Федеральное агентство по образованию Российской Федерации

Государственное образовательное учреждение

Ульяновский государственный педагогический университет

имени И.Н. Ульянова

Кафедра Гражданского права и процесса.

Курсовая работа

По дисциплине “Гражданское право”

Товарищество Собственников Жилья

Работа выполнена

студентом 2 курса

Группы юр-04-01-23

Очного отделения

Шиговой Т.А.

Научный руководитель

Киряев В.Е.

Ульяновск 2008

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

Введение 5

Глава 1. Общие положения товарищества собственников жилья 8

1.1. Понятие ТСЖ 8

1.2. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья 9

Глава 2. Устав товарищества собственников жилья 16

2.1. Создание устава ТСЖ 16

2.2. Наименование юридического лица 19

2.3. Место нахождения юридического лица 20

2.4. Порядок управления деятельностью юридического лица 20

2.5. Права и обязанности членов товарищества собственников жилья 21

2.6. Членство в товариществе собственников жилья 25

2.7. Порядок внесения изменений в учредительные документы 25

Глава 3. Органы управления товариществом собственников жилья 27

3.1. Общее собрание членов ТСЖ 27

3.2. Порядок подготовки, созыва и проведения общего собрания 29

3.3. Правление товарищества собственников жилья 34

3.4. Обязанности правления ТСЖ 34

3.6. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья 36

Глава 4. Хозяйственная деятельность ТСЖ 38

4.1. Налогообложение деятельности товарищества собственников жилья 40

4.2. Договорная деятельность товарищества собственников жилья 42

4.3. Реорганизация ТСЖ 44

4.4. Ликвидация ТСЖ 45

Глава 5. Реформа ЖКХ: ульяновский вариант 47

Заключение 51

Список используемой литературы 53

# Введение

Жилищный кодекс[[1]](#footnote-1)1 образца 1983 года закреплял централизованную систему управления жилищным фондом, но при этом допускал участие в управлении и домовых комитетов, и иных органов общественного самоуправления. В основном это был государственный жилищный фонд. В изменившейся ситуации, когда жилищный фонд переходит в основном в собственность отдельных граждан, становится частным, требуются новые подходы к его управлению. По сообщениям некоторых средств массовой информации доля частной собственности в жилом секторе России уже превышает 75% от всего жилого фонда[[2]](#footnote-2)2. Поэтому вполне понятно желание государства передать управление этим жилищным фондом в руки его же собственников. И при этом внедрить еще в систему обслуживания жилья и рыночные механизмы. Рыночные условия предполагают, что наиболее эффективное управление имуществом сможет осуществлять его собственник, нежели централизованное государственное управление, хотя последние 15 лет и не доказывают это утверждение. Новый ЖК РФ предусматривает, что управление жилищным фондом осуществляется самими собственниками. В целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, решения вопросов коммунальных услуг, а также надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, управление передается гражданам, собственникам помещений, проживающим в этом доме. В соответствии со ст.161 ЖК РФ[[3]](#footnote-3)3, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом. Жилищный кодекс предусматривает три варианта такого управления:

* непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
* управление ТСЖ либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

Частью 4 ст.161 ЖК РФ определено, что в случае если собственниками помещений в многоквартирном доме (в течение года со дня введение в действие ЖК РФ) не выбран способ управления этим домом или принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, то орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации.

Частью 4 ст.161 ЖК РФ определено, что в случае если собственниками помещений в многоквартирном доме (в течение года со дня введение в действие ЖК РФ) не выбран способ управления этим домом или принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, то орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации.

В настоящее время в России действует уже примерно 5000 ТСЖ, только в Москве их уже 1500[[4]](#footnote-4)4.

В соответствие с требованиями ст.18 ЖК РФ органы местного самоуправления обязаны провести открытый конкурс по выбору управляющей организации, если собственники помещений в многоквартирном доме в течении года со дня введения в действие ЖК РФ не выберут способ управления многоквартирным домом.

Платежи собственника помещений в многоквартирном доме теперь разделятся на 2 части: плата за содержание общего имущества и плата за коммунальные услуги. Первая в соответствии с п.8 ст.156 ЖК РФ определяется органами управления многоквартирного дома. Оплату на содержание общего имущества в доме обязан вносить каждый собственник, вне зависимости от того, будет он являться членом ТСЖ или нет. Размер оплаты пропорционален доле в общем имуществе. С 1 января 2006 г. вступает в силу Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 210-ФЗ "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса". Пункт 17 ст.2 этого закона определяет, что в жилищном секторе потребителями товаров и услуг коммунальных организаций являются в многоквартирных домах – ТСЖ, жилищные кооперативы, жилищно-строительные кооперативы и иные специализированные потребительские кооперативы, управляющие организации, которые приобретают товары и услуги для предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном доме, или непосредственно собственники помещений в многоквартирном доме в случае непосредственного управления домом собственниками помещений. Договора на оказание коммунальных услуг теперь будут заключать целом с домом, а не с каждой квартирой в отдельности.

С 1 марта 2005 г., со вступлением в силу нового ЖК РФ, в каждом многоквартирном доме жильцам, приватизировавшим свои квартиры, будут принадлежать на праве общей долевой собственности помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир.

## Глава 1. Общие положения товарищества собственников жилья

### 1.1. Понятие ТСЖ

Прежняя редакция закона понимала под ТСЖ объединение домовладельцев – собственников помещений как в существующих, так и во вновь создаваемых кондоминиумах, то с вступлением в силу нового ЖК РФ понятие "кондоминиум" для организации ТСЖ перестало существовать (так же как и сам закон о ТСЖ).

В соответствии с положениями ст.291 ГК РФ собственники квартир для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и общим имуществом образуют ТСЖ. Такое ТСЖ признается некоммерческой организацией и действует в соответствии с законом о ТСЖ. В развитие этих положений ГК был разработан одноименный Федеральный закон от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ "О ТСЖ". Новый ЖК РФ в разделе VI включил в себя статьи, определяющие порядок создания и деятельности ТСЖ, тем самым отпала необходимость в специальном федеральном законе о ТСЖ. Поэтому статьей 2 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ "О введении в действие ЖК РФ" признан утратившим силу с 1 марта 2005 г. Федеральный закон от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ "О ТСЖ"[[5]](#footnote-5)5.

В ст.36 ЖК РФ установлено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме. Это – межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты. А также коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы. Крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме, и земельный участок, на котором расположен данный дом. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 135 ЖК РФ под ТСЖ признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в данном доме. Некоммерческой организацией является организация, не имеющая извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяющая полученную прибыль между участниками. Некоммерческие организации обладают специальной правоспособностью в соответствии с нормами, установленными п.1 ст.49 ГК РФ. Применительно к ТСЖ эта правоспособность заложена в самом определении понятия ТСЖ.

### 1.2. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья

В новой редакции законодательства, регулирующего деятельность ТСЖ, в соответствии с частью 3 статьи 135 ЖК РФ число членов ТСЖ, которые могут создать ТСЖ, должно превышать 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. При этом устанавливается, что собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно ТСЖ. Но ЖК РФ допускает, что ТСЖ может быть создано при объединении:

* нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном доме, с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры[[6]](#footnote-6)6.
* несколько 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.

Данные варианты должны выбираться самими собственниками жилых помещений.

Создание ТСЖ осуществляется на общем собрании собственников. На собрании должны присутствовать представители, обладающие большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ст.136 ЖК РФ). Необходимо создать инициативную группу, которая бы подготовила необходимые документы, а именно устав товарищества, проект протокола и решения общего собрания, краткие сведения о кандидатах в члены правления и ревизионную комиссию, предварительно получив от них согласие на участие в этих органах ТСЖ, и разместила бы примерные агитационные материалы.

