УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК СОЗДАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ (ТСЖ)

ИЗДАТЕЛЬСТВО ТГТУ

Учебное издание

САВИНА Ирина Александровна

УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК СОЗДАНИЯ
ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ (ТСЖ)

Методические рекомендации

Редактор Е.С. Мордасова
Компьютерное макетирование М.А. Филатовой

Подписано в печать 28.10.05
Формат 60 × 84 / 16. Бумага офсетная. Печать офсетная
Гарнитура Times New Roman. Объем: 2,32 усл. печ. л.; 2,44 уч.-изд. л.
Тираж 450 экз. С. 737

Издательско-полиграфический центр
Тамбовского государственного технического университета,
392000, Тамбов, Советская, 106, к. 14
Министерство образования и науки Российской Федерации

Государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
"Тамбовский государственный технический университет"

Некоммерческое партнерство «Тамбовская городская жилищная палата»

УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК СОЗДАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ (ТСЖ)

Методические рекомендации

Тамбов
Издательство ТГТУ
2005

ББК У9(2)441.2я73-5
С13

Утверждено Редакционно-издательским советом университета

Рецензенты:
Кандидат экономических наук,
старший преподаватель кафедры «Экономический анализ»
Тамбовского государственного технического университета,
Председатель правления некоммерческого партнерства
«Тамбовская городская жилищная палата»
К.Н. Савин

Кандидат юридических наук, начальник кафедры
Государственно-правовых и гражданско-правовых дисциплин
Тамбовского филиала Московского университета МВД России
А.Н. Попов

Автор-составитель
И.А. Савина

С13 Условия и порядок создания товариществ собственников жилья (ТСЖ): Метод. рекомендации / Авт.-сост. И.А. Савина. Тамбов: Изд-во Тамб. гос. техн. ун-та, 2005. 40 с.

Подробно рассмотрены правовые и организационные вопросы создания товариществ собственников жилья.

Предназначены для студентов и преподавателей экономических специальностей и дисциплин строительного цикла, работников муниципальных структур по работе с населением, специалистов ЖКХ, граждан, изъявивших желание управлять жилищным фондом, а также для широкого круга читателей, интересующихся проблемами реформирования жилищно-коммунального хозяйства.

ББК У9(2)441.2я73-5

© Тамбовский государственный технический университет (ТГТУ), 2005

1 УСЛОВИЯ СОЗДАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ: ПРАВОВЫЕ И ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ

1.1 ПРАВООТНОШЕНИЯ СОБСТВЕННОСТИ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Традиционно жилищный фонд в СССР, а затем и в Российской Федерации классифицировался по формам собственности. До 1990 г. жилые дома и жилые помещения находились в государственной, общественной, индивидуальной собственности, а также в собственности жилищно-строительных кооперативов.

Закон РФ от 24.12.92 № 4218-1 «Об основах жилищной политики» исключил понятие общественного, индивидуального жилищного фонда, а также фонда ЖСК, объединив все три вида жилищного фонда в один - частный жилищный фонд, основанный на частной собственности. Частный жилищный фонд включает в себя:

– фонд, находящийся в собственности граждан, индивидуальные жилые дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома, квартиры в домах ЖК и ЖСК с полностью выплаченным паевым взносом, в домах товариществ индивидуальных владельцев квартир, квартиры и дома, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях, предусмотренных законодательством;

– фонд, находящийся в собственности юридических лиц (выступающих в качестве частных собственников), построенный или приобретенный за счет их средств, в том числе за счет средств ЖК и ЖСК, с не полностью выплаченным паевым взносом.

Претерпел изменения и государственный жилищный фонд. С введением в действие Закона РФ от 04.07.91 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» у граждан, занимающих жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, появилась возможность бесплатного приобретения этих помещений в частную собственность.

Государственный жилищный фонд разделился на фонд, находящийся в федеральной собственности, и фонд, находящийся в собственности субъектов РФ. Отдельным видом жилищного фонда стал муниципальный.

Реформирование отношений собственности в стране на этом не закончилось. С 1994 г. собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, стала принадлежать также доля в праве собственности на общее имущество дома (ст. 289 ГК РФ).

У собственника квартиры в многоквартирном доме появилась долевая собственность на общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры. Причем эта доля собственности стала не отчуждаемой отдельно от права собственности на квартиру.

Долевая собственность на общее имущество дома согласно Гражданскому кодексу принадлежит только собственнику квартиры. Собственнику нежилого помещения, находящегося в многоквартирном доме, право собственности не предоставлялось. Однако с принятием Федерального закона от 15.06.96 № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» появилось новое понятие домовладелец-собственник помещения в кондоминиуме и участник долевой собственности на общее имущество. Домовладельцем, т.е. собственником жилых и нежилых помещений и участником долевой собственности на общее имущество дома может быть гражданин, юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование.

Недвижимое имущество в многоквартирных домах

Объекты недвижимого имущества в многоквартирном доме условно можно разделить на жилые помещения, нежилые помещения и помещения, входящие в состав общего имущества дома.

Все помещения в многоквартирном доме разделяются по функциональному назначению на жилые и нежилые помещения. Так, жилые помещения предназначены только для проживания граждан. Нежилые помещения имеют другое функциональное назначение и не предназначены для проживания.

Жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме могут находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

К объектам недвижимого имущества, находящимся в общедолевой собственности, относятся:

- крыши;
- чердачные помещения;
- технические подвалы;
- коридоры;
- мусороуборочные камеры;
- несущие конструкции и наружные части фасадов здания, балконов, козырьков, лоджий, эркеров;
- внеквартирное инженерное оборудование: лифты, мусоропроводы, водоотводящие устройства, системы водоснабжения (включая горячее), теплоснабжение, электроснабжение, канализацию, вентиляцию; оборудование общего использования: сантехническое, светильники, инженерные соединения, выключатели;
- внутриквартирное оборудование, работа или состояние которого оказывают влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома: радиаторы отопления, стояки канализации, иное оборудование;
- придомовые территории и элементы внешнего благоустройства.

Функциональное назначение помещений определяется проектной документацией, СНиП (строительные нормы и правила), документами БТИ (Бюро технической инвентаризации) и действующим законодательством.

Собственник по закону несет бремя содержания принадлежащего ему имущества (квартиры) и доли общего имущества дома. Содержание квартиры собственник осуществляет самостоятельно, а для содержания общего имущества дома ему необходимо совместно с другими собственниками решить, как управлять этим имуществом.

В соответствии со ст. 20, 21 Федерального закона от 15.06.96 № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и общим имуществом жилого дома домовладельцы (собственники) вправе самостоятельно выбрать способ управления недвижимым имуществом на общем собрании домовладельцев и изменить его в любое время.

Управление многоквартирными домами

Многоквартирный дом может управляться разными способами:

1 Передача домовладельцем функций по управлению многоквартирным домом уполномоченной государством или органами местного самоуправления Службе Заказчика на жилищно-коммунальные услуги. Передача производится по договорам, заключаемым домовладельцами со Службой Заказчика в соответствии с гражданским и жилищным законодательством;

2 Образование домовладельцами товарищества собственников жилья для самостоятельного управления домом, либо для последующей передачи по договору части или всех функций по управлению уполномоченному физическому лицу – индивидуальному предпринимателю либо уполномоченной организации любой формы собственности (Управляющей компании).

