должно быть нечетным.*

*Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии ТСЖ не могут входить члены правления товарищества. В ст.150 ЖК РФ нет прямого указания на то, что ревизионная комиссия избирается из числа членов ТСЖ, поэтому ревизионная комиссия (или ревизор) может быть избрана не из числа членов ТСЖ. Это позволяет включить в состав ревизионной комиссии лиц, имеющих соответствующую профессиональную подготовку. При этом может возникнуть необходимость оплаты их труда, что также решается на общем собрании членов ТСЖ.*

*По решению общего собрания членов товарищества вместо ревизионной комиссии может быть избран ревизор.*

*Ревизионная комиссия, избранная в количестве более двух человек, обязана выбрать из своего состава председателя. Выборы председателя ревизионной комиссии оформляется протоколом, который хранится в делопроизводстве ТСЖ.*

*Ревизионная комиссия (ревизор) в обязательном порядке проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ не реже одного раза в год, а также вправе проводить внеплановые проверки, если иное не определено в уставе.*

*К каждому общему собранию членов ТСЖ ревизионная комиссия (ревизор) представляет заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов, а также отчитывается о своей деятельности.*

Статья 151. Средства и имущество товарищества собственников жилья

1. В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

2. Средства товарищества собственников жилья состоят из:

1) 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.

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

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

*Средства ТСЖ формируются из следующих источников:*

1. *обязательные платежи, вступительные и иные взносы членов товарищества. Следует заметить, что обязательные платежи не членов товарищества также будут формировать средства товарищества. Размер вступительных и иных вносов устанавливается решением общего собрания членов товарищества. В зависимости от системы договорных отношений, в которой участвует ТСЖ, обязательные платежи могут не поступать на расчетный счет товарищества и соответственно, не будут являться источником средства товарищества.*
2. *доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ:*

*- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;*

*- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;*

*- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме;*

1. *субсидии на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, если эти средства предусмотрены законодательством;*
2. *разница в оплате, предусмотренной ч.4 ст.155 ЖК РФ (разница в оплате нанимателя жилого помещения по договору социального найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде и по договору управления);*
3. *прочие поступления.*

*Распоряжение средствами ТСЖ, находящимися на счете в банке, осуществляется его правлением в соответствии с финансовым планом.*

Статья 152. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья

1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

2. Товарищество собственников жилья 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.

3. 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 товарищества собственников жилья, предусмотренные настоящей главой и уставом товарищества.

*ТСЖ вправе заниматься предпринимательской деятельностью лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано. Под хозяйственной деятельностью ТСЖ следует понимать уставную деятельность такого товарищества.*

*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. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности ТСЖ, предусмотренные уставом.*

*В зависимости от выбранной системы договорных отношений обязательные платежи собственников помещений могут поступать непосредственно организациям, с которыми ТСЖ вступило в договорные отношения, или на расчетный счет ТСЖ. Собственники помещений в многоквартирном доме также могут осуществлять платежи в кассу ТСЖ.*

*В соответствии с Общероссийским классификатором услуг населении. ОК 002-93 (ОКУН), утвержденным постановлением Госстандарта России от 28.06.93 №163, содержание общего имущества ТСЖ следует классифицировать как жилищные услуги, предоставляемые населению организациями различных организационно-правовых форм, - 041105 «Содержание и текущий ремонт, включая места общего пользования в жилых зданиях, за счет средств по оплате жилья».*

***Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно ТСЖ, при этом многоквартирным домом считается автономно стоящий многоквартирный дом, имеющий один почтовый адрес.***

**3. Управление многоквартирным домом управляющей компанией.**

***Управляющие компании бывают двух типов:***

1. тип – Управляющие компании, назначенные муниципалитетами по результатам открытых конкурсов;
2. 1-й тип – управляющие компании, выбранные самими собственниками.

**Управляющие компании, назначенные** муниципалитетами по результатам открытых конкурсов: договор управления и обслуживания многоквартирным домом составляется муниципалитетом, первоначальные тарифы на содержание и ремонт устанавливаются муниципалитетом (на следующий год – собственниками, по предложениям управляющих компаний), данные дома не могут участвовать в получении финансовых средств на капитальный ремонт за счет Фонда содействия реформирования ЖКХ.

**Управляющие компании, выбранные** самими собственниками: договор управления и обслуживания многоквартирным домом составляется самими собственниками, тарифы на содержание и ремонт устанавливаются так же самими собственниками по предложению управляющей компании, дома могут участвовать в получении финансовых средств на капитальный ремонт за счет Фонда содействия реформирования ЖКХ.

***Факторы, определяющие начало деятельности управляющих организаций по управлению МКД.***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Факты*** | ***Сроки*** | ***Основание*** |
| *Способ управления считается выбранным* | *С момента принятия решения о выборе способа на общем собрании собственников помещений* | *П. 3 ст. 161 ЖК РФ* |
| *Способ управления считается реализованным* | *С момента заключения договоров управления с собственниками помещений.   Реализация выбранного собственниками помещений способа управления многоквартирным домом не зависит от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов.* | *П. 3 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом"     Письмо Минрегиона РФ от 20.12.2006 N 14313-РМ/07 "О сроках возникновения обязанности приступить к управлению многоквартирным домом"* |
| *Договор управления вступает в силу* | *Не позднее 30 дней с момента подписания договора управления с первым собственником помещения, если иное не установлено договором управления* | *П. 7 ст. 162 ЖК РФ    Письмо Минрегиона РФ от 20.12.2006 N 14314-РМ/07 «О сроках возникновения обязанности приступить к управлению многоквартирным домом»* |

**При назначении или выборе управляющей компании, с собственниками помещений в обязательном порядке должен быть заключен договор управления или обслуживания многоквартирного дома.**

Статья 162. **Договор управления многоквартирным домом**

1. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

2. По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3. В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

4. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет, а в случае, указанном в [части 5 статьи 161](file:///C:\Documents%20and%20Settings\COMP\Рабочий%20стол\Local%20Settings\Temp\семинар\Федеральные%20законы\188-ФЗ%20ЖК%20РФ+.doc#sub_16105#sub_16105) настоящего Кодекса, на срок не менее чем один год и не более чем три года.

6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

7. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

8. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

8.1. **Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного** [частью 4 статьи 161](file:///C:\Documents%20and%20Settings\COMP\Рабочий%20стол\Local%20Settings\Temp\семинар\Федеральные%20законы\188-ФЗ%20ЖК%20РФ+.doc#sub_16104#sub_16104) **настоящего Кодекса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.**

8.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора.

9. Управление многоквартирным домом, который находится в собственности жилищного кооператива или в котором создано товарищество собственников жилья, осуществляется с учетом положений [разделов V](file:///C:\Documents%20and%20Settings\COMP\Рабочий%20стол\Local%20Settings\Temp\семинар\Федеральные%20законы\188-ФЗ%20ЖК%20РФ+.doc#sub_5000#sub_5000) **и** [VI](file:///C:\Documents%20and%20Settings\COMP\Рабочий%20стол\Local%20Settings\Temp\семинар\Федеральные%20законы\188-ФЗ%20ЖК%20РФ+.doc#sub_6000#sub_6000) настоящего Кодекса.

10. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11**. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.**

*В соответствии со ст.421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами.*

*Хотя на управляющую организацию возложены обязательства по предоставлению жилищно-коммунальных услуг, ее деятельность не ограничивается только этими обязательствами. Управляющая организация осуществляет иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (обеспечение собственников помещений прочими услугами, ведение технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества и пр.).*

***Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного договора, подписанного сторонами. Несоблюдение письменной формы договора ведет к его недействительности****.*

*Из смысла ч.1 ст. 162 ЖК РФ (с учетом приложений ч.5 ст.161 ЖК РФ) следует, что если:*

*- управляющая организация отобрана по результатам открытого конкурса, проведенного согласно ч.4 ст.161 ЖК РФ, то договор управления составляется в виде одного документа и подписывается сторонами, а именно: с одной стороны его подписывают собственники помещений, а с другой – управляющая организация;*

*- управляющая организация выбрана общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, то с каждым собственником помещения заключается отдельный договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания.*

*Момент начала исполнения обязательств по договору управления определяется датой подписания договора хотя бы с одним собственником помещения. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания. Таким образом, исполнение обязательств по договору управления зависит от момента подписания такого договора.*

*Договор управления заключается на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений.*

*Договор управления вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. До подписания договора он считается незаключенным. ЖК РФ устанавливает обязательное требование о подписании договора управления каждым собственником помещения, что также создает значительные трудности.*

*Договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.*

*Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт одного жилого помещения устанавливается на основе следующих принципов:*

*- размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающий плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ст.154 ЖК РФ), определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее одного года (ч.7 ст. 156 ЖК РФ);*

*- если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом или об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то такой размер платы устанавливается органами местного самоуправления (ч.3 ст.156 и ч.4 ст.158 ЖК РФ).*

*Требования ч.4 ст.162 ЖК РФ вытекают из того, что все собственники помещений в многоквартирном доме имеют одинаковые права и обязанности, поэтому условия договора управления должны быть одинаковыми для всех собственников. Собственники самостоятельно определяют существенные условия договора управления на общем собрании, за исключением случая, когда эти условия устанавливаются органами местного самоуправления при проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации.*

*Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее одного года и не более трех лет с учетом возможности его пролонгации.*

*Собственникам помещений в многоквартирном доме при принятии решения о выборе способа управления «управление управляющей организацией» следует установить порядок осуществления контроля за исполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления и назначить ответственное (уполномоченное) лицо, которое будет осуществлять этот контроль, а также подписывать акты выполненных работ и оказания услуг. Лицо, уполномоченное общим собранием собственников, должно быть наделено им конкретными полномочиями. Таким лицом может быть один из собственников или иное лицо. Сведения об этом лице и его полномочиях должны быть включены в договор управления. Уполномоченным лицом может являться Домовой комитет.*

***Собственники помещений в многоквартирном доме должны установить форму отчетности для управляющей организации (перечень информации, подлежащей раскрытию), поскольку потребители жилищно-коммунальных услуг могут узнать о результатах деятельности выбранной организации только по ее отчетам. Сроки, формы и порядок отчетности управляющей организации утверждаются на общем собрании собственников. Отказ управляющей организации в предоставлении таких сведений оспорим в суде.***

*Изменение и расторжение договора управления производится по правилам, установленным ст.450-453 ГК РФ. Поэтому в договоре управления целесообразно определить условия и порядок его расторжения. При этом в целях обеспечения прав собственников по выбору способа управления целесообразно предусмотреть, что такой договор расторгается в одностороннем порядке по уведомлению управляющей организации уполномоченным общим собранием собственников помещений, если общее собрание собственников помещений в установленном ЖК РФ порядке выбрало иной способ управления или другую управляющую организацию. В противном случае расторжение договоров управления с каждым собственником может занять неопределенное время. О расторжении договора управления одна сторона должна уведомить другую сторону не менее чем за два месяца, если иной срок не установлен таким договором. Исходя из требования ч.10 ст.162 ЖК РФ этот срок может быть не менее 30 дней.*

*Обязанность управляющей организации по передаче технической документации на многоквартирный дом и иных документов вновь выбранной управляющей организации, иным организациям, указанным в ч.10 ст.162 ЖК РФ, целесообразно прописать в договоре управления под ее определенную ответственность, например под штрафные санкции при невыполнении ею данной обязанности.*

*В случае если стороны договора не определили срок возврата управляющей организацией технической и иной документации на многоквартирный дом, то принимается срок, установленный ЖК РФ, - 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом.*

*Управляющая организация возвращает документацию лицу, указанному в договоре, а если оно не указано – то вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, либо одному из собственников помещений, указанному в решении общего собрания собственников.*

***Управляющая организация обязана ежегодно в течение одного квартала текущего года представлять собственникам помещений отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, если иное не установлено договором управления****. В случае если управляющая организация была определена по результатам конкурса, она представляет отчет заказчику о выполнении условий конкурса в порядке, установленном условиями конкурса.*

*Управляющая организация за 30 дней до прекращения договора управления обязана передать техническую, бухгалтерскую и иную документацию на дом, а также финансовые средства вновь выбранной управляющей организации, созданному ТСЖ в установленном порядке.*

*Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в т.ч. плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом. Обязанности по внесению данной платы возлагаются как на нанимателей жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, так и на собственников помещений в многоквартирном доме.*

***Существенными условиями заключения договора являются следующие:***

* 1. *предмет договора;*
  2. *стоимость оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в доме;*
  3. *перечень услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в доме;*
  4. *порядок оплаты работ и услуг;*
  5. *порядок осуществления контроля за выполнением подрядной организацией ее обязательств по договору;*
  6. *сроки выполнения работ и услуг;*
  7. *порядок расторжения договора;*
  8. *гарантийные обязательства при выполнении работ по текущему ремонту не менее одного года (рекомендуемо);*
  9. *временный индекс удорожания на момент выполнения по текущему ремонту (определяется в соответствии с распорядительными документами органов местного самоуправления на работы по текущему ремонту;*
  10. *критерии работ и услуг;*
  11. *штрафные санкции за некачественное оказание услуг и выполнение работ.*

**Никакое подписание согласия на управляющую компанию не является законным без проведения собрания собственников, т.к. выбор способа управления - исключительно его (собрания) компетенция - ч. 3 ст.161 ЖК РФ. Если оно не проводилось, нужно его провести и дать людям ознакомиться с вариантами договоров. Только тот из них, который был утвержден собранием, и может быть заключен с управляющей компанией - ч.1 ст.162 ЖК РФ. Все остальные будут ничтожными (т.е. не порождающими никаких правовых последствий) как противоречащие закону (ст.ст.168, 422 Гражданского кодекса).**