Первое общее собрание по созданию ТСЖ лучше всего провести в форме совместного присутствия всех собственников помещений, на нем необходимо выбрать способ управления многоквартирным домом.

Инициативная группа должна уведомить всех собственников помещений о проведении такого собрания.

По итогам проведения собрания необходимо составить протокол, который подписывается председателем и секретарем собрания, а также всеми его участниками, имеющими право голоса на общем собрании собственников. Статья 46 ЖК РФ предусматривает, что итоги голосования доводятся до сведения собственников не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений[[7]](#footnote-7)7.

Правоспособность ТСЖ появляется с момента его государственной регистрации. Государственная регистрация ТСЖ осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

Государственная регистрация юридических лиц осуществляется путем внесения записи в государственные реестры и представляет собой акт уполномоченного органа.

Для государственной регистрации создаваемого юридического лица в регистрирующий орган представляется подписанное заявителем заявление о государственной регистрации установленного образца. Заявление, представляемое в регистрирующий орган, удостоверяется подписью уполномоченного лица, подлинность которой должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке. В соответствии со ст.9 Федерального закона от 08.08. 2001 № 129-ФЗ при государственной регистрации юридического лица заявителями могут являться руководитель постоянно действующего исполнительного органа регистрируемого юридического лица или иное лицо, имеющие право без доверенности действовать от имени этого юридического лица; учредитель (учредители) юридического лица при его создании; руководитель юридического лица, выступающего учредителем регистрируемого юридического; конкурсный управляющий или руководитель ликвидационной комиссии (ликвидатор лица) при ликвидации юридического лица; иное лицо, действующее на основании полномочия, предусмотренного федеральным законом, или актом специально уполномоченного на то государственного органа, или актом органа местного самоуправления.

Форма заявления определена в Постановлении Правительства РФ от 19 июня 2002 г. № 439 "Об утверждении форм документов, используемых при государственной регистрации юридических лиц, и требований к их оформлению" (приложение 1, код формы заявления № Р11001). Приказом Федеральной налоговой службы от 1 ноября 2004 г. № САЭ-3-09/16@ утверждены методические разъяснения по порядку заполнения форм документов, используемых при государственной регистрации юридического лица. В п.4.11. названного приказа определено, что при представлении заявления о государственной регистрации ТСЖ в сведениях об учредителях указываются данные о членах правления.

Вместе с заявлением необходимо предоставить также и документы - протокол, в котором отражается решение о создании юридического лица, учредительные документы - устав, в котором описываются структура и органы управления этого юридического лица, а также документы, подтверждающие оплату госпошлины за государственную регистрацию.

Примерный список документов для регистрации ТСЖ:

1. Устав юридического лица.

2. Решение о создании общества, протокол учредительного собрания с обязательным включением в текст пункта об органах управления.

3. Светокопии паспорта и Свидетельства о присвоении ИНН уполномоченному общим собранием осуществить регистрацию ТСЖ. (Светокопии паспортов и Свидетельств о присвоении ИНН членов правления. Квитанция об уплате государственной пошлины)

(Документ об уплате государственной пошлины представляется в регистрирующий орган в подлиннике).

Данный список в различных регистрационных органах в различных регионах страны может быть иным. Поэтому необходимо также иметь документы и о доме, в котором создается ТСЖ, - светокопии технического паспорта дома, договоров купли-продажи квартир, свидетельств о праве собственности, информацию об общей площади всех помещений, площади каждой из квартир.

За государственную регистрацию уплачивается государственная пошлина в соответствии с законодательством о налогах и сборах. Федеральным законом от 2 ноября 2004 г. № 127-ФЗ в Налоговый кодекс введена новая глава 25.3 "Государственная пошлина". Этим законом устанавливается размер государственной пошлины - за государственную регистрацию юридического лица госпошлина составляет 2000 рублей.

Срок государственной регистрации юридических лиц не может превышать более чем 5 рабочих дней с момента предоставления документов в регистрирующий орган.

В соответствии со статьей 11 ФЗ от 08.08. 2001 № 129-ФЗ регистрирующий орган не позднее одного рабочего дня с момента государственной регистрации выдает (направляет) заявителю документ, подтверждающий факт внесения записи в соответствующий государственный реестр. Форма и содержание документа устанавливаются Правительством РФ.

Факт внесения записи в государственный реестр подтверждается выдачей документов установленной формы. Документами, подтверждающими факт внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц, являются Свидетельство о государственной регистрации юридического лица по форме № Р51001, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц по форме № Р50003.

Регистрирующий орган в срок не более чем 5 рабочих дней с момента государственной регистрации представляет в порядке, установленном Правительством РФ, сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, в государственные внебюджетные фонды для регистрации юридического лица.

После регистрации товарищества необходимо открыть счет ТСЖ в одном из банков и предоставить данные о его создании прежнему балансодержателю дома. Передача дома в управление ТСЖ осуществляется специально созданной комиссией, с участием представителей агентства и органов управления ТСЖ. Здание передается на балансовый ТСЖ по акту приемки-передачи с приложением технической документации на здание.

В дальнейшем ТСЖ должно произвести регистрацию права общей собственности на имущество в многоквартирном доме для правильного определения величины сумм уплачиваемых налогов за имущество. В соответствии со ст.244 ГК РФ имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого, из собственников в праве собственности (долевая собственность). В настоящий момент собственность в многоквартирном доме определена только в ст.36 ЖК РФ, в то время как требованиями ст.131 ГК РФ устанавливается, что право собственности подлежит государственной регистрации. Размер долей вправе общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме определяется в соответствии со ст.37 ЖК РФ такая доля пропорциональна размеру общей площади принадлежащего на праве собственности помещения (жилого или нежилого) в многоквартирном доме. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади мест вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения хозяйственно-бытовых и иных нужд граждан, связанных с проживанием в нем, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме следует судьбе права собственности на помещение, принадлежащее собственнику. Доля

нового собственника в праве общей собственности признается равной доле прежнего собственника. При этом собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

2) 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.

После приема дома в управление ТСЖ необходимо направить соответствующие письменные уведомления в городскую (районную) администрацию, комитет по управлению городским имуществом.

С момента приемки дома в управление в указанном выше порядке ТСЖ вправе заключать договоры с организациями - поставщиками коммунальных услуг и специализированными подрядными организациями, действуя от имени собственников многоквартирного дома, а также начислять соответствующие платежи за оказание жилищных и коммунальных услуг собственникам, арендаторам и нанимателям помещений дома, в соответствии с действующим законодательством.

## Глава 2. Устав товарищества собственников жилья

### 2.1. Создание устава ТСЖ

Примерный устав ТСЖ был утвержден еще в 1998 году приказом Министерства РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 3 августа 1998 г. № 3527. Положения этого устава и легли в основу практически всех ныне существующих уставов ТСЖ. Уже нет этого министерства, отменен даже закон, в развитие которого разработан этот вариант устава, принят новый ЖК РФ, а отголоски этого документа можно найти и в настоящее время. Очень неудобно применение типового устава в конкретных случаях, с этим многие уже, наверное, столкнулись на практике не раз.

В случаях, предусмотренных законом, юридическое лицо, не являющееся коммерческой организацией, может действовать на основании общего положения об организациях данного вида. Новый ЖК не оговорил состав и не определил требования к содержанию учредительных документов товарищества. Только в статье 135 ЖК РФ определено, что устав ТСЖ принимается на общем собрании. Следовательно, учредительным документом товарищества будет являться устав ТСЖ. В императивной форме установлено, что утверждение устава, внесение в него изменений происходит только по решению общего собрания членов кооператива.

