Министерство образования и науки РФ

Московский гуманитарно-экономический институт

Нижнекамский филиал

Кафедра гражданско-правовых дисциплин

Курсовая работа

по дисциплине Жилищное право

Тема: Товарищество собственников жилья

Выполнил: студентка 651 группы

юридического факультета

Сиразова Г.Ф.

Проверила: Яковлева Т.В.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(дата защиты) (оценка)

г. Нижнекамск

2009

Оглавление:

Введение ………………………………………………………………………….3

Глава 1. Общая характеристика Товарищества собственников жилья

* 1. Понятие ТСЖ и его деятельность………………………………………...5
  2. Создание и государственная регистрация ТСЖ…………………………9

1.3. Реорганизация и ликвидация ТСЖ………………………………………...13

Глава 2. Органы управления ТСЖ. Устав ТСЖ

2.1. Общее собрание членов ТСЖ……………………………………………...19

2.2. Правление ТСЖ. Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ ……………….22

2.3. Устав товарищества собственников жилья ………………………………25

Заключение……………………………………………………………………....30

Список использованной литературы…………………………………………...32

Введение

Актуальность темы исследования. Никто не рождается с готовым представлением о том, как успешно содержать свое жилье. Однако такое знание, равно как и необходимое умение и навыки, приходят вместе с опытом и в результате изучения. В тоже время накопленный опыт показывает, что коммунальные проблемы, которые поставила перед нами жизнь, наиболее эффективно с организационно-финансовой точки зрения можно решать, используя механизм объединения жильцов в товарищества собственников жилья (ТСЖ).

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, 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.

Таким образом, 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, форма объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом. Создание товарищества собственников жилья преследует следующие цели:

1. Согласование порядка реализации своих прав (прав домовладельцев) по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в кондоминиуме;

2. Осуществление деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в кондоминиуме;

3. Распределение между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек, для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества.

Объектом исследования является Товарищество собственников жилья.

Предметом исследования является сущность и основные черты Товарищества собственников жилья.

Цель данной работы – анализ структуры ТСЖ их прав и обязанностей и порядок создания, деятельности и ликвидации ТСЖ.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

1. изучить общую характеристику ТСЖ;
2. провести анализ порядка создания, деятельности и ликвидации ТСЖ;
3. исследовать органы управления ТСЖ и Устав ТСЖ;
4. в заключении подвести итоги по проделанной работе, подчеркнуть наиболее важные моменты.

Методы, используемые в работе – общенаучный диалектический метод и отдельный частнонаучные методы: сравнительный, формально-юридический, грамматический и логического исследования.

При написании работы использовались тексты нормативных актов, учебная и научная литература.

Глава 1. Общая характеристика Товарищества собственников жилья

1.1. Понятие ТСЖ и его деятельность

В соответствии с ч. 1 ст. 135 ЖК РФ товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме. Граждане, приватизировавшие жилье, 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 вправе организовывать товарищества[[1]](#footnote-1).

Также необходимо отметить, что такое кондоминиум (лат. con — вместе и dominium — владение) — это совместное владение, обладание единым объектом, чаще всего домом, но также и другим недвижимым имуществом. Понятие «кондоминиум» получило большое распространение на Западе, в частности в США[[2]](#footnote-2).

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) — российский эквивалент кондоминиума. Это юридическое лицо для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, находящегося в совместном владении собственников помещений этого дома.

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

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

3. Распределение между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек, для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества.

Права товарищества собственников жилья

Товарищество собственников жилья вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу[[3]](#footnote-3).

2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

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

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

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

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

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

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

4. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов[[4]](#footnote-4).

Обязанности товарищества собственников жилья

Товарищество собственников жилья обязано:

1) обеспечивать выполнение требований настоящей главы, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами[[5]](#footnote-5).

Правовая основа товарищества заложена в Конституции РФ (каждый имеет право на объединение для защиты своих интересов), а также (каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами[[6]](#footnote-6). Это положение получает развитие в статье Гражданского кодекса РФ - собственники квартир для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и их общим имуществом образуют товарищества собственников квартир (жилья)[[7]](#footnote-7).