# *Как выбрать управляющую организацию*

*Для начала Собственники должны определиться в главном для них вопросе: чего они хотят в смысле отношения цены за услуги управления, содержания, ремонта общего имущества и качества этих услуг.*

*Вот три наиболее общих варианта ответа на этот вопрос:*

* *ничего менять не нужно, пусть и дальше управляет управляющая компания; хоть и качество работ невысокое, но плата за них вполне устраивает, зачем рисковать, выбирая новую организацию, не будем спешить;*
* *нужно выбрать частную управляющую организацию, которая бы предоставила услуги более высокого качества и естественно за более высокую цену, чем нынешняя компания.*
* *следует выбрать небольшую частную фирму, которая бы, не улучшая качество услуг, запросила бы за них меньшие деньги, чем управляющая компания.*

*Если Собственники выбрали свой вариант ответа, то можно переходить к практическим вопросам, где найти подходящую организацию.*

*Поэтому для начала необходимо осмотреться рядом со своим домом: нет ли подходящего ТСЖ, правление которого согласилось бы за предлагаемую вами цену взять и ваш дом в управление.*

*Но прежде, чем ходить в правление этого жилищного объединения, зайдите в подъезд, пройдите по лестницам, осмотрите двор, поговорите с жителями дома (желательно опросить не менее десятка человек разного возраста), во что такое управление им обходится, чем они довольны и чем не довольны. Если все увиденное и услышанное в общем, вас устроит, заключайте договор с ТСЖ. Дело в том, что некоторые ТСЖ, ЖК и ЖСК не только не уступают УК в опыте работы, но и превосходят их. Кроме того, ни у одной УК нет опыта управления отдельным домом. Они ведь всегда управляли жилищным фондом всего района. Разница большая. Одно дело, когда каждая сотня рублей на счету, а другое, когда ворочаешь десятками миллионов рублей.*

*Если по соседству нет подходящего жилищного объединения, поищите рядом дома, управляемые частными управляющими организациями.*

*Желательно, чтобы эти дома были похожи на ваши, как говорят, "типовые", с близким к вашему дому годом постройки. Опять-таки, для начала соберите "субъективные" данные, поговорив с жителями этих домом и посмотрев все своими глазами. Одним из важных вопросов, который не стоит упускать, является выяснение существующей между жителями дома и управляющей организацией системы информационного взаимодействия. В том числе: как быстро и насколько качественно выполняются заявки граждан, насколько внимательно и вежливо обращаются с гражданами, приходящими на личный прием, какая, где и насколько регулярно размещается информация о своей деятельности и др. Для получения еще более надежных данных зайдите в администрацию района и узнайте, сколько было жалоб из этих домов за последний год к ним поступила в пересчете на тысячу человек и сравните это число с соответствующими данными по вашему дому. Зайдите в диспетчерскую службу управляющей организации и поинтересуйтесь содержанием книги заявок жителей, сравнив эти записи с аналогичными по вашему дому, но уже в диспетчерской УК. Для еще большей надежности обратитесь с просьбой в государственные надзорные органы*

*( государственную жилищную инспекцию) о предоставлении информации о фактах нарушения управляющей организацией действующих норм и правил эксплуатации жилищного фонда*

*Конечно, важным критерием при выборе управляющей организации является стаж ее работы на рынке услуг. Большой стаж обычно предпочтительней, чем небольшой. Однако в последнее время будут активно появляться новые управляющие организации, не имеющие большого стажа работа. Не стоит сразу их исключить из списка претендентов. Поинтересуйтесь, что за специалисты у них работают, где работали раньше, кто учредитель фирмы. Если это бывшие работники ЖКХ, то ясно, что они не новички и имеют опыт работы по эксплуатации домов. Поговорите с ними лично, выясните, почему они ушли из этих организаций и чего бы хотели на новом месте.*

*При разговоре с представителями управляющей организации о цене услуг управления, содержания и ремонта дома вас должны насторожить как высокие, так и низкие цены по сравнению с теми, что имеете в своем доме сегодня вы. Выясните причину этих цен, поинтересуйтесь, из каких расходов складывается калькуляция цены. Задайте вопросы по наиболее значительным цифрам.*

*Если первые контакты с предварительно выбранной вами управляющей организацией оказались вполне благоприятными, не торопитесь заключать договор управления. Соберите аналогично описанному способу информацию еще о 2-3 организациях, сравните все "за" и "против" и уже тогда выносите проект решения инициативной группы по выбору управляющей организации на общее собрание Собственников.*

*Если все-таки сомнения в правильности выбора остаются, заключайте договор управления на минимальный срок - год. Если через год поймете, что не ошиблись, увеличивайте срок договора. Если ошиблись - расторгайте договор.*

***Помните, что и муниципалитет должен представлять Собственникам информацию об управляющих компаниях****.*

***Наиболее общие плюсы и минусы способов управления многоквартирными домами.***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | ***Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме*** | ***Управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом*** | ***Управление управляющей организацией*** |
| *1* | *2* | *3* | *4* |
| ***Достоинства*** | *1. Самостоятельное решение всех вопросов* | *1. Выбор организаций, предоставляющих коммунальные услуги, осуществляющих ремонт и содержание дома* | *1. Профессиональное управление* |
| *2. Нет коллективной ответственности, каждый сам отвечает за свои платежи* | *2. Возможность управления денежными средствами и  контроля за их движением* |  |
| *3. Отсутствуют издержки по поддержанию деятельности самого юридического лица, созданного для управления* | *3. Возможность снижения затрат, связанных с коммунальными платежами, содержанием и ремонтом дома* |  |
|  | *4. Контроль выполнения организациями обязанностей по содержанию и ремонту дома* |  |
|  | *5. Деятельность ТСЖ довольно подробно регламентирована, что способствует сведению к минимуму конфликтов между собственниками.* |  |
|  | *6. Реализация прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в органах государственной власти, судах, коммерческих и некоммерческих организациях, общественных объединениях и политических партиях* |  |
| *1* | *2* | *3* | *4* |
| ***Недостатки*** | *1. Не решен вопрос о накоплении денежных средств на содержание и ремонт жилого помещения, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества* | *1. Расчет за коммунальные услуги идет со всего дома, если часть жильцов задолжала, от электроэнергии, воды и отопления могут отключить весь дом* | *1. Расчет за коммунальные услуги идет с управляющей организацией, если есть задолженность, то отключат все дома, которыми управляет эта организация* |
| *2. Отсутствие постоянной юридической защиты* | *2. Необходимость установки общедомовых узлов учета, в противном случае оплата будет производиться по нормативам* | *2. Необходимость установки общедомовых узлов учета, в противном случае оплата будет производиться по нормативам* |
| *3. Целесообразно использовать в малоквартирных домах (до 14 квартир).* | *3. Дополнительные затраты на управление* | *3. Дополнительные затраты на управление* |
|  |  | *4. Рынок данного вида услуг (профессиональное управление МКД) не развит. Отсутствие конкуренции, достаточного количества надежных управляющих компаний не способствует должному обеспечению интересов собственников. Высока вероятность мошенничества и нецелевого использования средств на первом этапе становления* |
|  |  | *5. Собственники не защищены от недобросовестных  управляющих организаций - отсутствуют гарантии (обеспечение) надлежащего исполнения обязательств управляющей организацией и контроль над финансовой состоятельностью таких организаций.* |
|  |  | *6. Невозможность влиять на решения, принятые управляющей организацией после заключения договора* |

***Роль органов местного самоуправления в оказании помощи собственникам по организации выбора способа управления многоквартирным домом:***

**Статья 165. Создание органами местного самоуправления условий для управления многоквартирными домами**

1. В целях создания условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления:

1) обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм;

2) могут предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов;

3) содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность.