Требования к содержанию учредительных документов юридического лица определяются пунктом 2 ст.52 ГК РФ, в котором устанавливается в императивной форме, что учредительные документы юридического лица должны содержать:

а) наименование юридического лица,

б) место его нахождения,

в) порядок управления деятельностью юридического лица,

г) а также другие сведения, предусмотренные специальными законами для организационно-правовых форм юридических лиц.

Так как ТСЖ признается некоммерческой организацией, то на его деятельность распространяются и положения закона, регулирующего деятельность некоммерческих организаций. Требования к содержанию учредительных документов можно найти в ст. 14 закона "О не коммерческих организациях". В этой статье в частности определено, что в учредительных документах некоммерческой организации должны содержаться (устав ТСЖ):

1) наименование, содержащее указание на характер его деятельности и организационно-правовую форму;

2) место нахождения;

3) порядок управления деятельностью товарищества;

4) предмет и цели деятельности;

5) сведения о филиалах и представительствах;

6) права и обязанности членов ТСЖ; условия и порядок приема в члены товарищества и выхода из него;

7) источники формирования имущества;

8) порядок внесения изменений в учредительные документы некоммерческой организации;

9) порядок использования имущества в случае ликвидации;

10) иные не противоречащие законодательству положения.

Императивные нормы, отдельные положения, содержащиеся в ЖК РФ, которые должны обязательно присутствовать в тексте устава, содержатся в статьях: ст.137 ч.2, ст.145 ч.1, ст.146 ч.3, ст.147 ч.5, ст.149 ч.1, ст.151 ч.3, ст.152 ч.3, ст.156 ч.8.

Помимо императивных норм, перечисленных выше, в законодательстве очень часто используются еще диспозитивные нормы, содержащиеся в ЖК, позволяющие изменить те или иные положения в уставе товарищества: ст.135 ч.4, ст.145 ч.3, ст.146 ч.6, ст.147 ч.2, ст.147 ч.5, ст.148 п.9.

Сочетание императивных и диспозитивных норм, содержащихся в законодательстве о ТСЖ, позволяет конкретизировать положения устава индивидуально для каждого товарищества. Императивными нормами отражены вопросы, которые могут в дальнейшем создать определенные трудности, и поэтому они должны быть однозначно определены в уставе товарищества. Некоторые диспозитивные нормы имеют также достаточно универсальное применение и достаточно весомы. Так, например, положения ст.146 ч.6, допускающие возможность голосования в письменной форме. Одновременно положения этой статьи содержат также и возможность включения в устав положений о голосовании по группам членов товарищества, в зависимости от вида помещений - жилое или нежилое. Включение таких положений в устав товарищества, где в доме пре6бладаeт какой-то вид помещений (жилые или нежилые), создаст преимущества при принятии решений собственниками таких помещений. Поэтому обязательное включение в устав всех императивных норм, а также внимательное изучение и оценка диспозитивных норм, позволит составить устав, отвечающий требованиям ТСЖ.

В учредительных документах некоммерческих организаций должны быть определены предмет и цели деятельности юридического лица[[8]](#footnote-8)12.

Предметом и целями деятельности ТСЖ являются, как это установлено в ст.135 ЖК РФ, управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Помимо специальной правоспособности, ТСЖ, как юридическое лицо, обладает также и другими гражданскими правами, присущими юридическим лицам. Правоспособность ТСЖ, которая подтверждена статьями ЖК РФ, выражается в следующем:

1) ТСЖ считается созданным как юридическое лицо с момента его государственной регистрации в установленном федеральными законами порядке;

2) вправе в установленном порядке открывать банковские счета на территории РФ и за ее пределами;

3) должно иметь круглую печать, содержащую его полное'

4) фирменное наименование на русском языке и указание на место его нахождения. В печати может быть также указано фирменное наименование общества на любом иностранном языке или языке народов РФ;

5) вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему, а также зарегистрированный в установленном порядке товарный знак и другие средства визуальной идентификации;

6) отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом;

7) не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества;

8) ТСЖ создается без ограничения срока деятельности;

Статья 135 ЖК РФ содержит диспозитивную норму, которая допускает возможность в уставе ТСЖ предусмотреть, на какой срок создается товарищество.

Таким образом, используя приведенную выше информацию, можно составить преамбулу устава товарищества собственников жилья, определив статус, его цели и задачи, а также его правоспособность.

### 2.2. Наименование юридического лица

Юридическое лицо должно иметь свое наименование, которое бы отличало его от других организаций. Наименование некоммерческих организаций, а также унитарных предприятий и в предусмотренных законом случаях коммерческих организаций должно содержать указание на характер деятельности юридического лица. Требованиями ГК РФ и федеральными законами для различных организационно-правовых форм устанавливается, что фирменное наименование юридического лица должно обязательно содержать указание на классификационный признак организационно-правовой формы данного лица.

### 2.3. Место нахождения юридического лица

Требования по месту нахождения юридического лица определены в ГК РФ и в законе, регулирующем порядок регистрации юридических лиц, являются едиными для всех организационно-правовых форм юридических лиц, а именно - место нахождения юридического лица определяется местом его государственной регистрации. Государственная регистрация юридического лица осуществляется по месту нахождения его постоянно действующего исполнительного органа, а в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа - иного органа или лиц, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности. ГК РФ (п.2 ст.54), Федеральным законом от 13.07. 2001 №2 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" (п.1 ст.5) установлено, что по месту нахождения юридического лица с ним должна осуществляться связь. Таким образом, место нахождения юридического лица должно быть указано в так называемом "почтовом формате".

### 2.4. Порядок управления деятельностью юридического лица

Не менее важным разделом устава и обязательным к включению в его содержание должен быть раздел "Порядок управления деятельностью юридического лица". Юридическое лицо приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и учредительными документами.

В соответствии со ст.144 ЖК РФ органами управления ТСЖ являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества. Статья 150 предусматривает избрание общим собранием ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ, которая бы осуществляла контроль за финансовой деятельностью товарищества.

ГК РФ предусматривается также, что устав может содержать другие сведения, предусмотренные специальными законами для организационно-правовых форм юридических лиц. В частности, законодательство о некоммерческих организациях предусматривает, что в уставе некоммерческой организации должны также содержаться сведения о правах и обязанностях членов, условиях и порядке приема в члены некоммерческой организации и выхода из нее (в случае, если некоммерческая организация имеет членство), источниках формирования ее имущества, порядке внесения изменений в учредительные документы некоммерческой организации, порядке использования имущества в случае ее ликвидации и иные не противоречащие законодательству положения. Поэтому для качественного построения устава ТСЖ, целесообразно включить в его содержание и эти положения.

### 2.5. Права и обязанности членов товарищества собственников жилья

Раздел "Права и обязанности членов ТСЖ" в уставе товарищества может включать две составляющие. Это, во-первых: их права и обязанности, как собственников жилых помещений, определенных в статьях 30, 45, 46 ЖК РФ. И, во-вторых: их права и обязанности, как участников организации - членов ТСЖ, которые отражены в уставе товарищества.