Кондоминиум может находиться в управлении только одного физического (управляющий – индивидуальный предприниматель без образования юридического лица) или юридического (управляющая компания) лица. Контракт с ними заключает ТСЖ. Отдельные функции по управлению кондоминиумом могут выполняться разными «управляющими» при условии четкого разграничения прав и обязанностей, в том числе между ними. Например:

– заключение договоров с поставщиками коммунальных услуг выполняет ТСЖ, контроль объема и качества услуг ведет управляющий;

– решение о размере обязательных платежей и порядке их внесения принимает ТСЖ, а управляющий производит начисление, выписку счетов, прием платежей, перечисление средств поставщикам коммунальных услуг, при этом другой управляющий ведет все работы по содержанию и ремонту самого кондоминиума, т.е. выполняет работы в объеме средств, внесенных собственниками на ремонт и содержание общей собственности и т.п.

Задачи управления многоквартирными домами следующие:

– обеспечение надлежащего содержания и ремонта общего имущества дома;

– создание необходимых условий для проживания граждан;

– обеспечение проживающих в доме коммунальными и прочими услугами;
– контроль качества предоставляемых услуг;
– ресурсосбережение;
– обеспечение сохранности общего имущества дома;
– приращение общедолевой собственности;
– извлечение дохода в интересах собственников от использования общего имущества дома;
– снижение проживающим в доме размера обязательных платежей.

К функциям управления (позволяющим решать перечисленные задачи) можно отнести:
– ведение технической документации на дом и инженерные сооружения;
– ведение бухгалтерской и прочей документации;
– проведение финансовых операций в банке;
– заключение и учет договоров найма, аренды общего имущества дома, соглашений о передаче прав по управлению общим имуществом дома и несению расходов по его содержанию, ремонту и управлению (в том числе на поставку коммунальных и прочих услуг);
– хранение документов, подтверждающих право пользования помещением или право собственности;
– расчеты с нанимателями, арендаторами и собственниками жилых и нежилых помещений за оказываемые услуги;
– выдача проживающим в доме расчетных документов и справок о размере занимаемых помещений, о платежах за жилищно-коммунальные услуги, справок об отсутствии задолженностей, о совместном проживании и пр.;
– технический осмотр жилых зданий;
– составление перечня требуемых работ по ремонту и обслуживанию строения, его инженерного оборудования и устройств;
– планирование и организация работ технического обслуживания, текущего и капитального ремонта дома и его инженерного оборудования;
– организация санитарного содержания здания и придомовой территории;
– контроль содержания домовладения;
– расчет и внесение соответствующие платежей и налогов;
– поставка пользователям коммунальных и прочих услуг, или создание условий для получения пользователями коммунальных услуг;
– аварийно-диспетчерское обслуживание;
– подготовка домов к сезонной эксплуатации;
– прием населения.

Эффективное распределение названных функций между различными организациями является основной проблемой управления собственностью. Большая часть функций управления может довольно успешно осуществляться самими товариществами собственников жилья.

1.2 ГДЕ МОЖЕТ БЫТЬ СОЗДАНО ТСЖ

Вначале несколько слов о том, где и как может быть создано ТСЖ. Следует различать понятия «кондоминиум» и ТСЖ. Кондоминиум – это единый имущественный комплекс, в состав которого входит жилой дом с жилыми и нежилыми помещениями, земельный участок, сооружения внешнего благоустройства и иные объекты, объединенные общим землеотводом и элементами инфраструктуры. Товарищество собственников жилья – некоммерческая организация, созданная собственниками имущества в кондоминиуме для управления и обеспечения эксплуатации кондоминиума.

Для регистрации ТСЖ в принципе нужно немного – наличие хотя бы двух собственников помещений и воля большинства собственников, выраженная на их общем собрании. Хорошо, если в доме, где создается Товарищество, более половины квартир приватизированы, и у собственников есть желание создать ТСЖ. В этом случае именно сами жители дома будут определять политику ТСЖ.

Для образования ТСЖ обязательным условием является решение собственников, принятое на общем собрании. Инициаторами создания товарищества могут быть: во-первых, сами собственники жилья, во-вторых, строительная организация, осуществляющая строительство нового дома, в-третьих, муниципальные власти.

На собраниях собственников помещений в кондоминиумах, а также в образованных Товариществах собственников жилья интересы граждан, проживающих на условиях найма, представляет Муниципалитет или уполномоченная им служба.

А что происходит, если несколько собственников на общем собрании голосуют против образования ТСЖ? Действительно, любой собственник имеет право выбора – быть ему членом Товарищества или нет. Что и было подтверждено в апреле 1998 г. решением Конституционного Суда Российской федерации.

Но согласно Федеральному Закону «О ТСЖ», решения на собрании собственников принимаются большинством голосов. Если данное условие соблюдается, и собрание правомочно принимать решение, и оно принимает решение о создании ТСЖ, то товарищество будет образовано.

При этом следует отметить, что согласно ст. 15, 16, 17 Федерального Закона «О ТСЖ», собственники, не вошедшие в число членов товарищества, не утрачивают с ТСЖ правовых связей. Они несут равные обязательства по содержанию и ремонту помещений, находящихся в их собственности, а также бремя расходов на содержание, ремонт общего имущества и ответственность за несвоевременную оплату жилья и коммунальных услуг.

Собрание собственников считается правомочным, если на него пришли домовладельцы, в сумме обладающие более 50 % голосов от общего числа голосов всех собственников. Так как голоса между собственниками, как правило, распределяются пропорционально площадям принадлежащих им помещений – 50 % в этом случае – половина площади жилого дома.

Следует отметить, что Федеральный Закон «О Товариществах собственников жилья» устанавливает статус решения общего собрания собственников, принятого в установленном законом порядке, обязательным для всех домовладельцев, в том числе для тех, кто, независимо от причин, не принял участия в голосовании.

Но значительно надежнее, если решение о способе управления принимается большинством голосов всех собственников помещений в кондоминиуме. Тогда не возникнет ситуация подобная следующей. По инициативе сторонников ТСЖ было созвано собрание собственников, на котором присутствовали 60 % от всех собственников, собрание правомочно и принимает решение о создании ТСЖ. Причем 55 % от присутствующих «за», 30 % – «против», а 15 % «воздержалось». Решение принято. Но противники создания ТСЖ тоже инициативные и энергичные люди, и собирают новое собрание, на которое пришло также 60 % от числа собственников, но уже в другом составе. Собрание правомочно и принимает решение против создания ТСЖ. При этом «против» голосует 55 % от количества пришедших на собрание, «за» – 30 %, «воздержалось» – 15 %. Решение принято. Возникло два решения, противоречащих друг другу, или же второе собрание отменило решение первого? И так до бесконечности, пока решение не будет принято большинством от количества голосов всех собственников помещений в кондоминиуме.

Что дает гражданам образование ТСЖ? Прежде всего то, что все платежи граждан, проживающих в данном кондоминиуме, будут аккумулироваться на расчетном счете образованного товарищества и, соответственно, расходоваться только на содержание и эксплуатацию данного кондоминиума.

Товарищество может выбрать подрядчика, предложившего более дешевые, но в то же время качественные услуги.