2. Органы местного самоуправления и управляющие организации обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

Приложения:

Приложение № 1

## МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПИСЬМО от 20 декабря 2006 г. N 14316-РМ/07 О ПЕРЕДАЧЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ПРИ ВЫБОРЕ СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ

Министерство регионального развития Российской Федерации в связи с многочисленными обращениями органов власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, предприятий и организаций жилищно-коммунального хозяйства сообщает.

Законодательство Российской Федерации не предусматривает передачу многоквартирного дома как объекта недвижимого имущества собственникам помещений, вновь выбранной управляющей организации или созданному товариществу собственников жилья. Частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) предусмотрена только передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов.

В соответствии со статьей 36 Кодекса, пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, многоквартирный дом, в котором помещения принадлежат двум и более различным собственникам, независимо от сведений бухгалтерского учета государственных и муниципальных предприятий или учреждений, реестра учета муниципального (государственного) имущества и от состава муниципальной (государственной) казны не может считаться принадлежащим одному лицу. Общее имущество в таких многоквартирных домах находится в общей долевой собственности всех собственников помещений.

Учет многоквартирного дома, помещения в котором принадлежат двум и более различным собственникам, в реестре муниципального (государственного) имущества и/или бухгалтерский учет многоквартирного дома на балансе управляющей или иной организации следует считать неправомерным. Такой учет не может являться основанием для требования о передаче многоквартирного дома по акту приема-передачи.

Жилые и нежилые помещения, права государственной или муниципальной собственности на которые прекращены в результате приватизации и иных гражданско-правовых сделок, в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете списываются с баланса унитарных предприятий или государственных и муниципальных учреждений, за которыми они были закреплены на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. Многоквартирные дома, помещения в которых принадлежат двум и более различным собственникам, подлежат списанию со счетов бухгалтерского учета организаций, исключению из реестра учета муниципального (государственного) имущества и из состава муниципальной (государственной) казны. В указанных многоквартирных домах только жилые и нежилые помещения, находящиеся в муниципальной (государственной) собственности, могут быть объектом бухгалтерского учета муниципальных (государственных) организаций (при закреплении на праве хозяйственного ведения или оперативного управления), объектом учета муниципального (государственного) имущества и состоять в муниципальной (государственной) казне (при отсутствии закрепления на праве хозяйственного ведения или оперативного управления).

При смене управляющей организации или выборе иного способа управления многоквартирным домом, помещения в котором принадлежат двум и более различным собственникам, передача многоквартирного дома или общего имущества в многоквартирном доме по акту новой управляющей организации, товариществу собственников жилья или жилищному кооперативу не производится.

При смене управляющей организации целесообразно составить двухсторонний акт состояния общего имущества в многоквартирном доме. Такой акт подписывается уполномоченным представителем организации, которая осуществляла управление многоквартирным домом, и уполномоченным представителем организации, которая будет управлять многоквартирным домом в дальнейшем. Акт состояния общего имущества может использоваться для оценки результативности работы организации, управлявшей многоквартирным домом до момента составления акта, а также для планирования работ по управлению, обслуживанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

Прошу довести требования законодательства Российской Федерации и настоящее письмо до организаций жилищно-коммунального хозяйства, товариществ собственников жилья, жилищных или иных специализированных потребительских кооперативов, действующих на территориях субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, и при необходимости организовать их разъяснение.

Приложение № 2

**Письмо Министерства регионального развития РФ от 4 апреля 2007 г. N 6037-РМ/07  
"Об определении перечня общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме"**

Министерство регионального развития Российской Федерации в связи с многочисленными обращениями органов власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, предприятий и организаций жилищно-коммунального хозяйства о разъяснении порядка определения перечня общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме сообщает.

Жилищный кодекс Российской Федерации, иные федеральные законы, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее - Правила содержания общего имущества), и иные нормативные правовые акты Российской Федерации не ставят право принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления таким домом и действий по реализации этого решения в зависимость от определения состава общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации в соответствии с пунктом 5 постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491. До утверждения формы документа технического учета общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме указанный учет не производится.  
  
В соответствии с пунктом 1 Правил содержания общего имущества состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определяется:  
- собственниками помещений в многоквартирном доме - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;

- федеральными органами государственной власти и органами государственной власти субъектов Российской Федерации - в целях контроля за содержанием общего имущества в соответствии со статьей 20 Жилищного кодекса Российской Федерации (например, государственные жилищные инспекции субъектов Российской Федерации);  
- органами местного самоуправления (в городах федерального значения органами государственной власти указанных субъектов Российской Федерации) - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.  
  
Органы местного самоуправления (в городах федерального значения органы государственной власти этих субъектов Российской Федерации), в целях выполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязанности по содержанию общего имущества, а также в иных целях, за исключением подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации, не уполномочены утверждать или согласовывать состав (перечень) общего имущества в многоквартирном доме.  
  
Таким образом, собственники помещений в многоквартирном доме, в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества, вправе самостоятельно определять состав общего имущества в многоквартирном доме, руководствуясь статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и пунктами 2 - 9 Правил содержания общего имущества.  
  
Прошу довести требования законодательства Российской Федерации и настоящие разъяснения до органов местного самоуправления, управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных, жилищных и иных специализированных потребительских кооперативов и иных заинтересованных организаций, действующих на территориях субъектов Российской Федерации, для руководства при применении Правил содержания общего имущества.

Приложение № 3

# Письмо Министерства регионального развития РФ от 20 декабря 2006 г. N 14314-РМ/07 «О сроках возникновения обязанности приступить к управлению многоквартирным домом»

Министерство регионального развития Российской Федерации в связи с многочисленными обращениями органов власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, предприятий и организаций жилищно-коммунального хозяйства сообщает.