Права и обязанности собственников жилых помещений:

1) собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения при надлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования;

2) собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании;

3) собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением законодательства, в случае, если он не принимал участия 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;

4) собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

5) собственник жилого помещения обязан поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Права и обязанности как участника организации – члена ТСЖ:

1) имеет право участвовать в общем собрании ТСЖ с правом голоса по всем вопросам его компетенции. Право на участие в общем собрании осуществляется как лично, так и через своего представителя, действующего в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях норм;

2) имеет право ознакомиться с документами ТСЖ, перечень которых определен правовыми актами РФ;

3) обязан выполнять требования устава, решения общего собрания и правления ТСЖ;

4) обязан вносить обязательные платежи и (или) взносы членов ТСЖ, связанные с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

5) обязан информировать правление ТСЖ об изменении своих данных;

6) обязан не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности ТСЖ;

7) несет иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами.

Кроме этого, статья 137 ЖК РФ предусматривает, что в случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах ТСЖ в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов. А также может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

Определение систематических нарушении впервые на законодательном уровне дано в статье 10 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №2 215-ФЗ "О жилищных накопительных кооперативах". Под систематическим нарушением порядка внесения паевого и иных взносов признается нарушение сроков внесения взносов или их недоплата более трех раз в течение 12 месяцев, даже если каждая просрочка или размер каждой недоплаты незначительны либо однократная просрочка внесения паевого и иных взносов в течение более чем 3 месяца. Аналогичные положения содержит и ст.5 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №2 214-ФЗ "Об участии долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ" - систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, т. е. нарушение срока внесения платежа более чем 3 раза в течение 12 месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 3 месяца. При рассмотрении споров в суде, вероятно, будут использоваться эти определения систематических нарушений по уплате платежей и обязательных взносов. В дополнение можно сказать, что лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени[[9]](#footnote-9)16. Размер пени составляет одну трехсотую ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

Следовательно, у каждого члена ТСЖ есть достаточно широкие права и не менее ответственные обязанности. И одним из самых главных прав члена товарищества собственников жилья является право участвовать в деятельности товарищества, в том числе избирать и быть избранным в его органы управления. В многоквартирном жилом доме, в котором создано уже ТСЖ, собственник помещений не являющийся членом товарищества, не имеет право голоса на общем собрании, где и будут решаться все важнейшие вопросы управления недвижимостью в доме, и вынужден будет выполнять решения, принятые без его участия.

### 2.6. Членство в товариществе собственников жилья

Как уже был отмечено выше, если организация юридического лица предусматривает членство в ней, то в уставе такой организации должен быть определен порядок приема в члены организации и выхода из нее. Статья 143 ЖК РФ предусматривает:

1) членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья;

2) членство в товариществе собственников жилья прекращается:

а) с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества;

б) с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

Этой же статьей установлено, что лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества только после возникновения у них права собственности на приобретенные помещения.

### 2.7. Порядок внесения изменений в учредительные документы

Устав некоммерческой организации должен содержать положения, регулирующие порядок внесения изменений в учредительные документы. Статья 135 ЖК РФ предусматривает, что устав ТСЖ принимается на общем собрании. Положениями ст.145 ЖК РФ установлено, что внесение изменений в устав товарищества относится к компетенции общего собрания, при этом ст.146 ЖК РФ определено, что принятие решения по этому вопросу осуществляется большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей. При этом необходимо отметить, что в соответствии с нормами, установленными ст.23, изменения учредительных документов некоммерческой организации вступают в силу с момента их государственной регистрации.

Следовательно, в уставе товарищества можно изложить этот раздел устава в такой редакции:

Внесение изменений в устав ТСЖ осуществляется на общем собрании членов товарищества. Изменения вступают в силу с момента их государственной регистрации в установленном гражданским законодательством порядке.

## Глава 3. Органы управления товариществом собственников жилья

Порядок назначения или избрания органов юридического лица определяется законом и учредительными документами юридического лица.

В соответствии с положениями, установленными ЖК РФ, в уставе ТСЖ можно изложить порядок управления вот в такой редакции:

Высшим органом управления ТСЖ является общее собрание членов ТСЖ. Общее собрание избирает органы управления товариществом - правление и ревизионную комиссию (ревизора).

### 3.1. Общее собрание членов ТСЖ

Общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества. Эти нормы закреплены в ст.145 ЖК РФ. В ст.45 ЖК РФ определено, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. В соответствии с новыми требованиями законодательства сроки и порядок проведения годового общего собрания, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливаются общим собранием.

Годовое общее собрание членов ТСЖ проводится не ранее чем через 2 месяца и не позднее чем через 6 месяцев после окончания финансового года в сроки, установленные решением общего собрания.

Собрания, проводимые помимо годового общего, являются внеочередными. Внеочередное общее собрание в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из собственников жилья.

Общие собрания могут проводиться в форме совместного присутствия членов ТСЖ для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование. А также уставом товарищества может быть предусмотрено голосование посредством опроса в письменной форме или голосование по группам в зависимости от вида (жилое или нежилое) при надлежащих им помещений. То есть собрание может быть проведено путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, в письменной форме решений, поставленных на голосование.

Чтобы собрание было правомочно принимать решения, оно должно иметь кворум собравшихся на собрание членов товарищества. Кворум - число участников собрания, заседания, точное для признания его правомочности. Общее собрание членов ТСЖ правомочно, если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей.

Порядок выдачи, ее содержание регламентируют статьи 185-189 ГК РФ. Члены семьи собственника помещения в многоквартирном доме и иные лица, не являющиеся собственниками, могут представлять интересы собственника на общем собрании при наличии соответствующей доверенности (доверенность, в которой не указана дата ее совершения, ничтожна) на право участия в собрании и голосования.

При отсутствии кворума должно быть проведено повторное общее собрание.

Исходя из положений части 4 статьи 45, а также части 1 статьи 146 ЖК РФ, которыми устанавливается 10-дневный срок для направления сообщений о проведении общего собрания (направления уведомлений о проведении общего собрания), можно предположить, что повторное собрание не может быть проведено ранее чем через 10 дней.

Ввиду отсутствия четких указаний в законодательстве о кворуме участников повторного со6рания следует руководствоваться тем количеством голосов, которое требуется для принятия решения по тому или иному вопросу, вынесенному для обсуждения на общем собрании. В некоторых случая для получения решения может быть целесообразнее проводить собрание в заочной форме.

Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены товарищества или их представители, обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов.

Общее собрание должно рассматривать и приниматьрешение только по тем вопросам, которые:

а) оговорены в повестке дня общего собрания;

б) относятся к компетенции общего собрания.

Еще несколько предложений, которые можно включить в устав ТСЖ, чтобы членам товарищества было более понятны права и возможности общего собрания.

Общее собрание членов ТСЖ не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые небыли включены в повестку дня.

Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

Общее собрание членов ТСЖ имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

Помимо этого в уставе товарищества должны найти свое отражение и вопросы подготовки, и порядок проведения общего собрания.

### 3.2. Порядок подготовки, созыва и проведения общего собрания

Процедура проведения общего собрания членов ТСЖ немного отличается от проведения собрания собственников помещений в многоквартирном доме, порядок проведения которого был описан при создании ТСЖ. Отличия заключаются в том, что это собрание более регламентировано положениями ЖК РФ и уже более детально должно быть прописано в самом уставе ТСЖ.

Новый ЖК РФ допускает возможность созыва общего собрания любым собственником помещений в многоквартирном доме, вне зависимости от количества голосов (в отличие от старой редакции закона о ТСЖ). Общее собрание членов ТСЖ не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня. Поэтому подготовка общего собрания ТСЖ начинается с формирования повестки дня общего собрания, которая должна быть выражена таким образом, чтобы после рассмотрения и обсуждения вопроса, вынесенного на голосование, было принято одно из трех возможных решений "за", "против" или "воздержался".