1.2. Создание и государственная регистрация ТСЖ

Порядок создания, деятельности и ликвидации ТСЖ изначально регулировался Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 15 июня 1996 № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья», однако последний с 01.03.2005 утратил силу и в настоящее время порядок создания и управления ТСЖ регулирует только Жилищный кодекс Российской Федерации. Непродолжительное время (с 18.04.2006 по 15.12.2007) деятельность создания ТСЖ регулировал Федеральный закон от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», который устанавливал особую процедуру регистрации ТСЖ по сравнению с коммерческими организациями, но впоследствии ТСЖ были выведены из-под действия этого закона. В настоящее время регистрация создания ТСЖ осуществляется в том же порядке, что и регистрация создания коммерческих организаций.

Наряду с Жилищным кодексом РФ, отдельные вопросы создания и деятельности товариществ собственников жилья регулируются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" и другими нормативными правовыми актами.

Товарищество собственников жилья создают собственники квартир многоквартирного дома, для совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения его эксплуатации, пользования и распоряжения квартирами и общим имуществом. Целью деятельности ТСЖ как некоммерческой организации не может являться получение прибыли от пользования имуществом, выполнения работ или оказания услуг.

Решение о создании товарищества собственников жилья может быть принято только на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Решение о создании товарищества и утверждении его устава принимаются большинством голосов всех собственников, независимо от того, присутствуют они на общем собрании или нет[[8]](#footnote-8). Остальные решения можно принимать большинством голосов присутствующих.

Создание ТСЖ не означает, что его членами автоматически становятся все собственники в данном доме, так как членство в ТСЖ возникает только на основании заявления собственника о вступлении в ТСЖ. В любой момент член ТСЖ может выйти из ТСЖ и собственник, не являющийся членом ТСЖ, может в любой момент вступить в ТСЖ. Если в ТСЖ присутствует менее 50 % собственников, то закон требует ликвидации такого Товарищества[[9]](#footnote-9).

В одном доме может быть создано одно ТСЖ, хотя одно ТСЖ может объединять несколько домов, имеющих общий земельный участок и/или общую инженерную инфраструктуру.

Высшим органом в ТСЖ является Общее собрание членов, оно избирает Правление — постоянно действующий исполнительный орган, из числа которого избирается Председатель правления ТСЖ — лицо действующее от имени товарищества без доверенности, обладающее правом подписи всех документов товарищества. Председатель правления ТСЖ не является органом управления ТСЖ, так как статья 144 Жилищного кодекса РФ не относит его к числу таковых. Так же избирается Ревизионная комиссия (Ревизор) для контроля финансово-хозяйственной деятельность Правления и Председателя. Правление и Председатель правления избираются на срок до двух лет[[10]](#footnote-10). При этом нет ограничений на повторное избрание одних и тех же лиц.

Подсчёт голосов в ТСЖ. Жилищный кодекс РФ прямо не указывает, как должен производиться подсчёт голосов на общем собрании членов ТСЖ, в отличие от общего собрания собственников многоквартирного дома (порядок подсчёта голосов на общем собрании собственников установлен императивно и изменить его Уставом ТСЖ или иным образом нельзя). При отсутствии в Уставе ТСЖ положений о порядке подсчёта голосов на общем собрании членов ТСЖ, следует применять правила, установленные для подсчёта голосов на общем собрании собственников.

Возможны следующие варианты (не запрещено использовать и любой другой):

Число голосов пропорционально общей площади помещений. То есть, чем больше квартира (или нежилое помещение) — тем больше голосов на общем собрании членов. Один собственник нескольких помещений может обладать значительным процентом голосов. Такой вариант предусмотрен в Жилищном кодексе для подсчёта голосов на общем собрании собственников помещений (ч.3 ст. 48, ч.1 ст. 37 ЖК РФ), в том числе и для принятия решения о создании ТСЖ. По аналогии его можно принять и для голосования внутри ТСЖ.

Один член — один голос. Если одному собственнику принадлежит несколько помещений, он не получает дополнительных преимуществ. Если одно помещение принадлежит нескольким собственникам, каждый из них получает право голоса в ТСЖ.