Организация, выбранная или созданная собственниками помещений для управления многоквартирным домом в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) обязана приступить к управлению многоквартирным домом в следующие сроки:

- управляющая организация, вновь выбранная на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме – не позднее чем через тридцать дней со дня подписания договора управления многоквартирным домом с первым собственником помещения, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом (часть 7 статьи 162 Кодекса);

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив – со дня государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, как юридического лица (пункт 3 статьи 49 Гражданского кодекса Российской федерации).

В соответствии с подпунктом 2 пункта 3 правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. N 75, решение о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом, считается реализованным собственниками помещений со дня заключения всеми или большинством собственников помещений в многоквартирном доме договоров, предусмотренных статьей 164 Кодекса.

Прошу довести требования законодательства Российской Федерации и настоящее письмо до организаций жилищно-коммунального хозяйства, товариществ собственников жилья, жилищных или иных специализированных потребительских кооперативов, действующих на территориях субъектов Российской Федерации и муниципальных образований и при необходимости организовать их разъяснение.

Приложение № 4

**Письмо Министерства регионального развития РФ от 2 мая 2007 г. N 8167-ЮТ/07  
"О внесении платы за жилые помещения и коммунальные услуги"**

Министерство регионального развития Российской Федерации в соответствии с пунктом 6 постановления Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам" и пунктом 8 постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" в связи с многочисленными обращениями потребителей и исполнителей коммунальных услуг сообщает.

В соответствии с пунктом 16 статьи 12 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) установление структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядка расчета и внесения такой платы относится к компетенции органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений. Законодательство Российской Федерации не допускает принятие по указанному вопросу нормативных правовых актов органами государственной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления.

В зависимости от реализуемого способа управления многоквартирным домом собственники и наниматели осуществляют оплату за жилое помещение и коммунальные услуги в следующем порядке:

1) собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (часть 9 статьи 155 Кодекса);

2) при управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищно-строительным, жилищным или иным специализированным потребительским кооперативом (далее - ТСЖ или ЖСК):

а) члены указанных организаций 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 или ЖСК (часть 5 статьи 155 Кодекса);

б) собственники помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с ТСЖ или ЖСК (часть 6 статьи 155 Кодекса);

3) собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы ТСЖ или ЖСК и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации (часть 7 статьи 155 Кодекса);

4) наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации (часть 4 статьи 155 Кодекса).

При этом в соответствии с положениями типовых договоров, утвержденных постановлениями Правительства Российской Федерации от 21 мая 2005 г. N 315 "Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения" и от 26 января 2006 г. N 42 "Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений" при внесении платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги управляющей организации указанные наниматели выполняют свои денежные обязательства перед наймодателем. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) вносится указанными нанимателями наймодателю этого жилого помещения (часть 3 статьи 155 Кодекса).

Остальные пользователи жилых помещений (наниматели по договору найма жилых помещений частного жилищного фонда, ссудополучатели, поднаниматели и др.) вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги соответственно собственникам помещений и нанимателям жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

Собственники жилых домов оплачивают услуги и работы по их содержанию и ремонту, а также вносят плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (часть 3 статьи 154, часть 9 статьи 155 Кодекса).

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом (часть 1 статьи 155 Кодекса).

При этом согласно подпункту б пункта 38 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 307, в платежном документе указываются наименование исполнителя (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер его банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования. Указание в платежном документе номеров банковских счетов или номеров "транзитных счетов" иных лиц (в том числе расчетно-кассовых, информационно-расчетных, информационно-аналитических, вычислительных и иных подобных центров) законодательством Российской Федерации не предусмотрено.

Оплата услуг и работ по содержанию и ремонту помещений в многоквартирном доме ("дополнительные услуги"), не связанных с содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, вносится в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности по отдельному платежному документу.

Расчет размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, ведение базы данных потребителей, печать и доставка потребителям платежных документов, организация приема платы организациями почтовой связи, кредитными и иными организациями, взыскание просроченной задолженности в зависимости от способа управления многоквартирным домом является обязанностью управляющих организаций, ТСЖ или ЖСК, а при непосредственном управлении многоквартирным домом соответствующих подрядных и ресурсоснабжающих организаций. Указанные лица вправе на основании возмездного договора заказать услуги по расчету размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, печати, доставке потребителям платежных документов специализированным организациям.

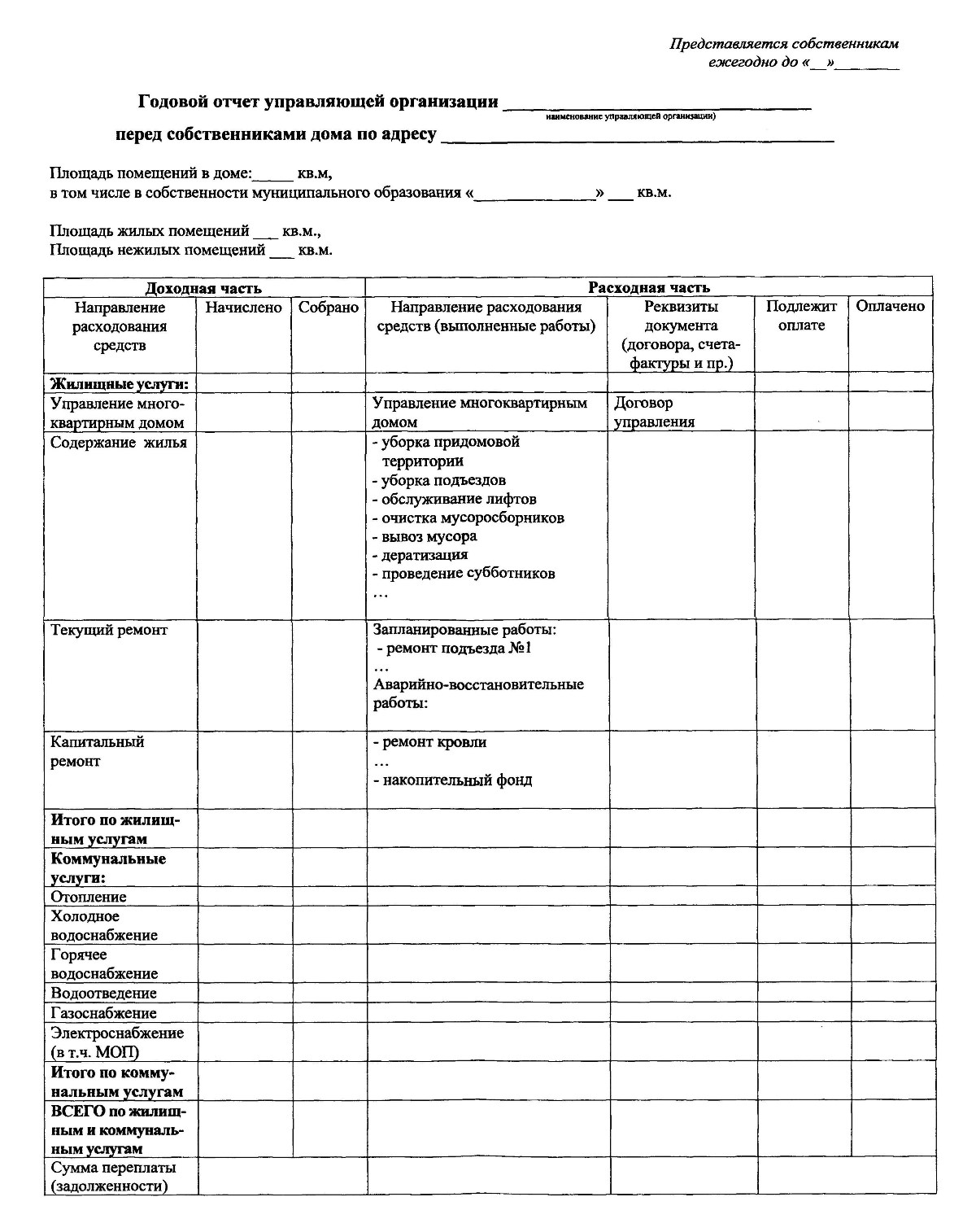
Деятельность расчетно-кассовых, информационно-расчетных, информационно-аналитических, вычислительных и иных подобных центров и применение "единых платежных документов" не может основываться на нормативных правовых актах органов государственной власти субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления, поскольку в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 6 октября 2003 г. N 131-Ф3 "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" не является компетенцией органов местного самоуправления и органов государственной власти городов федерального значения и не относится к вопросам местного значения.