О проведении общего собрания члены ТСЖ должны быть уведомлены. При этом ч.4 ст.45 ЖК РФ устанавливается, что сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому собственнику помещения заказным письмом или иным способом направления этого сообщения в письменной форме, или вручение каждому собственнику под роспись либо размещения в помещении данного дома. Также ст.146 ЖК РФ вводятся дополнительные требования об информировании всех членов товарищества.

Срок направления сообщения (уведомления) о проведении общего собрания, не может быть менее 10 дней до даты его проведения.

Содержание сообщения (уведомления) о проведении общего собрания определено ч.2 ст.146 и ч. ст.145 ЖК РФ.

До начала проведения собрания необходимо определить, вправе ли собрание принимать решения (наличие кворума).

При проведении собрания в заочной форме голосования, принявшими участие в голосовании считаются члены товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

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

Принятие решений определяется итога голосования. Для правильного определения результатов голосования необходимо учитывать следующее:

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 осуществляется лично собственником помещения или через своего представителя.

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.

В соответствии с нормами, установленными ст.37 ЖК РФ, доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Ст.15 ЖК РФ определяет, что общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. То есть в жилищном праве голоса распределяются пропорционально площади квартиры, то есть доля голосов каждого собственника зависит от соотношения размера его жилья с общей площадью жилых помещений в доме. В результате хозяин большой многокомнатной квартиры может иметь 2-3 голоса, а собственнику однокомнатного жилья будет причитаться, например, 0,75 голоса.

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование. В ЖК РФ это выражено в виде диспозитивной нормы, допускающей возможность такого голосования частью 3 ст.47.

Письменное решение собственников жилья по вопросам голосования должно содержать:

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".

Голосование по вопросам повестки дня общего собрании проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

При голосовании оформленных в виде письменных решений существует несколько общепринятых правил, которые нашли свое отражение в ч.6 ст.45 ЖК РФ. При подсчете этом случае:

1) засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования;

2) оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются;

3) если в решении содержится несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

Решением общего собрания определяется место, доступное для всех собственников помещений в данном доме, где не позднее через 10 дней со дня принятия решений общим собранием размещается сообщение об итогах голосования и принятых решений на общем собрании[[10]](#footnote-10)24.

Решения общего собрания оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Это требование установлено в ч.4 ст.46 ЖК РФ. ЖК РФ не содержит каких-то особых требований к оформлению протоколов, устанавливая лишь то, что порядок оформления протоколов собственников помещений определяется решением собрания. Протоколы общих собраний и письменные решения собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые также должны быть определены решением общего собрания.

ЖК РФ решение ряда организационных вопросов по проведению общего собрания отнесено к компетенции самого собрания. Это решение следующих вопросов:

1) определение срока проведения годового общего собрания (ч.1 ст.45);

2) определение порядка проведения годового общего собрания (ч.1 ст.45);

3) определение способа сообщения о проведении общего собрания (ч.1 ст.45);

4) определение места, доступного для всех собственников помещений, для размещения итогов голосования и принятых решений на общем собрании (ч.3 ст.46); 5) порядок оформления протоколов общего собрания (ч.1 ст.46);

6) определение места или адреса хранения протоколов общего собрания и письменных решений собственников (ч.4 ст.46).

Поэтому целесообразно данные вопросы решить на одном из первых общих собраний ТСЖ и оформить их в виде одного документа - порядка проведения общего собрания ТСЖ, в котором определить все эти вопросы, чтобы не возвращаться к ним на каждом общем собрании.

Часть из рассмотренных выше вопросов должна найти свое отражение и в уставе ТСЖ. Это установлено императивной нормой ч.1 ст.145 – общее собрание членов товарищества созывается в порядке, установленном его уставом. По правилам, установленным ст.148 ЖК РФ, в обязанности правления входит созыв и проведение общего собрания членов ТСЖ.

В уставе товарищества могут быть изложены положения, определяющие состав и содержание документов общего собрания.

Документы общего собрания членов ТСЖ:

а) сообщение (уведомление) о проведении общего собрания членов ТСЖ;

б) список членов товарищества собственников жилья;

в) письменное решение собственников по вопросам, поставленным на голосование;

г) протокол общего собрания;

д) протокол заседания правления ТСЖ.

### 3.3. Правление товарищества собственников жилья

Правление ТСЖ осуществляет руководство деятельностью товарищества. Правление ТСЖ является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

Правление товарищества избирается из числа членов ТСЖ их общим собранием.

Срок, на который избирается правление, устанавливается уставом товарищества, но не более чем на два года (ст.147 ЖК РФ). В устав ТСЖ можно внести, работающие советы директоров, переизбираемые на определенный срок.

В уставе ТСЖ должны быть определены сроки проведения заседаний правления. Необходимость определения сроков про ведения заседаний правления товарищества установлена императивной нормой в статье 147 ЖК РФ.

### 3.4. Обязанности правления ТСЖ

Высшим органом управления является собрание ТСЖ, и только она вправе принимать основные решения. Правление товарищества обязано исполнять решения общих собраний и дополнительные обязанности установленные в ст.148 ЖК РФ.

В обязанности правления ТСЖ 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,

8) бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

9) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

10) выполнение иных вытекающих из устава ТСЖ обязанностей.

За выполняемую работу члены правления товарищества могут получать вознаграждение. Размер вознаграждения членов правления товарищества определяется решением общего собрания членов ТСЖ.

### 3.5. Председатель правления ТСЖ

Правление ТСЖ избирает из своего состава председателя товарищества. Положения ст.149 ЖК РФ определяют установить срок, на который может быть избран председатель правления ТСЖ. Данная норма должна соответствовать требованиям положений устава товарищества о сроках действия самого правления, так как председатель правления избирается из состава самого правления.

Председатель правления товарищества ведет общее собрание членов ТСЖ, а также созывает и проводит заседания правления товарищества в сроки.

Председатель правления ТСЖ действует без доверенности от имени товарищества. Он имеет право подписывать платежные документы и совершать сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением или общим собранием членов товарищества.

В обязанности председателя правления входит также и разработка правил внутреннего распорядка работников товарищества, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда. Эти правила в дальнейшем должны быть утверждены общим собранием. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

За выполняемую работу председатель правления товарищества может получать вознаграждение. Размер вознаграждения председателя правления товарищества определяется решением общего собрания членов ТСЖ.

### 3.6. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья

Для осуществления проверок финансовой деятельности ТСЖ должна быть избрана ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов ТСЖ на срок не более чем 2 года.

В состав ревизионной комиссии ТСЖ не могут входить члены правления товарищества.

В обязанности ревизионной комиссии входит:

* проводить не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
* представлять 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;
* отсчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

В случае если в товариществе избрана ревизионная комиссия, а не ревизор, то ревизионная комиссия избирает из своего состава председателя ревизионной комиссии, который и организует работу комиссии.

## Глава 4. Хозяйственная деятельность ТСЖ

Для достижения целей, предусмотренных уставом, ТСЖ вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

ТСЖ может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

Деятельность ТСЖ может осуществляться только в рамках, оговоренных в его уставе. В ст.137 ЖК РФ установлено, что ТСЖ 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 услуги 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 вправе 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 ему услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу;

8) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

9) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

10) 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;

11) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

12) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

Все средства, поступающие в товарищество, в соответствии с нормами, определенными ст.152 ЖК РФ, состоят: из обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов ТСЖ; из доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества; из субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта; предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий и прочих поступлений.