Любой участник ТСЖ имеет право осуществлять контроль за расходованием средств товарищества, получаемых от платежей граждан и дотаций на содержание жилого дома. В ТСЖ собственниками может быть избрана ревизионная комиссия.

Нельзя забывать и о том, что для выполнения различных работ по содержанию, ремонту, обслуживанию жилого дома товариществом могут привлекаться на договорных условиях граждане, непосредственно проживающие в данном жилом доме, т.е. решается вопрос о возможности дополнительного или основного заработка для граждан.

И что очень важно, объединение собственников в товарищество служит улучшению микроклимата в доме, так как люди, участвуя в собраниях, обсуждая важные стороны деятельности Товарищества, лучше узнают друг друга, приучаются действовать сообща, в общих интересах, и тем самым создают благоприятную атмосферу в доме для совместного проживания.

1.3 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ ТСЖ

Основные правовые источники, регулирующие порядок создания и деятельности ТСЖ: Гражданский Кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О товариществах собственников жилья» № 72-ФЗ от 15.06.1996. Кроме того, деятельность товарищества регулируется различными законами и под-

законными актами, принимаемыми на федеральном и региональном уровнях исполнительной власти в части жилищного законодательства.

Собственником помещения в кондоминиуме (домовладельцем) могут быть любое физическое или юридическое лицо, а также органы власти РФ, субъекта РФ и муниципального образования. Домовладельцы владеют, пользуются и распоряжаются помещениями в кондоминиуме, находящимися в частной, государственной, муниципальной или иной форме собственности.

Кондоминиум как единый комплекс недвижимого имущества, а также права на недвижимое имущество в кондоминиуме и сделки с ним подлежат государственной регистрации, с использованием данных кадастрового учета земельного участка (см. ФЗ № 122 от 21.07.1997). Паспорт домовладения составляется территориальным или местным БТИ, и хранится у домовладельцев, службы Заказчика либо товарищества. Паспорт домовладения содержит необходимые сведения о недвижимом имуществе в кондоминиуме.

ТСЖ является юридическим лицом и подлежит государственной регистрации, в соответствии с законом о регистрации юридических лиц для некоммерческих организаций и ФЗ «О ТСЖ». Оно имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банках, устав и другие обязательные реквизиты. Товарищество создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено его уставом, отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

После того как домовладельцами принято решение о создании товарищества собственников жилья, его следует зарегистрировать в местных органах исполнительной власти. В ходе подготовки регистрации ТСЖ нужно пройти государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в кондоминиуме. Для этого необходимо оформить следующие документы:

1 Заявление о регистрации, подписанное уполномоченным представителем домовладельцев.

2 Протокол общего собрания домовладельцев, обладающих более 50 % голосов от общего числа голосов домовладельцев. Протокол должен содержать:

– решение о государственной регистрации прав на общее имущество в кондоминиуме;

– избрание лица, уполномоченного (или лиц, уполномоченных) представлять интересы домовладельцев в регистрационной палате для осуществления регистрационных действий и получения документа, подтверждающего государственную регистрацию прав на общее имущество в кондоминиуме;

– решение об установлении долей в праве на общее имущество в кондоминиуме (долей участия), в том числе размеры земельных долей, если земельный участок выделен в собственность домовладельцев.

Протокол собрания подписывается председателем собрания и секретарем.

3 Платежные документы (подтверждающие оплату согласно поданным заявлениям о регистрации) за:

– регистрацию прав на общее имущество в кондоминиуме;

– регистрацию договора аренды земельного участка (при наличии договора аренды);

– регистрацию права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (при наличии земельного участка в постоянном (бессрочном) пользовании);

– регистрацию сервитута (при наличии).

4 Решение органов государственной власти или органов местного самоуправления о передаче земельного участка домовладельцам в собственность или ином праве.

5 План земельного участка, заверенный ФГУ «Земельно-кадастровая палата». Порядок предоставления земельного участка в кондоминиуме определяется Положением «Об определении размеров участков в кондоминиуме», утвержденным постановлением Правительства РФ от 26.09.1997 № 1223 и ст. 10, 11 Федерального закона «О товариществах собственников жилья» при предоставлении земельного участка в собственность домовладельцев он включается в состав кондоминиума.

Если земельный участок предоставлен домовладельцам в пользование или аренду, в состав имущества кондоминиума он не включается.

6 В случае если земельный участок передан в аренду, дополнительно предоставляется договор аренды и заявление о его регистрации.

7 В случае если земельный участок предоставлен во временное пользование, дополнительно предоставляется заявление о регистрации сервитута (обременения).

В случае если земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, дополнительно предоставляются: заявление о регистрации права постоянного (бессрочного) пользования домо-

владельцев земельным участком и постановление главы соответствующего муниципального образования о предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование домовладельцам-собственникам доли в кондоминиуме.

8 Перечень общего имущества, входящего в состав кондоминиума. Перечень представляется в том случае, когда в состав общего имущества входят пешеходные и транспортные дороги, многолетние земельные насаждения, трансформаторные подстанции и другие объекты, предназначенные для обслуживания кондоминиума и переданные в собственность домовладельцев. Представляются также документы, подтверждающие права собственности домовладельцев на эти объекты общего имущества.

Права домовладельцев на указанные выше объекты недвижимого имущества возникают и регистрируются в установленном действующим законодательством порядке (ст.8 ГК РФ).

9 Свидетельства о государственной регистрации права собственности домовладельцев на помещения в кондоминиуме.

10 Перечень всех жилых помещений в кондоминиуме, находящихся в муниципальной собственности.

11 Перечень нежилых помещений в кондоминиуме, находящихся в собственности домовладельцев, включая нежилые помещения, находящиеся в муниципальной и государственной собственности.

12 Технический паспорт на объект(ы), входящие в состав кондоминиума, выданный БТИ.

12.1 В случае, когда в состав кондоминиума входит одно здание, то технический паспорт БТИ на здание в кондоминиуме должен содержать информацию об общей площади здания, а также его инвентарную оценку.

12.2 Если в состав кондоминиума входят несколько объектов недвижимого имущества (здания, сооружения и т.д.), то на кондоминиум, который является единым комплексом недвижимого имущества, должен быть составлен единый технический паспорт БТИ, с учетом всех объектов недвижимости, находящихся на земельном участке кондоминиума. В связи с этим кондоминиуму должен быть присвоен один инвентарный номер, а объектам, входящим в состав кондоминиума, присваиваются отдельные литеры. Для каждого объекта должны быть указаны общая площадь и инвентарная оценка.

13 В случае установления сервитута на здание, входящее в состав кондоминиума, дополнительно предоставляются документы, подтверждающие его установление, и заявление о его регистрации.

И вот, наконец-то, остались позади все организационные хлопоты по регистрации кондоминиума и ТСЖ. Достаточно ли этого, чтобы товарищество как организация имело право управлять долей в общем имуществе члена ТСЖ или домовладельца – не члена ТСЖ? На наш взгляд, пока недостаточно; и чтобы вопросов о правомочности ТСЖ управлять всем общим имуществом всех домовладельцев в кондоминиуме не возникало, необходимо оформить доверенности. Например: члены ТСЖ оформляют доверенность ТСЖ на управление их долей в общем имуществе без условий, так как сами принимают участие в выработке и утверждении решений ТСЖ, а остальные домовладельцы заключают с ТСЖ договоры на управление их долей в общем имуществе и оформляют доверенность на условиях договора. Последнее нам представляется предпочтительнее, хотя и сложнее.