Прошу довести требования законодательства Российской Федерации и настоящие разъяснения до органов местного самоуправления, управляющих организаций и иных заинтересованных организаций, действующих на территориях субъектов Российской Федерации, для руководства при применении Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 307, и Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491.

Приложение № 5

**Письмо Министерства регионального развития РФ от 2 мая 2007 г. N 8167-ЮТ/07  
"О внесении платы за жилые помещения и коммунальные услуги"**

Форма отчета управляющей компании о работе за год.



Приложение №6

Письмо Министерства регионального развития РФ от 20 декабря 2006 г. N 14313-РМ/07

**О передаче технической документации на многоквартирный дом**

Министерство регионального развития Российской Федерации в связи с многочисленными обращениями органов власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, предприятий и организаций жилищно-коммунального хозяйства сообщает.

Согласно части 10 статьи 162 [Жилищного кодекса](http://stroy.dbases.ru/Data1/44/44925/index.htm) Российской Федерации (далее - Кодекс) управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив обязаны осуществлять хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением таким домом (далее - техническая документация). Техническая документация принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме. Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, установлен пунктами 24, 26 Правил содержания общего имущества, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. [N 491](http://stroy.dbases.ru/Data1/47/47657/index.htm).

Согласно части 10 статьи 162 Кодекса управляющая организация обязана передать имеющуюся в ее распоряжении техническую документацию:

- вновь выбранной управляющей организации;

- товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу;

- в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений одному из собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления, или, если собственник не указан, любому собственнику помещений в таком доме.

Поскольку Кодекс не устанавливает иное, имеющаяся в наличии техническая документация должна передаваться безвозмездно.

Согласно статье 162 Кодекса передача технической документации должна осуществляться за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом. В соответствии со статьей 7 Кодекса аналогичная обязанность возникает у любых лиц, которые оказывают собственникам помещений услуги по содержанию и (или) выполняющих работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме по основаниям, возникшим до введения в действие Кодекса. указанная обязанность возникает независимо от наличия или отсутствия:

- письменного договора, содержащего условия об управлении, содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

- документа о наделении полномочий "службы заказчика на жилищно-коммунальные услуги" в соответствии с [Федеральным законом](http://stroy.dbases.ru/Data1/1/1664/index.htm) "О товариществах собственников жилья" (утратил силу с 1 марта 2005 г.).

Если срок прекращения договора управления многоквартирным домом (иного договора) определить невозможно (в частности, если такой договор отсутствует или был заключен без указания срока) целесообразно осуществлять передачу технической документации за тридцать дней до дня возникновения у лиц, указанных в части 10 статьи 162 Кодекса, обязанности управлять многоквартирным домом.

Реализация выбранного собственниками помещений способа управления многоквартирным домом не зависит от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов.

Прошу довести требования законодательства Российской Федерации и настоящее письмо до организаций жилищно-коммунального хозяйства, товариществ собственников жилья, жилищных или иных специализированных потребительских кооперативов, действующих на территориях субъектов Российской Федерации и муниципальных образований и при необходимости организовать их разъяснение.

Приложение № 7

**Федеральный закон от 28.11.2009 № 287-ФЗ**

**Расширен перечень операций, не подлежащих налогообложению НДС**, установленный п. 3 ст. 149 НК РФ. Одновременно внесено дополнение в ст. 162 НК РФ, в соответствии с которым **в налоговую базу по НДС не включаются** денежные средства, полученные управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье и отвечающими за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги, на формирование резерва на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Минфин РФ в своем письме № 03-07-15/169 от 23.12.2009 приводит разъяснения о порядке применения норм Федерального закона от 28 ноября 2009 г. N 287-ФЗ «О внесении изменений в статьи 149 и 162 части второй НК РФ».

С 1 января 2010 от налогообложения НДС освобождается предоставление коммунальных услуг управляющими организациями и ТСЖ по стоимости, соответствующей стоимости приобретения этих коммунальных услуг, в том числе с учетом НДС, у организаций коммунального комплекса, поставщиков электрической энергии и газоснабжающих организаций.

Аналогичный порядок применения освобождения от налогообложения НДС установлен подпунктом 30 пункта 3 статьи 149 Кодекса по работам (услугам) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Так, с 1 января 2010 года от налогообложения налогом на добавленную стоимость освобождается реализация работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) управляющими организациями и ТСЖ, при условии приобретения работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме управляющими организациями и ТСЖ у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги).

При этом работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, реализуемые управляющим организациям и ТСЖ, организациями и индивидуальными предпринимателями, непосредственно выполняющими (оказывающими) данные работы (услуги), от налогообложения налогом на добавленную стоимость не освобождены.

Кроме того, Кодексом не предусмотрено освобождение от налогообложения коммунальных услуг, работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, работ (услуг) по управлению многоквартирными домами и других работ (услуг), выполняемых (оказываемых) собственными силами управляющих организаций и ТСЖ.

Также с 1 января 2010 года согласно пункту 3 статьи 162 НК РФ в налоговую базу по НДС не включаются денежные средства, полученные управляющими организациями и ТСЖ, на формирование резерва на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

При этом освобождение от налогообложения налогом на добавленную стоимость ремонтных работ, оплачиваемых за счет средств данного резерва, Кодексом не предусмотрено.