Все доходы, полученные от хозяйственной деятельности товарищества, используются для оплаты его общих расходов. По решению общего собрания ТСЖ эти доходы могут быть направлены в его специальные фонды и расходоваться в порядке, предусмотренном его уставом.

### 4.1. Налогообложение деятельности товарищества собственников жилья

ТСЖ является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. В ст.11 Налогового кодекса РФ (НК РФ) под организациями понимаются юридические лица, образованные согласно законодательству РФ. Согласно ст.9 НК РФ организации признаются налогоплательщиками и налоговыми агентами.

Налогообложение деятельности ТСЖ во многом будет зависеть от выбранной системы налогообложения - общий режим налогообложения (далее ОРН) или же специальный режим налогообложения. Глава 26.2 НК РФ устанавливает порядок определения и уплаты налогов при упрощенной системе налогообложения, а глава 26.3 – систему налогообложения в виде единого налога на вмененный доход для отдельных видов деятельности.

Статьей 346.13 НК РФ, статьей 346.12 НК РФ. При применении упрощенной (НДС, налог на прибыль, ЕСН) уплачивается единый налог, причем налогоплательщик сам выбирает объект налогообложения доходы (ставка 6%) или доходы за вычетом расходов (ставка15%). Режим налогообложения деятельности ТСЖ будет определяться и тем, все ли квартиры в доме приватизированы, если доля квартир неприватизированных составит 25% или более, то невозможно будет применять УСН.

В случае применения общего режима налогообложения, ТСЖ признается плательщиком всех налогов, в том числе и НДС (ст.143, ст.146, ст.149 НК РФ).

Основная ошибка, допускаемая многими ТСЖ, - это передача в аренду юридическим или физическим лицам жилого помещения не для проживания и неуплата НДС, тогда как вся сумма арендной - платы в этом случае подлежит обложению НДС в общеустановленном порядке.

За выполняемую работу члены правления товарищества могут получать вознаграждение, следовательно, они будут являться налогоплательщиками налога на доходы физических лиц (ст.226 и пп.8 п.1 ст.278 НК РФ).

УСН является специальным налоговым режимом, применяемым на добровольной основе в соответствии с главой 26.2 НК РФ. Условия для перехода на УСН:

1) доход организации не превышает 20 млн. руб.;

2) остаточная стоимость основных средств и нематериальных активов не превышает 100 млн. руб.;

3) доля непосредственного участия других организаций составляет не более 25% (кроме общественных организаций инвалидов), (подпункт 14 п.3 ст.346.12 НК РФ);

4) средняя численность работников не превышает 100 человек.

Если по итогам налогового (отчетного) периода не выполнено хотя бы одно из условий, налогоплательщик считается перешедшим на общий режим налогообложения.

Налогоплательщик, перешедший с УСН на ОРН, вправе вновь перейти на УСН не ранее чем через один год после того, как он утратил право на применение УСН.

В соответствии с пунктом 17 ПБУ 6/01 по объектам основных средств некоммерческих организаций амортизация не начисляется.

Таким образом, остаточная стоимость основных средств некоммерческих организаций равна их первоначальной стоимости.

Некоммерческие организации у которых остаточная стоимость основных средств и нематериальных активов не превышает 100 млн. руб., вправе перейти на УСН.

УСН предусматривает для юридических лиц замену большинства налогов на единый налог на доход (или выручку), отказ от ведения бухгалтерского учета и отчетности в соответствии с утвержденным Положением Минфина РФ, сокращение числа форм бухгалтерской отчетности и налоговых расчетов.

При выборе УСН предлагается два варианта налогообложения, выбор объекта налогообложения осуществляется самим налогоплательщиком. Объект налогообложения не может меняться налогоплательщиком в течение всего срока применения УСН. Объектом налогообложения могут быть или доходы, налоговая ставка устанавливается в размере 6%, или доходы, уменьшенные на величину расходов. В этом случае налоговая ставка устанавливается в размере 15%. Состав расходов определен в ст.346.16 НК РФ, поэтому при выборе объекта налогообложения необходимо более внимательно ознакомиться с этой статьей и определить, будут ли присутствовать эти расходы в ТСЖ.

### 4.2. Договорная деятельность товарищества собственников жилья

Раздел VII ЖК РФ определят размер и порядок оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги теперь многоуровневая. Состав платы будет различным для собственников жилых помещений и нанимателей помещений по договору социального найма. В этом случае собственником помещений будет выступать соответствующий фонд, получающий плату за найм жилого помещения по договору социального найма. Установлены 3 основные составляющие - это плата за пользование жилым помещением (плата за найм), плата за содержание и плата за коммунальные услуги.

Часть 4 ст.154 ЖК РФ определяет состав и виды коммунальных услуг, подлежащих оплате:

1) за холодное и горячее водоснабжение,

2) водоотведение,

3) электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах),

4) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 210-ФЗ "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса" устанавливает основы регулирования тарифов организаций коммунального комплекса.

В соответствии с нормами пункта 17 ст.2 потребителями услуг организаций коммунального комплекса в сфере электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов в многоквартирных домах являются товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы, жилищно-строительные кооперативы, управляющие организации.

Новый ЖК РФ по-иному решает вопросы порядка оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги. Статья 155 ЖК РФ устанавливает, что члены ТСЖ вносят обязательные платежи, 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. Те, кто является членами ТСЖ в многоквартирном доме, в котором создано ТСЖ, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с ТСЖ.

Таким образом, в ТСЖ возникает достаточно большой круг договоров, с одной стороны, это договоры с организациями, предоставляющими услуги, с другой стороны, договоры с членами ТСЖ, собственниками жилых помещений, не являющимися членами ТСЖ, арендаторами, то есть всеми заинтересованными лицами, потребляющими эти услуги. А также еще и ряд договоров с иными организациями, обеспечивающими ТСЖ (ремонтные, охранные организации, банк, кредитные организации и т.д.). То есть в ТСЖ как юридическом лице появляется достаточно большой раздел деятельности, связанный с заключением, сопровождением и контролем за исполнением договорных обязательств контрагентов ТСЖ. В ТСЖ также неплохо иметь свои варианты договоров, содержащие отдельные положения, выгодные для членов ТСЖ.

В общем виде каждый договор должен содержать предмет договора, права и обязанности сторон, порядок взаиморасчетов, сроки исполнения обязательств, а также ответственность сторон в случае нарушения ими своих обязательств, размер неустойки, порядок ее неуплаты и иные существенные условия. В силу действия ст.421 ГК РФ стороны вправе заключать договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами, стороны могут заключать договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законами ли иными правовыми актами.

### 4.3. Реорганизация ТСЖ

Реорганизация ТСЖ может быть осуществлена в форме слияния, присоединения, разделения, выделения или преобразования. Решение о реорганизации может принять только общее собрание ТСЖ, если за него проголосовало не менее 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества. Статьей 140 ЖК РФ установлены организационно-правовые формы преобразования ТСЖ в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

В настоящий момент порядок реорганизации юридического лица определен статьями 57-60 ГК РФ и нормами главы V Федерального закона от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей". Проведение процедуры реорганизации – это сложный процесс, связанный с составлением разделительных балансов и передаточных актов и выполнением обязательных этапов при проведении реорганизации. Так, например ст.60 ГК РФ предусматривается, что участники юр. лица обязаны в письменной форме уведомить кредиторов о реорганизации.

Государственная регистрация созданных в результате реорганизации новых юридических лиц и внесение в Единый государственный реестр юр. лиц записей о прекращении деятельности реорганизованных товариществ осуществляются в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации юр. лиц индивидуальных предпринимателей".