Домовладельцы могут добровольно объединяться в ТСЖ для реализации целей:

– согласование порядка реализации своих прав по владению, пользованию и распоряжению имуществом, зарегистрированном в кондоминиуме;

– осуществление деятельности по управлению имуществом;

– распределение между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек (бремени домовладения), для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния имущества

Деятельность товарищества

Регламентированные законом права ТСЖ достаточно широки, также как и обязательства, взятые на себя членами товарищества. Их регулирует достаточно широкий круг нормативных документов. В конце пособия публикуется текст федерального закона о ТСЖ. Помните, что любые постановления и инструкции, принимаемые в вашем городе или регионе, не могут противоречить федеральному законодательству.

1.4 ТСЖ КАК СПОСОБ УПРАВЛЕНИЯ КОНДОМИНИУМОМ

ТСЖ выстраивает свои отношения как с внешним миром, так и внутри дома. ТСЖ заключает договоры с органами местного самоуправления: договор о целевом бюджетном финансировании товарище-

ства на содержание и ремонт жилого дома, может заключать договор на право пользования земельным участком (договор аренды), договор о возмещении льгот отдельных категорий граждан, проживающих в кондоминиуме, по оплате жилищно-коммунальных услуг и т.д. Взаимоотношения товарищества и собственников помещений кондоминиума регулируются Уставом ТСЖ и правилами проживания, но по отдельным вопросам могут быть заключены прямые договоры между ТСЖ и жителем (например, на ремонт квартиры).

С точки зрения основной задачи товарищества – эффективного управления общим имуществом и улучшения качества его обслуживания, товарищество имеет право (и обязано) самостоятельно решить:

– каким способом будет осуществляться управление недвижимостью: силами Правления или специалистов-профессионалов (Управляющего или/и управляющей компании);

– каким образом (или кем) будет осуществляться техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт здания и придомовой территории.

Самоуправление – это такая форма деятельности, когда управление осуществляется силами самих собственников жилых (и нежилых) помещений, а главной полномочной структурой в этом случае выступает Правление товарищества. Председатель Правления заключает договор с организацией, занимающейся техническим обслуживанием и эксплуатацией здания (или нанимает для этой цели штатный персонал), договоры на оказание коммунальных услуг (или контролирует их содержание, если эти функции переданы эксплуатирующей компании), а также договоры на отдельные виды работ и услуг с организациями и физическими лицами.

Функции по управлению могут быть переданы на основе договора Управляющему или управляющей компании.

Управляющий будет действовать в рамках своей компетенции и полномочий (определенных контрактом и должностной инструкцией), нести материальную и административную ответственность за свои действия и отчитываться за них перед Правлением и Общим собранием.

Управляющая компания, роль которой может выполнять и муниципальная служба Заказчика, сама обеспечивает содержание жилья, нанимая обслуживающую организацию или соответствующий персонал, и заключает договоры с ресурсо-снабжающими предприятиями. Товарищество может оставить за собой право согласовывать содержание заключаемых управляющей компанией договоров.

Возможно и разделение обязанностей между Правлением, Управляющим и управляющей компанией. Сочетание функций, уже встречающееся в практике, выглядит следующим образом:

- Управляющему поручается обеспечение технического обслуживания, ремонта и санитарного содержания дома, работа с персоналом и административное управление;
- Управляющая компания осуществляет финансовое управление делами товарищества, заключает договоры с поставщиками коммунальных услуг, договоры на выполнение капитального ремонта, проводит маркетинговые исследования и т.д.;
- Правление разрабатывает политику товарищества и контролирует деятельность Управляющего и управляющей компании.

В случае самоуправления Правление (Председатель Правления) непосредственно занимается заключением различного рода договоров, при найме профессионального Управляющего – одобряет подготовленные им формы договоров, а при работе с управляющей компанией – согласовывает заключаемые ею договоры.

2 ПОРЯДОК СОЗДАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

2.1 КТО И С ЧЕГО ДОЛЖЕН НАЧАТЬ, ЕСЛИ РЕШИЛСЯ НА СОЗДАНИЕ ТСЖ

Необходимо ли ТСЖ в наших многоквартирных домах? Чтобы получить ответ на этот вопрос, предлагаем ответить на более простые вопросы. Устраивает Вас состояние Вашего подъезда? Нравится ли Вам, как содержится Ваш двор? Правильно используются Ваши деньги, которые Вы платите жилищным организациям? Бережно ли относятся жильцы к Вашему дому? Если Вы сами себе ответили, хотя бы один раз, «нет» – Вам стоит подумать о создании ТСЖ в доме.

Хотите ли Вы, чтобы Ваш подъезд был чистым? Хотите ли Вы видеть из своего окна уютный и ухоженный двор? Хотите знать, куда расходуются Ваши деньги? Хотите сами решать, что надо делать в Вашем доме и как? Хотите иметь «свой» расчетный счет и самостоятельно решать: на что именно потратить денежки в первую очередь, во вторую и т.д.? Если Вы ответили, хотя бы на один из этих вопросов, «да» – Вам стоит узнать, что такое ТСЖ.

Во многих регионах РФ, в соответствии с концепцией реформирования ЖКХ, оплата жилья дифференцирована в зависимости от качества жилья. Чем лучше жилье – тем выше размер оплаты. Но расходуются собранные средства чаще всего по другому принципу, – чем изношеннее и хуже жилье, тем больше собранных средств уходит на его поддержание и ремонт. Такой подход приводит жилищный фонд к среднеудручающему состоянию. Со временем и нормальный дом становится аварийным. Спасти свой дом от ускоренного старения жильцы могут сами. Для этого есть достаточная база нормативных документов, принятых на федеральном уровне.

Проблема заключается в том, что далеко не каждый готов выступить инициатором. Требуются знания и значительные усилия, чтобы образовать вокруг себя круг единомышленников, заручиться поддержкой соседей, убедить их в целесообразности и необходимости объединения. Задача лидера – это привлечение как можно большего числа жителей к участию в организации, для чего необходимо заинтересовать людей, раскрыть перед ними все преимущества товарищества собственников жилья в вашем доме, выявить их личные интересы и оценить их возможности. Этому может помочь открытое обращение инициативной группы жильцов к собственникам квартир. При этом следует учесть, что большинство почти всегда пассивно и ограничивается внесением платы и время от времени участием в собраниях. Задача инициативной группы выявить активную часть жителей и распределить роли в соответствии с возможностями, навыками и интересами активистов.

Если вы вместе с коллегами по жилому дому приняли смелое решение о создании товарищества собственников жилья и решили подготовить пакет документов и зарегистрировать товарищество, прежде всего вам придется:

– запастись терпением, решительностью и выдержкой, поскольку вполне возможно, что Вам придется преодолевать сопротивление самых бюрократических структур нашего общества;

– не ждать, что вас кто-то попросит или призовет, а начать действовать, не ожидая, что кто-то вас за это отблагодарит, наибольшей наградой для вас будет чистый, ухоженный дом и, возможно, уважение жителей;

– не надеяться на мгновенное понимание соседей: все люди разные, у всех свои проблемы, возможно, что кто-то даже не замечает, в каких неблагоприятных условиях он живет;

– приобрести знания и опыт тех, кто уже прошел этот путь, чтобы не повторить их ошибок, и знать, как преодолеть возможные проблемы, оценить свои возможности, так как удовольствие стать хозяином в доме требует немалых хлопот.