Приложение № 8

**Основные понятия и определения**:

**ГК РФ** – Гражданский Кодекс РФ

**Договор управления многоквартирным домом (МКД)** – договор, по которому одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в МКД, органов управления **ТСЖ** либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работу по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

**Долевая собственность –** имущество, находящееся в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности.

**Доля в праве общей собственности на общее имущество** в МКД собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.Доля в праве общей собственности на общее имуществов МКД собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

**ЕГРП –** Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Жилое помещение –** изолированное помещение в МКД, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим нормам, иным требованиям законодательства). К жилым помещениям в МКД относятся: квартира, часть квартиры, комната.

**Жилой дом –** индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

**ЖК (жилищный кооператив) -**  добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребности граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме. ЖК является потребительским кооперативом. Члены ЖК своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании МКД.

**ЖК РФ** – Жилищный кодекс РФ.

**ЖО (жилищное объединение) –** ТСЖ, ЖСК, ЖК или иной специализированный потребительский кооператив.

**ЖСК (жилищно-строительный кооператив) -** добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребности граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме. ЖСК является потребительским кооперативом. Члены ЖСК своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании МКД.

**Заочное голосование –** переданные в письменной форме решения собственников помещений в МКД до даты окончания приема решений в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, по вопросам, поставленным на голосование.

**Инженерное оборудование МКД –** внутридомовое инженерное оборудование, состоящее из: сетей и оборудования систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения; мусоропровода; лифтового оборудования; систем противопожарной защиты и сигнализации, соединенных с объединенными диспетчерскими системами; сетей связи, а также может включать часть подводящих коммуникаций (сетей)и сооружений коммунального назначения, обеспечивающих подачу коммунальных ресурсов и относящихся к общему имуществу в МКД.

**Кадастровый номер земельного участка -**  номер, присваиваемый земельному участку, предоставленному в собственность, владение, пользование гражданину или юридическому лицу, и сохраняющийся за участком до тех пор, пока он существует как единое целое.

**Капитальный ремонт МКД –** комплекс строительных и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа МКД, не связанных с изменением его основных технико-экономических показателей, с заменой, при необходимости, конструктивных элементов и систем инженерного оборудования.

**Квартира –** структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживание в таком здании.

**Комната –** часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

**Коммунальные услуги –** холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в т.ч. поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в т.ч. поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

**Многоквартирный дом –** индивидуально-определенное здание, фундаментально связанное с землей, в котором общая площадь может быть занята:

- вся или частично жилыми помещениями, предназначенными для постоянного проживания граждан и состоящими из не менее двух структурно обособленных жилых помещений – квартир;

- частично отдельными нежилыми помещениями, имеющими многофункциональное назначение (производственное, административное, складское и пр.);

- имуществом общего пользования, предназначенным для обслуживания более одного помещения в данном доме, не являющимся частями квартир или отдельных нежилых помещений.

**Недвижимое имущество –** объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их значению невозможно.

**Нежилое помещение –** индивидуально- определенное помещение в жилом доме**,** которое не предназначено для проживания в нем граждан и имеет функциональное назначение (производственное, административное, складское и пр.).

**Общая площадь жилого помещения –** сумма площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещения вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, террас и веранд.

**Общее имущество многоквартирного дома –** помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в т.ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы и этажи), а также крыши, ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (МКД) –** орган управления многоквартирным домом. Формой проведения может быть очное собрание или собрание в форме заочного голосования.

**Общее собрание членов товарищества собственников жилья –** высший орган управления товарищества.

**Придомовая территория –** земельный участок, примыкающий к дому и входящий в состав общего имущества собственников помещений этого дома, с объектами озеленения и благоустройства.

**Санитарное содержание –** комплекс работ по проведению санитарно-эпидемиологических мероприятий, включающий уборку мест общего пользования МКД, придомовой территории, включенной в состав общего имущества дома, и ее оборудования, а также работы по озеленению и благоустройству придомовой территории.

**Собрание –** совместное присутствие собственников помещений МКД в назначенный день и время в определенном месте для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

**Собственник помещения в МКД –** субъект, обладающий правом владения, пользования, распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым или нежилым помещением в МКД, несущий бремя ответственности за данное помещение и его содержание, а также за общее имущество собственников помещений в данном доме в размере доли, пропорциональной общей площади данного помещения.

**Содержание МКД –** комплекс работ по созданию необходимых условий для проживания граждан и обеспечения сохранности дома (техническое обслуживание и санитарное содержание).

**Техническое обслуживание МКД –** комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов, заданных параметров, и режимов работы конструктивных элементов и те6хнических устройств МКД, включающий работы профилактического характера и текущий ремонт.

**Текущий ремонт МКД –** комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов здания и поддержания эксплуатационных показателей.

**ТСЖ (товарищество собственников жилья) –** некоммерческая организация, объединение собственников помещений в МКД для совместного управления комплексом недвижимого имущества в МКД, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения имуществом в МКД.

**Управление многоквартирным домом** – комплекс мероприятий по организации обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, решению вопросов пользования указанным имуществом (находится исключительно в компетенции собственников), а также по предоставлению коммунальных услуг гражданам, проживающим в данном доме.

**Устав товарищества –** правоустанавливающий документ, в соответствие с которым обеспечивается деятельность товарищества в гражданских, административных, земельных и других отношениях. Нормы, изложенные в уставе, обязательны для регулирования внутренних отношений в товариществе. В случае возникновения споров по данным отношениям правоприменительные органы должны при принятии решений исходить из норм действующего законодательства и конкретного устава.

Приложение № 9

**Вехи истории ЖКХ.**

**30 апреля 1649 года** (по старому стилю) **царь Алексей Михайлович** "Тишайший" утвердил новый свод законов Русского государства. В него вошел и "Наказ о градском благочинии". Сим документом царь повелевал создать противопожарную службу, специальные подразделения, которым вменялась охрана общественного порядка - полицию, за которой он записал также ведение городского хозяйства по правилам, установленным им. "Наказ" и стал тем самым первым кирпичиком, заложенным Алексеем Михайловичем в основание будущего российского ЖКХ. Эта дата и считается днем основания служб российского жилищно-коммунального хозяйства, так как тогда их обязанности выполнялись полицией. Именно после этого высочайшего повеления в России появились служивые, которых народ вслед за царем стал называть дворниками. Дело в том, что в своем "Наказе о градском благочинии" государь особо отметил: "Чтобы грязи не было - иметь на каждом дворе дворника; ведать всякое дворовое дело, починки и прочие дела...".

Его сын **Петр I** пошел еще дальше. Он издал свой указ "О соблюдении чистоты в Москве и о наказании за выбрасывание сору и всякого помету на улицы и переулки". В нем он с присущими ему прямотой и откровенностью угрожал неряхам: "Кто станет по большим улицам и по переулкам всякий помет и мертвечину бросать, такие люди взяты будут в земский приказ, и будет им за это учинено наказание - битье кнутом, да с них же взята будет пеня".