Одно помещение (квартира или нежилое) — один голос. При этом не учитывается разница в площадях помещений и количество собственников.

При определении критерия подсчёта голосов следует учитывать потенциальную возможность возникновения сложностей при определении кворума собрания манипулирования числом голосов, например, путём оформления квартиры на нескольких членов семьи вместо одного и т. п. несоответствие между размером обязанностей нести расходы по содержанию дома (императивная норма — пропорционально доле общей площади помещений) и числом голосов при решении вопроса об установлении размера таких расходов.

Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Государственная регистрация товарищества собственников жилья осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц. Государственная регистрация осуществляется федеральным органом исполнительной власти (далее - регистрирующий орган), уполномоченным в порядке, установленном Конституцией Российской Федерации и Федеральным конституционным законом "О Правительстве Российской Федерации"[[11]](#footnote-11). За государственную регистрацию уплачивается государственная пошлина в соответствии с законодательством о налогах и сборах. Товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

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

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

1.3. Реорганизация и ликвидация ТСЖ

Реорганизация юридического лица (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) может быть осуществлена по решению его учредителей (участников) либо органа юридического лица, уполномоченного на то учредительными документами. В случаях, установленных законом, реорганизация юридического лица в форме его разделения или выделения из его состава одного или нескольких юридических лиц осуществляется по решению уполномоченных государственных органов или по решению суда.

Если учредители (участники) юридического лица, уполномоченный ими орган или орган юридического лица, уполномоченный на реорганизацию его учредительными документами, не осуществят реорганизацию юридического лица в срок, определенный в решении уполномоченного государственного органа, суд по иску указанного государственного органа назначает внешнего управляющего юридическим лицом и поручает ему осуществить реорганизацию этого юридического лица. С момента назначения внешнего управляющего к нему переходят полномочия по управлению делами юридического лица. Внешний управляющий выступает от имени юридического лица в суде, составляет разделительный баланс и передает его на рассмотрение суда вместе с учредительными документами возникающих в результате реорганизации юридических лиц. Утверждение судом указанных документов является основанием для государственной регистрации вновь возникающих юридических лиц. В случаях, установленных законом, реорганизация юридических лиц в форме слияния, присоединения или преобразования может быть осуществлена лишь с согласия уполномоченных государственных органов. Юридическое лицо считается реорганизованным, за исключением случаев реорганизации в форме присоединения, с момента государственной регистрации вновь возникших юридических лиц[[12]](#footnote-12).

При реорганизации юридического лица в форме присоединения к нему другого юридического лица первое из них считается реорганизованным с момента внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности присоединенного юридического лица.

Жилищный кодекс Российской Федерации предусматривает:

1. Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством. 2. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив[[13]](#footnote-13).

Ликвидация товарищества собственников жилья (ТСЖ) осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством, а именно статьями 61 – 64 Гражданского кодекса (ГК).

Вообще под ликвидацией любого юридического лица следует понимать прекращение деятельности в связи с истечением срока, на который оно была создана, по решению общего собрания, вышестоящего органа (для государственных предприятий) или по решению суда. Ликвидация организации происходит без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам.

Принято различать добровольную ликвидацию, осуществляемую ликвидационной комиссией, назначаемой ликвидационной организацией, и принудительную, осуществляемую комиссией, назначенной судом или государственным органом, в чьем ведении находится ликвидируемая организация.

Что касается ТСЖ, то решение о ликвидации принимает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (пп. 2 п. 1 статьи 145 Жилищного кодекса (ЖК)). При этом согласно статьи ЖКРФ общее собрание собственников обязано принять решение о ликвидации ТСЖ в случае, если его члены не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме[[14]](#footnote-14).

Основания для ликвидации

В соответствии со статьей Гражданского кодекса юридическое лицо может быть ликвидировано:

по решению его учредителей (участников) либо органа юридического лица, уполномоченного на то учредительными документами, в том числе в связи с истечением срока, на который создано юридическое лицо, с достижением цели, ради которой оно создано; по решению суда в случаях:

допущенных при его создании грубых нарушений закона, если эти нарушения носят неустранимый характер; осуществления деятельности без надлежащего разрешения (лицензии) либо деятельности, запрещенной законом; иных неоднократных или грубых нарушений закона или иных правовых актов; при систематическом осуществлении общественной организацией деятельности, противоречащей ее уставным целям[[15]](#footnote-15).