Инициативная группа должна выявить предпосылки создания товарищества собственников жилья в многоквартирном доме. Для этого необходимо провести анализ и предварительные расчеты его экономического и технического состояния, определить социальный состав, количество собственников помещений (физических и юридических лиц), установить возможность участия жителей в финансировании ТСЖ, в определении будущих доходов и расходов. Но первым шагом на пути организации товарищества является проверка технического состояния здания. Для этого необходимо среди жителей вашего дома найти человека, который наиболее сведущ в этих вопросах, и провести инспектирование жилого здания. Запросите в ЖРЭП (ЖЭК, ДЕЗ и т.п.) данные о проведенных ремонтных работах, о планируемых ремонтах на ближайшие годы, составьте технический паспорт и поэтажные планы дома.

В целях систематизации полученных сведений рекомендуется составить следующие документы, которые могут быть подготовлены в БТИ, либо с привлечением независимой экспертизы:

1 общие сведения по жилому дому и придомовой территории;

2 результаты осмотра здания;

3 эколого-санитарные характеристики жилого здания.

2.2 ПЕРВЫЕ ШАГИ ИНИЦИАТИВНОЙ ГРУППЫ. ПОДГОТОВКА УЧРЕДИТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ ТСЖ

Комплект документов, необходимых для регистрации товарищества, указан в ст. 27 Закона РФ от 15.06.96 № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья». Примерный устав товарищества собственников жилья утвержден приказом Минземстроя России от 03.08.98 № 35.

Устав товарищества собственников жилья – юридическая основа, на которой строятся взаимоотношения домовладельцев в кондоминиуме, обеспечивается участие товарищества в гражданских, административных, земельных и других отношениях. Нормы, изложенные в уставе, являются законом для регулирования внутренних отношений в товариществе. В случае возникновения споров судебные органы исходят из норм конкретного устава и действующего законодательства.

При подготовке устава товарищества собственникам жилья необходимо договориться и уточнить все его положения, которыми жители будут руководствоваться в течение долгого времени и которые впоследствии могут иметь большое значение в деятельности товариществ. Как нет одинаковых домов, так и не может быть одинаковых учредительных документов. Поэтому желательно на основе образцов уставов подготовить свой проект устава товарищества. Важность этих документов столь велика, что здесь может понадобиться консультация юристов, практиков, имеющих опыт деятельности в данной сфере.

Уведомление о проведении собрания домовладельцев

Оно направляется инициативной группой в письменной форме и вручается каждому домовладельцу под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом), что важно в отношении тех домовладельцев, которые сдают в аренду свои квартиры. Уведомления отправляются не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания. В нем указывается, по чьей инициативе оно созывается, место и время его проведения, повестка дня. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

Предварительно инициативная группа посещает каждую квартиру. Стоит поинтересоваться жилищными условиями людей, узнать их заботы, разъяснить, чего они могут ожидать от товарищества. Можно предварительно разложить в почтовые ящики опросники, которые позволят выяснить, какими жители видят цели товарищества. Инициативная группа может ознакомить жителей за 10 дней до собрания с проектом устава товарищества.

На общее собрание можно пригласить представителей местной администрации и управляющей организации.

2.3 СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Особенности проведения общего собрания домовладельцев Инициативная группа готовит организационное собрание, на которое желательно пригласить всех собственников дома. Целесообразно договориться с местной администрацией об использовании для заседания необходимого помещения (школ, детских садов, библиотек и т.д). Если в доме нельзя всех собрать в одном месте, то собрания проводятся в каждом подъезде. На этом собрании члены группы рассказывают жителям о ТСЖ, об изменениях в их жизни после организации товарищества. При этом опыт показывает, что необходимо как минимум два собрания, связанных с созданием ТСЖ. Все вопросы должны быть четко сформулированы в повестке дня.

В докладе на организационном собрании нужно:

- четко изложить цель создания товарищества;
- описать техническое состояние здания и доказать целесообразность создания в нем ТСЖ;
- рассказать об опыте создания таких товариществ;
- указать функции товарищества по управлению домом;
- обосновать финансовые основы деятельности ТСЖ.

Прежде всего, нужно иметь в виду, что участие в товариществе – дело добровольное. Конституционный Суд Российской Федерации подтвердил это своим решением от 03.04.98, отменив ст. 32, п. 1,3 и 4 (членство в товариществе), ст. 49, п. 2 и 3 Закона «О товариществах собственников жилья». Вместе с тем отказ от вступления в ТСЖ не освобождает от участия в расходах на содержание и эксплуатацию дома.

Решение о создании в кондоминиуме ТСЖ принимается на общем собрании домовладельцев. Оно может быть созвано по инициативе любого жителя дома, представителей администрации города, округа

или района, дирекции единого заказчика. Итак, на организационном (учредительном) собрании домовладельцев в кондоминиуме принято решение о выборе способа управления – создании ТСЖ. Большая часть собственников проголосовала за организацию ТСЖ, и согласные с этим решением домовладельцы поставили свои подписи под протоколом, но это является документом, подтверждающим их волеизъявление быть членами ТСЖ (согласно решению Конституционного Суда РФ). Таким документом может быть только заявление домовладельца о его желании стать членом ТСЖ. Поэтому обращаем особое внимание на необходимость документального подтверждения волеизъявления домовладельцев в форме заявления о вступлении в ТСЖ.

Протокол общего собрания домовладельцев

Председателем первого организационного собрания согласно закону является инициатор собрания. На нем лежит основная нагрузка. Четкость ведения собрания, соблюдение регламента, ответы, реплики, высказывания с мест, иногда в оскорбительной форме, – все это требует от него достаточной выдержки и опыта. На собрании нужно выбрать секретаря для ведения протокола. Согласие на это будущего секретаря лучше получить заранее.

В докладе на собрании член инициативной группы должен рассказать жителям дома о том, что такое ТСЖ, каковы цели его создания, преимущества членов ТСЖ, с какими проблемами они, возможно, столкнутся, какую поддержку могут требовать и получить от местных органов власти.

Регистрацию жителей дома на общем организационном собрании проводят члены инициативной группы. Собрание считается правомочным, если на нем присутствовало более 50 % собственников жилых и нежилых помещений.

Муниципальные организации в оперативном управлении или хозяйственном ведении могут иметь жилые (неприватизированные) квартиры и нежилые помещения. Если представитель такой организации по каким-либо причинам не присутствует на общем собрании (например, собрание назначено в неудобное время, или он занят, болен), то кому-нибудь из инициативной группы необходимо получить доверенность представлять данную организацию на собрании собственников жилья.

Повестка дня общего собрания домовладельцев

Учитывая, что повестка дня раздается заранее, нет необходимости ее утверждать. Изменять повестку дня на собрании нельзя. Обязательными вопросами, включенными в повестку общего собрания собственников квартир (помещений) являются:

– принятие решения о способе управления кондоминиумом (если принято решение о создании ТСЖ, то далее следует...);

– принятие Устава ТСЖ;

– принятие схемы определения долей участия. Следует ограничиться 6–7 вопросами, выносимыми на собрание, и проводить его не более двух часов без перерыва (после перерыва можно не собрать кворума). Оформление повестки дня и протокола общего собрания проводится в соответствии с ГОСТом 6.38-97. Для представления документов на регистрацию и в другие организации потребуется сделать выписку из протокола № 1. В выписке необходимо указать место и дату проведения общего собрания, а также всех присутствующих. Причем те собственники, которые передали свои полномочия соседям или своим представителям, должны письменно оформить доверенность на представление их интересов на собрании.