Надо ли говорить, что сей указ "крутого" императора стал мощным подспорьем не только для Стрелецкого приказа, отвечавшего перед царем за благочиние в Москве, но и для дворников, следивших за чистотой на улицах и мостовых.

Дело Петра I продолжила и **Екатерина II**. В 1785 году она официально учредила городские самоуправления по всей России. Их деятельность была направлена, прежде всего, на благоустройство и развитие городов, оказание жилищно-коммунальных услуг. Одной из самых заметных фигур в этой службе стал, как ни трудно догадаться, дворник. Правда, впоследствии на дворников положили глаз, как теперь говорят, и спецслужбы. Они использовали малограмотных и беззащитных "хозяев дворов и улиц" в целях, не имевших ничего общего с их прямыми обязанностями.

До революции в российской империи было 866 городов, и весь жилищный фонд царской России составлял 150 млн. квадратных метров. Многие люди жили в ночлежных домах, подвалах, погребах, сараях и землянках.

**В Царской России символом ЖКХ был дворник**. Хороших «тружеников метлы» ценили. Этой работой обычно занимались отставные солдаты. Рядом с номерной бляхой – обязательной принадлежностью каждого дворника – они носили боевые и выслуженные награды. Это придавало им особенно солидный вид. Тогда дворник был не только уборщиком улицы, но «по совместительству» еще и блюстителем порядка и общественной нравственности. Ведь обязанности коммунальной службы частично были возложены на министерство внутренних дел.

**С 1866 г. дворники могли награждаться медалями** «За усердие» наравне с пожарными и полицейскими. Обыватели, принимавшие активное участие в городском благоустройстве, с начала XIX в. получали медали «За полезное», «За бескорыстие и усердие». Людям, жертвовавшим крупные суммы на благоустройство города, могли быть пожалованы «чиновничьи» ордена Св. Анны, Св. Владимира, Св. Станислава низших степеней. Самое массовое награждение дворников произошло в 1913 г., когда практически каждый из них получил медаль «В память 300-летия царствования дома Романовых».

**В декабре 1917 г.** был подписан декрет «Об учреждении Комиссариата по местному самоуправлению» с целью объединения деятельности всех городских и земских учреждений. В распоряжение Комиссариата были переданы дела местного хозяйства. Постановлением СНК РСФСР от 17 марта 1918 г. данное ведомство было преобразовано в Отдел местного хозяйства НКВД. Таким образом, коммунальное хозяйство опять попало в сферу внутренних дел.

**В 1919** году VII Всероссийский съезд Советов принял официальный курс на децентрализацию управления городским хозяйством по вертикали и горизонтали. В качестве административной единицы было предложено считать территориальные общности населения, присвоив им независимо от размера единое название – коммуны. Их хозяйственная деятельность была обозначена как коммунальное хозяйство, а отделы местных Советов были названы коммунотделами. Величина квартирной платы устанавливалась по классовому признаку: рабочие за квадратный аршин платили 10-40 копеек, люди свободных профессий – 1-2 рубля, нетрудовые элементы – 3-10 рублей. В 1919 году от квартплаты освобождены семьи красноармейцев, а в **1920 году** В.И. Ленин подписал декрет «Об отмене квартплаты». По данным коммунальных журналов тех лет, в Москве за период отмены квартплаты обветшало 11,5 тыс. жилых зданий. Пришло в полную негодность 6,8 тыс. домов с более чем 40 тыс. квартирами. Попытка восстановить оплату уже в **1921** году вызвала сопротивление основной массы населения. Было принято решение назначить плату чисто символическую и увеличивать ее с каждым годом на 50 процентов. На протяжении всей советской истории взималась только часть квартплаты, и производились государственные дотации в жилищную сферу. Предприятия, организации и объединения ЖКХ были практически лишены самостоятельности. Финансирование их осуществлялось, в основном, из общественных фондов в виде дотаций, покрывающих убытки. Объем инвестиций в коммунальное хозяйство сохранялся в течение десятилетий на уровне 22-24 процентов (при нормативе 33-35 процентов) от затрат на жилищное строительство.

**В 1921 г.** было создано Главное управление коммунального хозяйства (ГУКХ) НКВД РСФСР. К этому времени относятся и первые советские награды «коммунальникам». Так тогда называли работников ЖКХ.

**В конце 1920-х** годов, в Киеве был выпущен значок «За боевую ликвидацию прорыва». Некоторые, ошибочно считали, что он имеет отношение к событиям Гражданской войны. Изображение развернутого знамени и красной звезды позволяет причислить его к военной тематике, но на самом деле этот значок предназначался для награждения работников коммунального хозяйства за устранение аварий в сфере водоснабжения и канализации.

На значке профсоюза работников коммунального хозяйства представлен фантастический пейзаж Москвы: перед домом Пашкова стоит монумент Свободы (на самом деле он возвышался возле Моссовета), рядом находятся трамвай и Большой Каменный мост, расположенный параллельно трамвайным путям. Все это освещает вместо солнца лампочка Ильича. А в картушах вокруг эмблемы ЖКХ изображены душ с шайкой, парикмахерские ножницы и канализационные трубы.

На значке победителя профсоюзного конкурса ЖКХ нарисован трамвайный вагон на фоне перекрещенных якоря и топора. Зачастую на подобных значках изображались профили Ленина, Маркса, Сталина и Кагановича.

**В 1923–1927 гг.** городское хозяйство было восстановлено до уровня 1913 г. За этот период коммунальные службы провели поистине героическую работу. С 1920 по 1931 гг. основные фонды ЖКХ увеличились более чем в два раза. В 1922 г. среднегодовая численность рабочих и служащих в жилищно-коммунальном хозяйстве и бытовом обслуживании населения в СССР составляла 95 тыс. человек. В 1940 г. этот показатель достиг 1 млн. 516 тыс. человек.

**В 1954** году начала осуществляться программа массового жилищного хозяйства. За два десятилетия по всей стране выросли «хрущовские» пятиэтажки. Тогда же была сооружена большая часть эксплуатируемых по сей, день инженерных сетей. Сложившаяся в те годы система управления ЖКХ сохранялась до 90-х годов. Изменения начались с принятия в **1991 году** Закона «О приватизации жилищного фонда РФ», определившего право жильцов получить квартиры в частную собственность. При этом на хозяев квартир не возлагались обязательства по полному возмещению издержек на содержание своей собственности и оплате коммунальных услуг. При либерализации цен в 1992 году было решено не касаться цен на ЖКУ. **В 1997 году** Президент Борис Ельцин подписал Указ «О реформе жилищно-коммунального хозяйства», согласно которому предполагалось поднять долю населения в оплате жилья с 33-35 процентов в 1997 году до 100 процентов в 2003 году. **В 2001 году** был принят документ, по настоящее время определяющий государственную политику в отрасли,– подпрограмма «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса РФ» Федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 гг.

**В конце 2004 года** утвержден новый Жилищный кодекс РФ, определивший способы управления многоквартирными домами и нынешние основные начала жилищного законодательства страны.