### 4.4. Ликвидация ТСЖ

Ликвидация юр. лица регулируется статьями 61-65 ГК РФ с особенностями, определенными в статье 141 ЖК РФ. При этом необходимо обратить особое внимание на часть 2 ст.141 ЖК РФ.

ТСЖ может быть ликвидировано:

1) добровольно по решению учредителей (участников) товарищества, в том числе в связи с истечением срока, на который создано юр. лицо, а также по достижении цели, ради которой оно было создано;

2) на основании судебного решения, в случае допущенных при его создании грубых нарушений закона, если эти нарушения носят неустранимый характер, либо осуществления деятельности без надлежащего разрешения (лицензии), либо деятельности, запрещенной законом, либо с иными неоднократными или грубыми нарушениями закона;

3) на основании части 2 ст.141 ЖК РФ, которой устанавливается, что ТСЖ подлежит ликвидации в случае, если члены товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

4) на основании ст.21.1. Федерального закона от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ "О государственной регистрации юр. лиц и индивидуальных предпринимателей" по решению регистрирующего органа.

Порядок ликвидации юр. лица определен ст.63 ГК РФ и уточнен требованиями главы VII Федерального закона от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ "О государственной регистрации юр. лиц и индивидуальных предпринимателей". Правоспособность юр. лица прекращается в момент внесения записи о его исключении из Единого государственного реестра юр. лиц.

К компетенции общего собрания ТСЖ отнесено принятие решения о ликвидации товарищества, если за него проголосовало не менее 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.

Законом определен 3-дневный срок с момента принятия решения о ликвидации и предоставления документов (о ликвидации юр. лица) в регистрирующий орган.

Ликвидация ТСЖ влечет за собой прекращение его деятельности без перехода прав и обязанностей товарищества в порядке правопреемства к другим лицам. Имущество товарищества, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между членами ТСЖ пропорционально их долям в общем имуществе.

## Глава 5. Реформа ЖКХ: ульяновский вариант

В Ульяновске полным ходом идет реформа ЖКХ. Управление городским жилищно-коммунальным комплексом передано 6 муниципальным унитарным управляющим компаниям, а непосредственное оказание услуг населению на конкурсной основе осуществляют коммерческие подрядные организации.

В сфере ЖКХ в нашем регионе работают 92 МУПа. Большинство - из последних сил. Предприятия разрушаются, накапливают долги перед поставщиками и друг другом. Жилой фонд области с каждым годом все более уменьшается.

Так, в конце прошлого года Правительству Ульяновской области удалось получить 83,5 млн. федеральных рублей, причитающихся для ремонта передаваемого в муниципальную собственность ведомственного жилого фонда.

Правительством Ульяновской области разработана программа реформирования и модернизации жилищно-коммунального комплекса региона, а структура ЖКХ претерпела изменения в соответствии с требованиями нового ЖК РФ.

Программа реформирования и модернизации ульяновской жилищно-коммунальной сферы рассчитана на 3 года. Разделена она на 4 подпрограммы: "Модернизация ТЭК Ульяновской области", "Обеспечение населения доброкачественной питьевой водой", "Уличное освещение городов и районов Ульяновской области" и "Приобретение специализированной техники для содержания и ремонта объектов благоустройства, вызова бытовых отходов".

Всего на реализацию программы требуется 2081, 85 млн. рублей. Из них 29% - средства областного бюджета, 12% - бюджетов муниципальных, 14% - федерального, 45% - внебюджетных источников[[11]](#footnote-11)46.

Программа реформирования и модернизации ЖКХ должна быть принята Законодательным собранием области примерно в конце первого квартала. Пока же у депутатов еще много вопросов.

Оптимизация работы ЖКХ в 2005 привела к сокращению руководящего состава почти вдвое. Одно лишь сокращение штата аппарата ЖКХ дало 40 млн. рублей экономии за полгода. А новый ЖК РФ принципиально изменил старую деструктивную схему работы. Населению предоставлена возможность самим взять в руки управление своими домами, а функции подрядчиков, непосредственных исполнителей коммунальных услуг, отдаются в частные руки. Идет речь и о создании частных управляющих компаний.

ЖК РФ вступил в силу с 1 марта 2005 года. Для смены структуры управления ЖКХ в нем предусматривался срок в один год, до 1 марта 2006 г. Но он уже продлен до 1 января 2007 г.

Сейчас, в отсутствие приборов учета и при завышенных нормативах потребления население значительно переплачивает за услуги ЖКХ. И эти огромные средства, поступая на счет Единого расчетно-кассового центра, оказываются "размытыми" по всему муниципальному коммунальному хозяйству.

Отсюда вывод: необходимо максимально сократить цепочку отношений "потребитель услуг – поставщик" и открыть доступ на коммунальный рынок частным структурам, которые заинтересованы в максимальной эффективности своей работы. Однако только в июне прошлого года в Ульяновске в срочном порядке были назначены 33 частные управляющие организации – по сути, просто подрядчики. Над ними, как и прежде, стоят муниципальные управляющие компании – по одной (две) на каждый район города и области.

Не очень охотно частники идут в коммунальный бизнес еще и потому, что в новой системе управления ЖКХ схема происхождения средств практически не изменилась. Коммунальные платежи по-прежнему поступают на счета муниципальных управляющих компаний (УК), которые перечисляют подрядным организациям деньги за соответствующий объем выполненных работ и оказанных услуг.

Однако разница, тем не менее, есть. ЖЭУ всегда могли сказать, что на ремонт нет денег, поскольку они им не поступили. А подрядчику-частнику управляющая компания (заказчик) должна перечислить под определенный фронт работ строго определенное количество денег. Следовательно деньги, в принципе, потеряться не могут. Главное решить вопрос задержек перечислений.

Привлекательность ЖКХ для частных компаний обуславливается наличием стабильных, востребованных объемов производства и постоянных платежей за оказываемые услуги.

Новый ЖК РФ (как уже говорилось ранее) предполагает 3 варианта обслуживания жилья: прямые договорные отношения собственников квартир и коттеджей с поставщиками коммунальных услуг; обслуживание посредством управляющих компаний, выбранных жильцами; создание ТСЖ. Вариант первый – скорее, лишь видимость выбора, которую не воспринимают всерьез ни жители, ни государство, ни работающие в сфере ЖКХ компании. Два же других – это попытка создать класс полноценных собственников.

Создание ТСЖ – вариант, наверное, наиболее финансово прозрачный, но и самый трудоемкий.Т. е. ТСЖ само определяет свои тарифы. Оно является самостоятельным юридическим лицом и заключает договоры со всеми ЖКХ-структурами, нанимая для определенных работ организации частные или муниципальные. Практика показывает, что частники, как правило, выполняют подряд оперативнее и качественнее.

ТСЖ имеет собственный счет, куда поступают коммунальные платежи жителей данного ТСЖ. Их не надо проводить через ЕРКЦ, РИЦ или Сбербанк и выплачивать лишние проценты. Прозрачность – основной плюс ТСЖ.

В Ульяновскую Ассоциацию собственников жилья входят 58 различных организаций. Самой старой из них более 50 лет. В основном это бывшие ЖСК.

Население пока еще очень туманно представляет себе жилищно-коммунальные перспективы. Разъяснением нового ЖК РФ практически никто не занимается. По сведениям Городской Думы, к февралю 2006 г. в Ульяновске проведено лишь 175 собраний, охвативших всего 526 домов. На конец 2005 г. было создано 17 ТСЖ. Большая часть ульяновцев до сих пор в неведении о будущем своего жилья.