Что же касается ТСЖ, то чаще всего ликвидация связана с невыполнением возложенных на него целей и задач:

не обеспечивается надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме; своевременно не вносятся членами ТСЖ установленных обязательных платежей и взносов; не обеспечено надлежащее и своевременное обслуживание многоквартирного дома;

ущемляются права собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами ТСЖ.

Порядок осуществления ликвидации. Если принято решение о ликвидации, то учредители (участники) юридического лица или орган, принявшие такое решение, обязаны незамедлительно письменно сообщить об этом в уполномоченный государственный орган для внесения в Единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРП) сведения о том, что юридическое лицо находится в процессе ликвидации[[16]](#footnote-16).

Кроме того, в этом случае назначается ликвидационная комиссия и устанавливаются порядок и сроки ликвидации. Регистрирующий орган вносит в ЕГРП запись о том, что юридическое лицо находится в процессе ликвидации. С этого момента согласно статье 20 Федерального закона от 08.08.2001 №129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" не допускается государственная регистрация изменений, вносимых в Устав ТСЖ, а также государственная регистрация юридических лиц, учредителем которых выступает ликвидируемая организация, или государственная регистрация юридических лиц, которые возникают в результате его реорганизации. Ликвидационная комиссия должна разместить в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридического лица, публикацию о его ликвидации и о порядке и сроке заявления требований его кредиторами. Этот срок не может быть менее 2 месяцев с момента публикации о ликвидации. Кредиторы должны получить письменное уведомление о ликвидации юридического лица. После окончания срока для предъявления требований кредиторами ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества ликвидируемого юридического лица, перечне предъявленных кредиторами требований, а также о результатах их рассмотрения.

Очередность удовлетворения требований кредиторов установлена в ГК: в первую очередь удовлетворяются требования граждан, перед которыми ликвидируемое юридическое лицо несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью; во вторую очередь производятся расчеты по выплате выходных пособий и оплате труда с лицами, работающими по трудовому договору, в том числе по контракту; в третью очередь удовлетворяются требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества ликвидируемого юридического лица; в четвертую очередь погашается задолженность по обязательным платежам в бюджет и во внебюджетные фонды; в пятую очередь производятся расчеты с другими кредиторами в соответствии с законом[[17]](#footnote-17).

При недостаточности имущества ликвидируемого юридического лица оно распределяется между кредиторами соответствующей очереди пропорционально суммам требований, подлежащих удовлетворению.

После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается учредителями (участниками) юридического лица или органом, принявшими решение о ликвидации юридического лица.

Государственная регистрация ликвидации. Для государственной регистрации в связи с ликвидацией в регистрирующий орган представляются следующие документы: подписанное заявителем заявление о государственной регистрации (заявителем при ликвидации ТСЖ является председатель правления ТСЖ); ликвидационный баланс; документ об уплате государственной пошлины.

В соответствии Федеральным законом, юридическое лицо, которое в течение последних 12 месяцев, предшествующих моменту принятия регистрирующим органом соответствующего решения, не представляло документы отчетности, предусмотренные законодательством о налогах и сборах, и не осуществляло операций хотя бы по одному банковскому счету, признается фактически прекратившим свою деятельность[[18]](#footnote-18).

При наличии одновременно всех признаков недействующего юридического лица регистрирующий орган принимает решение о предстоящем исключении юридического лица из ЕГРП.

Решение о предстоящем исключении должно быть опубликовано в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридического лица, в течение трех дней с момента принятия такого решения.

Государственная регистрации при ликвидации юридического лица или при исключении недействующего юридического лица из ЕГРП осуществляется регистрирующим органом по месту нахождения ликвидируемого юридического лица. Ликвидация юридического лица считается завершенной, а юридическое лицо - прекратившим свою деятельность после внесения об этом записи в ЕГРП. Регистрирующий орган публикует информацию о ликвидации юридического лица[[19]](#footnote-19).