Собрание считается правомочным, если на нем присутствовало более 50 % собственников. 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 (домовладельцем), 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 домовладельцев.

Это необходимо для того, чтобы не были поставлены под сомнение результаты собрания. Надо учитывать, что собственники владеют квартирами разных размеров и нежилыми помещениями.

Выписка из протокола № 1 общего собрания домовладельцев

В выписке следует отразить разделы: а) слушали; б) решили; в) голосовали по первому и всем последующим вопросам. В разделе «голосовали» необходимо обязательно указать количество «за», «против», «воздержались» в процентах (доля участия).

Выписку из протокола № 1 подписывает председатель и секретарь собрания.

А в протоколе № 1 общего собрания домовладельцев должны стоять подлинные подписи всех собственников, принявших участие в общем собрании домовладельцев, их паспортные данные (серия, номер, кем и когда выдан).

Учитывая, что потребуется представлять выписку во множестве органов, целесообразно оформлять сразу десяток экземпляров.

Список домовладельцев (или их представителей), присутствовавших на общем собрании, с подписями этих домовладельцев (или их представителей) является основополагающим документом, главным фактическим доказательством легитимности данного общего собрания и является неотъемлемой частью протокола.

Когда будет готова печать, на оставшиеся экземпляры протокола № 1 можно поставить ее на подпись председателя собрания или на резолюцию «копия верна»: председатель правления ТСЖ, подпись, дата.

Необходимо проверить подлинность паспортных данных домовладельцев. Бывают случаи, когда в договоре купли-продажи, свидетельстве о собственности, которые были оформлены два-три года назад, стоят одни паспортные данные, а в настоящий момент они изменились (в связи с потерей, заменой и т.д.). В противном случае это потребует много времени и сил на переделку учредительных документов.

Во время массовой приватизации жилья документы оформлялись в спешке и не всегда точно. Адрес регистрации (прописки) в паспорте домовладельца должен соответствовать адресу в свидетельстве о собственности.

Как организационно-правовая форма, основанная на членстве, товарищество собственников жилья определяет законность общего собрания следующим образом:

Каждый участник (физическое или юридическое лицо) обязан подтвердить свое право собственника, для этого он предъявляет правоустанавливающие документы на представляемую собственником недвижимость:

а) свидетельство о собственности на жилое или нежилое помещение, договор купли-продажи, договор мены, дарения и т.д.:

б) свидетельство о регистрации юридического лица и свидетельство о собственности на недвижимость.

Подтвержденное право собственности на определенное число квадратных метров в данном кондоминиуме определяет число голосов, которым этот собственник обладает, и дает ему право принимать участие в общем собрании собственников данного кондоминиума по выбору способа управления кондоминиумом. После подтверждения того факта, что именно это лицо является собственником определенной части недвижимости в данном кондоминиуме, домовладелец должен подтвердить свое участие в общем собрании домовладельцев подписью или это должен сделать его представитель на основании доверенности.

2.4 ПЕРВОЕ СОБРАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ: ВЫБОРЫ ПРАВЛЕНИЯ И ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ

Так как собственники, принявшие решение о создании ТСЖ имеют право не быть членами ТСЖ (они просто верят в здравый смысл своих инициативных хозяйственных соседей), то состав участников первого собрания ТСЖ может отличаться от состава участников общего собрания домовладельцев. И в этом нет ничего страшного или незаконного. Но для этого необходимо в Уставе предусмотреть, какой минимальной долей собственности должны обладать члены ТСЖ, или при каком минимальном количестве членов ТСЖ возникает необходимость пересмотреть способ управления кондоминиумом.

Итак, на собрание явились или остались собственники жилья, желающие быть членами ТСЖ. Собрание избрало правление ТСЖ. Результаты выборов фиксируются и заносятся в протокол в соответствии с Уставом ТСЖ. Правление избрано. Далее следуют выборы председателя правления ТСЖ. Члены правления избирают из своего состава председателя. На данном этапе каждый член правления обладает

только одним голосом. И это не зависит от количества его голосов как домовладельца в ходе общего собрания, так как он уже просто одно из выборных лиц. Выборы председателя происходят простым большинством голосов, поэтому лучше иметь нечетное число членов правления.

После выборов председателя правления ТСЖ каждый член правления ставит свою подпись под протоколом заседания правления ТСЖ, на котором был избран председатель.

Таким образом, для подтверждения полномочий председателя правления ТСЖ как представителя ТСЖ в период между общими собраниями (общее собрание – высший орган управления ТСЖ) и заседаниями правления ТСЖ (орган управления между общими собраниями ТСЖ), необходимо представить следующие документы.

1 Свидетельство о регистрации ТСЖ с приложением № 1 «Список домовладельцев в кондоминиуме и схема распределения их долей участия».

2 Зарегистрированный устав ТСЖ.

3 Протокол общего собрания домовладельцев с подписями всех домовладельцев, принявших участие в данном собрании, сумма голосов участников общего собрания должна быть больше 50 % от всей суммы голосов в кондоминиуме. Этот протокол должен содержать сведения о создании ТСЖ, о принятии устава, о выборах правления.

4 Протокол заседания правления ТСЖ с подписями членов правления, принимавших участие в данном заседании (их должно быть более половины от числа членов правления).

5 Паспорт, подтверждающий личность гражданина, являющегося председателем правления ТСЖ.

Отсутствие хотя бы одного из вышеперечисленных документов, и, в первую очередь, подписей под протоколом общего собрания и протоколом заседания правления, делает полномочия председателя не подтвержденными.

В случае возникновения спорных вопросов данный порядок подтверждения полномочий может быть затребован в общегражданских и арбитражных судах.

2.5 ОБЩИЙ ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ТСЖ

Общий порядок регистрации ТСЖ представлен на табл. 3.1.

Таблица 3.1

Наименование работы	Срок проведения работ
1 Выявление и создание инициативной группы собственников домовладения	От 1 недели до 6 месяцев
2 Подготовка устава, схемы определения и распределения долей участия всех домовладельцев	3 недели
3 Направление уведомления собственникам домовладения о повестке дня собрания, месте и времени его проведения	За 10 дней до начала собрания
4 Проведение общего собрания собственников, выбор способа управления кондоминиумом, утверждение устава, схемы определения и распределения долей, ревизора (ревизионной комиссии)	1 день – возможно 2 или 3 собрания, тогда каждое следующее – через несколько дней
5 Выборы правления ТСЖ	1 день
6 Подготовка документов для регистрации товарищества. Заявление по установленной форме. Выписка из протокола общего собрания собственников. Список собственников, принявших решение о создании ТСЖ. Устав ТСЖ в 2-х экземплярах (по схеме долей). Квитанция об оплате регистрационного сбора, а также другие документы (в каждом регионе свои).	4 неделя
7 Получение ТСЖ постоянного свидетельства о регистрации	1 месяц
8 Собрание правления ТСЖ, выборы председателя правления ТСЖ	2 дня

Налоговые инспекции учитывают налогоплательщиков на основе информации, поступающей от налогоплательщиков при постановке их на учет, а также поступившей в установленном порядке от регистрирующих и других государственных органов, банков и иных кредитных учреждений. При постановке на учет в налоговой инспекции сведения о каждом налогоплательщике автоматизированно обрабатываются, и ему в установленном порядке присваивается идентификационный номер налогоплательщика (ИНН), являющийся единым учетным номером в налоговых инспекциях по всей территории Российской Федерации.