Новый ЖК РФ внедряется методом проб и ошибок. За год его действия внесено 98 поправок, из которых приняты только 3. Что будет с остальными 95 и как они развернут всю ситуацию, никто не знает. И это, конечно, тормозит реформы.

# Заключение

Как видно из всего выше изложенного, у ТСЖ есть свои отрицательные черты, как и положительные. Основные преимущества ТСЖ:

1) во-первых, собственники помещений самостоятельно решают, каким способом управлять своим домом: собственными силами или с привлечением специалистов-профессионалов (управляющего, управляющей компании). Если качество предоставляемых услуг не будет соответствовать требованиям жильцов (некачественная или несвоевременная уборка территории, лестниц; несвоевременный вывоз ТБО, невыполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования дома и др.), ТСЖ имеет право расторгнуть договор и пригласить для выполнения работ другие организации.

2) во-вторых, ТСЖ само планирует ремонтные работы в своем доме, определяет их очередность. План работ и смета расходов на год утверждается на общем собрании членов ТСЖ. Не надо никого ни о чем просить, обивая пороги различных инстанций.

Любой член ТСЖ имеет возможность осуществлять контроль за расходованием средств товарищества, как получаемых за счет платежей населения, так и за счет поддержки государства (льготы, субсидии, компенсации др.). В ТСЖ действует ревизионная комиссия. Прозрачность бюджета – это главная особенность ТСЖ.

3) в-третьих, у ТСЖ появляется возможность иметь дополнительные доходы от сдачи в аренду нежилых помещений, находящихся в общедолевой собственности (технический этаж, подвал и т. п), рационального использования земельного участка и др.

4) в-четвертых, в ТСЖ создаются условия к экономному расходованию воды, тепла, электрической энергии за счет установки узлов учета и применения энергосберегающих технологий. В ТСЖ создаются условия для более бережного отношения к местам общего пользования, так как жильцы знают, что в случае поломки общего имущества платить придется самим. После наведения порядка в доме самими жильцами, никто не будет разрисовывать стены, разбивать окна и т. д. Как следствие, повышается рыночная стоимость квартир, находящихся в ТСЖ, появляется возможность снижения затрат на содержание и текущий ремонт дома, высвобождаются дополнительные средства для проведения ремонтных и профилактических работ, в перспективе могут быть снижены ежемесячные платежи за жилищные услуги.

5) в-пятых, участвуя в управлении собственным домом, жильцы сами определяют, какое именно соотношение в цене и качестве услуг для них является оптимальным.

Для выполнения некоторых работ по содержанию, ремонту, обслуживанию жилого дома товариществом могут привлекаться на договорных условиях жители дома (дополнительный заработок по месту жительства), для должников выполненные работы могут учитываться для соответствующего уменьшения платежей за жилищно-коммунальные услуги. Все жильцы дома, арендаторы жилых и нежилых помещений, владельцы нежилых помещений подчиняются решению общего собрания ТСЖ, принимают участие в расходах на содержание и текущий ремонт мест общего пользования. Дома, в которых создаются ТСЖ, в первую очередь включаются в адресные программы капитального ремонта и благоустройства, программы по установке металлических дверей и ремонту лестничных площадок, так как в этих домах появляется хозяин, который обеспечит поддержание порядка и сохранность того, что сделано. Объединение собственников в товарищество служит улучшению микроклимата в доме, так как люди, участвуя в собраниях, обсуждая важные вопросы деятельности товарищества, лучше узнают друг друга, приучаются действовать сообща и в общих интересах, создавая тем самым благоприятную атмосферу в доме и комфорт совместного проживания.

# Список используемой литературы

1. "Российская газета", № 119, 26.06.96г.

2. Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ.

3. "Деловое обозрение", № 3 (98), март 2006.

4. Федеральный закон РФ № 7-ФЗ от 12 января 1996 г. "О некоммерческих организациях"

5. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части первой (постатейный) Садиков О.Н. -М.: Юридическая фирма Контакт. ИНФА, 1997 г.

6. Федеральный закон от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей".

7. Налоговый кодекс РФ часть 1 от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ и часть 2 от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ.

8. Гражданский кодекс РФ от 30 ноября 1994 г. №14-ФЗ.

9. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 15.04. 2003 г. № 19/03

10. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 20 января 2004 г. по делу № 11281/03.

11. Письмо МНС России от 27 мая 2004 г. № 09-0-10/2190@ “О подаче заявления о переходе на УСН одновременно с документами на государственную регистрацию”.

12. Письмо от 29 января 2004 г. № 21-09/06075 управления МНС РФ по г. Москве.

13. Постановлении от 09.02.00 по делу №Ф04328-20А27-2000 Федеральный Арбитражный Суд Западно-Сибирского округа подтвердил важный вывод о том, что УСН исключает уплату иных налогов, относящихся к системе "совокупности налогов".

14. Федеральный закон от 14 апреля 1995 г. № 41-ФЗ "О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в РФ".

15. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. №210-ФЗ "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса" вступил в силу с 1 января 2006 г.

16. Классика договорных отношений рассмотрена в книге: М.И. Брагинский, В.В. Витрянский "Договорное право".

17. Книга "Практический комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" / Коряковцев В.Г. – М., "Элит", 2005 г.

18. Более подробно см.: Практический комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" / Коряковцев В.Г. – М., 2005 г.

19. "Товарищество собственников жилья как одна из форм управления многоквартирным домом" Коряковцев В.Г., М. 2006 г.

20. Комментарий к Жилищному кодексу РФ (постатейный) Борисов А.Б., М., "Обложка", 2005 г.

21. Комментарий к Жилищному кодексу РФ Тихомиров М.Ю., М., 2005 г.

22. Комментарий к Жилищному кодексу РФ Городов О.А., "Велби", 2005 г.

1. 1 Раздел 2 Жилищного кодекса РСФСР утв. ВС РСФСР 24 июня 1983 года. [↑](#footnote-ref-1)
2. 2 По данным других средств массовой информации жилищный сектор России это – 45,3% приватизированные квартиры, 24% неприватизированные квартиры, 21% собственные дома, части дома, 4,7% арендуемая квартира, 2,3 % коммунальная квартира, 0,9% общежитие, 1,8 % - другое жилье(стр.12 АИФ №27(1288) июль 2005 г.) [↑](#footnote-ref-2)
3. 3 Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г. [↑](#footnote-ref-3)
4. 4 В 1993 г. был создан Союз собственников жилья, который позже был создан Союз собственников жилья, который позже был преобразован в Союз ТСЖ, ЖСК г. Москвы. [↑](#footnote-ref-4)
5. 5 "Российская газета", № 119, 26.06.96 г. [↑](#footnote-ref-5)
6. 6 П.2 ст. 136 Жилищного кодекса. [↑](#footnote-ref-6)
7. 7 Подробное описание проведения общего собрания товарищества собственников жилья необходимо смотреть в главе 3. [↑](#footnote-ref-7)
8. 12 С. 120 Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части первой (постатейный)/Садиков О.Н.-М.: Юридическая фирма Контакт. ИНФА, 1997 г. [↑](#footnote-ref-8)
9. 16 Часть 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ. [↑](#footnote-ref-9)
10. 24 Это требование обусловлено­ ч. 3 ст. 46 Жилищного кодекса РФ. [↑](#footnote-ref-10)
11. 46 Поданным КУГИ, по состоянию на 1 января 2006 г. в реестре муниципальной собственности Ульяновска находится 22647 объектов на общую стоимость более 23 млн. руб. В том числе 3538 объектов жилищного фонда общей площадью 9,6 млн. кв. метров, инженерной коммуникации – 3475. [↑](#footnote-ref-11)