Глава 2. Органы управления ТСЖ

2.1. Общее собрание членов ТСЖ

Членство в товариществе собственников жилья

Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья[[20]](#footnote-20). Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения. 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.

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

Общее собрание членов товарищества собственников жилья

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

2. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

1) внесение изменений в устав товарищества;

2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;

3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

5) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;

6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

8) утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;

9) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

10) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;

11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества;

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

3. Уставом товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов товарищества помимо указанных в части 2 настоящей статьи также может быть отнесено решение иных вопросов.

4. Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества[[21]](#footnote-21).

Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья.

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

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

3. Правомочия общего собрания членов товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со статьей 45 настоящего Кодекса и уставом товарищества. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей.

4. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным настоящим Кодексом к компетенции общего собрания, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

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

6. Уставом товарищества собственников жилья может быть предусмотрено голосование посредством опроса в письменной форме или голосование по группам членов товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов[[22]](#footnote-22).

2.2. Правление ТСЖ. Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ

Согласно Жилищному кодексу РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление полномочно принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья[[23]](#footnote-23).

Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества. Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем в сроки, установленные уставом товарищества. Заседание правления признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство его членов. Решение правления товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

В соответствии со ст. 148 ЖК РФ в обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;

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

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

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

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

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

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

8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

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

Председатель правления товарищества собственников жилья избирается на срок, установленный уставом товарищества. Председатель правления обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно [[24]](#footnote-24).

Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ

Формирование ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ. Она избирается общим собранием членов ТСЖ не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии ТСЖ не могут входить члены правления ТСЖ. Ревизионная комиссия ТСЖ из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии[[25]](#footnote-25).

Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ:

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

2) представляет общему собранию членов ТСЖ заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год ТСЖ и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

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

Следует отметить, что при совершении тех или иных действий, в том числе сделок, от имени ТСЖ с другими организациями или гражданами председатель и иные члены правления ТСЖ, члены ревизионной комиссии (ревизор) могут иметь заинтересованность в их совершении. Это влечет за собой конфликт интересов заинтересованных лиц и ТСЖ .

В соответствии с Федеральным законом от 12 января 1996 года № 7-ФЗ "О некоммерческих организациях" указанные выше лица признаются заинтересованными, если они состоят с организациями или гражданами – контрагентами ТСЖ в трудовых отношениях, являются участниками, кредиторами этих организаций либо состоят с этими гражданами в близких родственных отношениях или являются кредиторами этих граждан[[26]](#footnote-26). При этом указанные организации или граждане являются поставщиками товаров (услуг) для ТСЖ, крупными потребителями товаров (услуг), производимых ТСЖ, владеют имуществом, которое полностью или частично образовано ТСЖ, или могут извлекать выгоду из пользования, распоряжения имуществом ТСЖ.

Заинтересованные лица обязаны соблюдать интересы ТСЖ, прежде всего в отношении целей ее деятельности, и не должны использовать возможности ТСЖ или допускать их использование в иных целях, помимо предусмотренных уставом ТСЖ. Под термином "возможности ТСЖ" следует понимаются принадлежащие ТСЖ имущество, имущественные и неимущественные права, возможности в области предпринимательской деятельности, информация о деятельности и планах ТСЖ, имеющая для него ценность.

В случае если заинтересованное лицо имеет заинтересованность в сделке, стороной которой является или намеревается быть ТСЖ, а также в случае иного противоречия интересов указанного лица и ТСЖ в отношении существующей или предполагаемой сделки:

1) оно обязано сообщить о своей заинтересованности органу управления некоммерческой организацией или органу надзора за ее деятельностью до момента принятия решения о заключении сделки;

2) сделка должна быть одобрена органом управления некоммерческой организацией или органом надзора за ее деятельностью.

Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность и которая совершена с нарушением установленных требований, может быть признана судом недействительной. Заинтересованное лицо несет перед ТСЖ ответственность в размере убытков, причиненных им этому ТСЖ. Если убытки причинены ТСЖ несколькими заинтересованными лицами, их ответственность перед ТСЖ является солидарной[[27]](#footnote-27).

2.3. Устав товарищества собственников жилья

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[[28]](#footnote-28). 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 в 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[[29]](#footnote-29).