При постановке на учет налоговая инспекция обязана выдать налогоплательщику памятку о видах налогов и иных обязательных платежах, подлежащих перечислению в соответствующие бюджеты и государственные внебюджетные фонды. При запросе налогоплательщика, ему предоставляется информация о действующем налоговом законодательстве.

Юридический отдел выдает бланки заявления и карты постановки на учет.

Налоговые инспекции и налогоплательщики, осуществляя процедуру постановки на учет, снятия с учета, внесения изменений в учетные документы, поступают в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В налоговую инспекцию ТСЖ предоставляет следующие документы:

- заявление о постановке на учет налогоплательщика;
- Устав ТСЖ со схемой определения и распределения долей участия всех домовладельцев;
- выписку из протокола общего собрания;
- описание общего имущества в кондоминиуме;
- карту постановки на учет налогоплательщика;
- приложения № 1 и № 2 к карте постановки на учет налогоплательщика;
- сведения о правах на льготы по налогам;
- справку из банка обо всех открытых счетах;
- выписку из протокола собрания членов правления о выборе председателя правления (если он не был выбран на общем собрании);
- приказ о назначении бухгалтера ТСЖ. В каждом отделении ГНИ свои требования в предоставлении документов и заполнении карт и приложений.

Процедура постановки на учет налогоплательщика-организации завершается присвоением ему ИНН и выдачей 1-го экземпляра карты с подписью начальника или заместителя начальника, скрепленной печатью Государственной налоговой инспекции, и информационного письма с указанием ИНН по форме, утверждаемой Государственной налоговой службой Российской Федерации. Государственная налоговая инспекция может возвратить на доработку документы в связи с несоответствием заполненной карты постановки на учет предоставленным учредительным документам.

Документы государственной налоговой инспекции выдаются председателю правления, главному бухгалтеру ТСЖ или уполномоченному представителю по доверенности, оформленной в установленном порядке.

В случае конфликтных ситуаций необходимо взять в юридическом отделе ГНИ инструкцию о порядке учета налогоплательщиков и воспользоваться постановлением Правительства РФ от 13.08.97 № 1009 «Об утверждении правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации».

Помните, что с начала государственной регистрации начинается отсчет вашей хозяйственной деятельности и соответственно предоставления бухгалтерских отчетов. (Чтобы председателю правления или главному бухгалтеру не платить штрафов за несвоевременное предоставление «нулевых» балансов, направляйте заказным письмом на имя начальника налоговой службы записку о том, что жилой дом переведен на баланс товарищества, хозяйственная деятельность не велась, заработная плата не начислялась; квитанцию заказного письма обязательно сохраните).

Налоговая инспекция не позднее пяти рабочих дней со дня подачи налогоплательщиком-организацией пакета документов обязана осуществить процедуру постановки на учет.

Постановка на учет производится бесплатно. Налоговая инспекция обязана выдать налогоплательщику-организации бесплатно бланки карты постановки на учет в количестве двух экземпляров и, в случае необходимости, оказать помощь в ее заполнении.

Открытие расчетного счета в банке, выбор банка

Пока ваши документы «варятся» в регистрационной палате, Вы можете смело заниматься организационными вопросами ТСЖ. Принимайте на работу главного бухгалтера.

Для открытия расчетного счета вам необходимо представить следующие документы.

1 Копию Устава (заверенную Регистрирующим органом).
2 Выписку из протокола собрания (заверенную председателем правления).
3 Копию постоянного свидетельства о регистрации (заверенную Регистрирующим органом).
4 Справку из налоговой инспекции.
5 Справки из соответствующих фондов.
6 Карточки образцов подписей – (2 экз.).
7 Приказ о назначении главного бухгалтера.
8 Выписку из протокола собрания о назначении руководителя.
9 Заявление на открытие счета.
10 Договор с банком – (2 экз.).

После проверки документов и с согласия Правления банка, вам выдадут два экземпляра банковской карточки и заявление на открытие счета. В нотариальной конторе обязательно следует заверить образцы подписей председателя правления и главного бухгалтера товарищества.

По закону товарищество собственников жилья имеет право открывать расчетный и другие счета в любом банке. Однако практика показывает; что ваши финансовые возможности должны соответствовать финансовому уровню того или иного банка. Некоторые банки берут с клиента деньги буквально за все. Необходимо обойти несколько банков и узнать условия открытия счета. Многие стараются найти банк поближе к своему дому, но это не должно быть критерием выбора. Лучше выбирать банк понадежнее и на долгие времена. Он должен стать верным гарантом сбережений ваших вкладов (особенно амортизационных отчислений на будущий восстановительный ремонт дома) и помощником в финансовой деятельности.

Заверение банковской карточки у нотариуса

Нотариус в присутствии председателя правления ТСЖ и главного бухгалтера заверит их подписи на банковской карточке. Заверять у нотариуса можно одну банковскую карточку. Нотариус требует все подлинники правоустанавливающих документов для проверки. Заверение подписей платное.

Открытие счета

Банк открывает счет и дает справку об открытии счета в налоговую инспекцию.

Если вы начнете в ТСЖ заниматься предпринимательской деятельностью, официально не зарегистрировав ТСЖ, с вас могут взыскать все полученные доходы через суд и направить их в местный бюджет.

УСТАВ
товарищества собственников жилья
" _____ "

1 Общие положения

1.1 Товарищество собственников жилья " _____" (далее – Товарищество) создано в соответствии с Жилищным кодексом РФ, положениями Гражданского кодекса РФ, иным действующим законодательством Российской Федерации, Тамбовской области и органов местного самоуправления собственниками помещений в жилом доме, расположенном по адресу _____

1.2 Наименование Товарищества

– полное: _____

– сокращенное: _____

1.3 Местонахождение Товарищества: _____
индекс, город,
1.4
_____
точный почтовый адрес

1.4 Товарищество является некоммерческой организацией, объединением 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.

1.5 Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде, имеет самостоятельный баланс.

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

1.7 Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с предметом и целями деятельности, предусмотренными настоящим уставом (далее – Устав), а также в пределах, определенных действующим законодательством.

1.8 Товарищество имеет печать со своим наименованием, штампы и бланки, и другие средства визуальной индетификации, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

1.9 Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

1.10 Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества, члены товарищества не отвечают по обязательствам товарищества.

2 Цели и виды деятельности Товарищества

2.1 Товарищество образовано в целях согласования порядка реализации прав собственников жилья по совместному управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2 Предметом деятельности Товарищества являются:

– организация совместного управления и обеспечения эксплуатации комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в установленных законом пределах;

– обеспечение принятия решений собственников жилья в многоквартирном доме о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью;

– организация обеспечения собственников жилья в многоквартирном доме коммунальными услугами, снабжения водой, теплом, газом, электроэнергией и иными ресурсами и их оплаты собственников жилья службам городского хозяйства;

– организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;

– обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых помещений, общего имущества, в том числе земельного участка, на котором расположено жилое здание и иные объекты недвижимости.

– обеспечение выполнения собственников жилья в многоквартирном доме в границах недвижимого имущества Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания жилого дома и придомовой территории (далее – Правила);

– обеспечение исполнения собственников жилья в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищества;

– взыскание убытков, причиненных Товариществу, в том числе его членами;

– защита охраняемых законом гражданских прав и интересов членов Товарищества (по правоотношениям, вытекающим из членства в Товариществе);

– представление общих интересов домовладельцев в органах государственной власти и управления, органах местного самоуправления, в судах;

– подготовка и регистрация в установленном порядке необходимых поправок к паспорту домовладения.

2.3 Для достижения уставных целей Товарищество вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

– 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 многоквартирном доме.

2.4 Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной Уставом.

2.5 Товарищество осуществляет права и несет обязанности, установленные статьями 137, 138, 151,152 Жилищного кодекса РФ, в соответствии с предметом и целями деятельности.

3 Средства и имущество Товарищества

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

Средства Товарищества состоят из:

– обязательных платежей, вступительных и иных взносов, членов Товарищества;

– доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

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

– прочих поступлений.

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

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

3.4 По решению общего собрания членов Товарищества правление может часть свободных денежных средств помещать в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги.

3.5 На основании решения общего собрания членов Товарищества 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 законом и уставом Товарищества.

4 Членство в Товариществе

4.1 Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество собственников жилья.

4.2 Лица, приобретающие помещения в доме, где организовано Товарищество, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

4.3 Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.

4.4 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, в связи со смертью гражданина, с ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям.

4.5 Член Товарищества обязан:

– выполнять решения общего собрания и Правления Товарищества, принятые в пределах их компетенции, соблюдать Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями и содержания общего имущества (далее – Правила), утверждаемые общим собранием;

– нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

– оплачивать водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и коммунальные услуги в соответствии с действующими тарифами;

– обеспечить выполнение требований Устава и Правил арендаторами, нанимателями и иными пользователями принадлежащего члену Товарищества помещения;

– выполнять иные обязанности, вытекающие из Закона, Устава, решений общего собрания Товарищества.

4.6 Неиспользование домовладельцами принадлежащих им помещений либо отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не являются основанием для освобождения домовладельцев полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме.

4.7 С переходом права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому домовладельцу переходят права и обязанности прежнего домовладельца, связанные с участием в Товариществе.

4.8 Выбывающему из Товарищества члену Товарищества внесенные им платежи и сборы не возвращаются.

4.9 Член Товарищества имеет право:

– участвовать лично либо через представителя в деятельности товарищества в порядке, предусмотренном Уставом;

– избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;

– получать информацию о деятельности Товарищества;

– на иные права, предусмотренные законодательством и Уставом.

5 Определение долей в праве общей собственности на общее имущество

5.1 Доля в праве общей собственности члена Товарищества на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади помещения, находящегося в общей собственности.

5.2 Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, находящейся в собственности члена Товарищества, следует судьбе права собственности на указанное помещение.

5.3 При переходе права собственности на помещение доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

5.4 Член Товарищества не вправе: осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме; отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

5.5 При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

5.6 Члены Товарищества несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

5.7 Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

5.8 Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме разрабатываются в соответствии с законодательством РФ.

5.9 Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном жилищным законодательством.

5.10 На общем собрании Товарищества член Товарищества обладает количеством голосов, пропорциональным доле участия в общей собственности.

6 Органы управления Товариществом

6.1 Органами управления Товарищества являются:

– общее собрание членов Товарищества;

– правление Товарищества.

7 Общее собрание Товарищества

7.1 Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Уставом.

7.2 Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее _____ дней после окончания финансового года, может быть созвано по инициативе правления, членов Товарищества.

7.3 Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом).

7.4 В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания.

7.5 Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

7.6 Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе правления, членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии Товарищества.

7.7 Голосование на общем собрании проводится посредством опроса, в письменной форме или голосованием по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.

7.8 Правом голосования на общем собрании по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены Товарищества – собственники помещений в данном доме.

7.9 Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

7.10 Решение общего собрания может быть принято 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.

7.11 Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

7.12 В решении члена Товарищества по вопросам собрания, проводимом в форме заочного голосования, должны быть указаны:

– сведения о лице, участвующем в голосовании;

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

– решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

7.13 Решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования доводятся до сведения членов Товарищества в письменной форме либо путем размещения соответствующего сообщения в месте, определенном решением общего собрания и доступном для всех членов Товарищества, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

7.14 Протоколы общих собраний и решения по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением собрания.

7.15 Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в соответствии с Кодексом, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обяза-

тельным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

7.16 Член Товарищества вправе обжаловать в суде решение, принятое общим собранием с нарушением требований 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.

7.17 К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

1) внесение изменений и дополнений в Устав;

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 (принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества домовладельцам или третьим лицам; или предоставление прав пользования общим имуществом);

13) другие вопросы, предусмотренные жилищным законодательством или иными федеральными законами;

14) общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества;

15) 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;

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

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

18) выбор способа управления многоквартирным домом;

19) принятие решения о привлечении заемных средств;

20) введение ограничений на использование общего имущества.

7.18 Решения общего собрания Товарищества по вопросам, отнесенным Уставом к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 2, 6, 7, 12 п. 7.17 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.

7.19 Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены Товарищества – собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов.

7.20 При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

7.21 Общее собрание Товарищества ведет председатель правления или член правления, в случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов Товарищества.

8 Правление Товарищества

8.1 Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

8.2 Правление Товарищества избирается общим собранием из числа членов Товарищества на срок _____ года (не более двух лет).

8.3 Правление избирает из своего состава председателя.

8.4 Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

8.5 Обязанности правления:

– обеспечение соблюдения Товариществом действующего законодательства и требований Устава;

– контроль своевременности внесения членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

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

– управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

– наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

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

– ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

– созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;

– представительство Товарищества;

– выполнение иных вытекающих из устава Товарищества собственников жилья обязанностей.

8.6 Заседание правления созывается председателем в сроки, установленные правлением.

8.7 Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления. Решение правления Товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

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

9 Председатель правления Товарищества

9.1 Председатель правления избирается на _____ года (не более двух лет)

9.2 Председатель:

– обеспечивает выполнение решений правления;

– имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны;

– от имени Товарищества действует без доверенности и подписывает от имени Товарищества платежные документы;

– совершает сделки по вопросам, которые в соответствии с законодательством и Уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием;

– разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего трудового распорядка наемного персонала Товарищества, положение об оплате их труда;

– осуществляет иные юридические действия от имени Товарищества на основании решений общего собрания и правления Товарищества в соответствии с их компетенцией.

10 Ревизионная комиссия Товарищества

10.1 Ревизионная комиссия избирается общим собранием на _____ года (не более двух лет)

10.2 В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества.

10.3 Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

10.4 Ревизионная комиссия:

– проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;

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

– отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

11 Реорганизация и ликвидация Товарищества

11.1 Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, установленными законодательством.

11.2 Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме.

11.3 При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, находящееся в собственности Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, устанавливаемом общим собранием Товарищества.