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 законе "О некоммерческих 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[[30]](#footnote-30).

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, 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[[31]](#footnote-31). 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.

Предметом и целями деятельности ТСЖ являются, как это установлено в 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[[32]](#footnote-32).

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[[33]](#footnote-33);

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.

Заключение

Мы выяснили сущность и деятельность Товарищества собственников жилья и в заключение работы хотим подвести некоторые итоги: Назначение ТСЖ – Товарищества собственников жилья – Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Товарищество собственников жилья создают собственники квартир многоквартирного дома, для совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения его эксплуатации, пользования и распоряжения квартирами и общим имуществом. Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации.

Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

Решение о ликвидации ТСЖ принимает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (пп. 2 п. 1 статьи 145 Жилищного кодекса (ЖК)). При этом согласно п. 2 статьи 141 ЖК общее собрание собственников обязано принять решение о ликвидации ТСЖ в случае, если его члены не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Высшим органом в ТСЖ является Общее собрание членов, оно избирает Правление — постоянно действующий исполнительный орган, из числа которого избирается Председатель правления ТСЖ — лицо, действующее от имени товарищества без доверенности, обладающее правом подписи всех документов товарищества. Председатель правления ТСЖ не является органом управления ТСЖ, так как статья 144 Жилищного кодекса РФ не относит его к числу таковых. Так же избирается Ревизионная комиссия (Ревизор) для контроля финансово-хозяйственной деятельность Правления и Председателя.

Устав же в свою очередь является учредительным документом ТСЖ в котором определены предмет и цели деятельности юридического лица.

Таким образом, мы считаем, что объединение собственников жилья в ТСЖ является одним из наиболее приемлемых способов защиты их прав, влияния на стоимость и качество предоставляемых услуг. ТСЖ получает реальную возможность самостоятельно решать вопросы организации обслуживания и эксплуатации жилья, а, следовательно, и определять порядок расходования средств, направляемых на эти цели. Создание ТСЖ – это не просто техническая операция по оформлению документов, а шаг к изменению сознания жителей, их отношения к собственности.

Имеющийся опыт работы ТСЖ позволяет утверждать, что в домах, где жители чувствуют себя собственниками не только своей квартиры, но и подъезда, и подвала, и двора, обслуживание обходится намного дешевле и содержится дом намного качественнее.

Список использованной литературы

Нормативно-правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации. – М.: Айрис Пресс, 2005. – 32 с.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации. Текст и справочные материалы с изменениями и дополнениями на 29 сентября 2009 года. – М.: Проспект, 2009. – 96 с.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2007. – 544 с.

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

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

6. Приказ Минземстроя РФ от 03.08.1998 N 35 "Об утверждении Примерного устава товарищества собственников жилья"

Учебная литература и учебные пособия:

1. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) \ под ред. Г.Ф. Шешко. – М. : КОНТРАКТ, ИНФРА-М, 2008. – 784с.
2. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический). Части первая, вторая, третья, четвертая" (постатейный) \ под ред. С.А. Степанова. – М. : Изд-во «Проспект», Институт частного права, 2009. – 1024 с.
3. Справочник по жилищным вопросам \ под ред. Г.Ф. Шешко, А.В. Вишнякова. – М. : КОНТРАКТ, ИНФРА-М, 2008. – 544с.
4. Иванов А.В. Статус председателя ТСЖ // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2009. – N6.
5. Касьянов А.В. Ликвидация товарищества собственников жилья  
    // РОСБУХ. – 2008. - №5.
6. Копыстыринский Е.А. Особенности создания и государственной регистрации товариществ собственников жилья (практический аспект) // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2008. – N8.
7. Нащекина Е.В. Развитие института товарищества собственников жилья в современной России // История государства и права. – 2008. – N20.
8. Свердлык Г.А. Товарищество собственников жилья // Жилищное право. – 2008. - N 7.
9. Симанович Л.Н. Управление многоквартирным жилым домом посредством товарищества собственников жилья // Юрист. – 2009. – N6.
10. Филиппенко А.В. Органы управления товарищества собственников жилья // Бюллетень нотариальной практики. – 2009. – N2.
11. Глазунов С. Н., Самошин В. С. Жилищный вопрос в России: ваши риски в условиях кризиса. – М.: Издательство Омега-Л, 2009. – 106с.
12. Данилов Е.П. Жилищные споры по новому ЖКРФ: Комментарии. Практика. Образцы документов. – М.: КНОРУС, 2005. – 528 с.
13. Еремичева И.А., Алексия П.В. Жилищное право: учебник для студентов вузов. – М.: Юнити-Дана, закон и право, 2008. – 351с.
14. Коряковцев В. Г. Управление многоквартирным домом. – СПб.: издательство «Актив», 2008. – 224 с.
15. Крашенинников П.В. Жилищное право: учебник 6-е издание, переработанное и дополненное. – М.: издательство Статут, 2008 - 379 с.
16. Кубанкина Е.И., Павленко В.В. Жилищное право: учебник – М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и Ко», 2006. – 272с.
17. Кучерена А. Г. Жилищные споры: юридический справочник для населения. – М.: издательство "Феникс", 2008 – 445с.
18. Морозова Л. Л., Морозова Е. Л. Товарищество собственников жилья. Управляющая организация. Бухгалтерский учет: практическое руководство.
19. Свит Ю.П. Жилищное право: учебное пособие. – М.: Юристъ, 2005. – 207с.
20. Тихомиров М. Ю. Комментарии к новому жилищному кодексу Российской Федерации. – М.: ЮрИнфоР-Пресс, Изд-е Тихомирова М.Ю., 2007. – 320с.
21. Тихомирова М.Ю Жилищное право России: учебник для студентов вузов. – М.: издательство закон и право, 2008. – 79с.
22. Филиппова Е. С. Жилищное право России: учебник для вузов – М.: издательство Юстицинформ , 2007. – 448с.

Иные источники:

1. Электронная библиотека студента института права // http//liblaw.bitel//ru.
2. Электронная библиотека НКФ МГЭИ.

1. Еремичева И.А., Алексия П.В. Жилищное право: учебник для студентов вузов. – М.: Юнити-Дана, закон и право, 2008. – С. 264. [↑](#footnote-ref-1)
2. Крашенинников П.В. Жилищное право: учебник 6-е издание, переработанное и дополненное. - М.: Статут, 2008 – С. 254. [↑](#footnote-ref-2)
3. Жилищный кодекс Российской Федерации. Текст и справочные материалы с изменениями и дополнениями на 29 сентября 2009 года. – М.: Проспект, 2009. – п.1 ст. 137. [↑](#footnote-ref-3)
4. Жилищный кодекс Российской Федерации. Текст и справочные материалы с изменениями и дополнениями на 29 сентября 2009 года. – М.: Проспект, 2009. – п.2 ст. 137. [↑](#footnote-ref-4)
5. Жилищный кодекс Российской Федерации. Текст и справочные материалы с изменениями и дополнениями на 29 сентября 2009 года. – М.: Проспект, 2009. – ст. 138. [↑](#footnote-ref-5)
6. Конституция Российской Федерации. – М.: Айрис Пресс, 2005. – ст. 30, 35. [↑](#footnote-ref-6)
7. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая – М.: Изд-во Проспект, 2007. – п.1 ст291. [↑](#footnote-ref-7)
8. Жилищный кодекс Российской Федерации. Текст и справочные материалы с изменениями и дополнениями на 29 сентября 2009 года. – М.: Проспект, 2009. – ст. 136. [↑](#footnote-ref-8)
9. Жилищный кодекс Российской Федерации. Текст и справочные материалы с изменениями и дополнениями на 29 сентября 2009 года. – М.: Проспект, 2009. – ст. 141. [↑](#footnote-ref-9)
10. Еремичева И.А., Алексия П.В. Жилищное право: учебник для студентов вузов. – М.: Юнити-Дана, закон и право, 2008. – С. 269. [↑](#footnote-ref-10)
11. Федеральный закон от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" ст. 2. [↑](#footnote-ref-11)
12. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая – М.: Изд-во Проспект, 2007. – ст. 57. [↑](#footnote-ref-12)
13. Жилищный кодекс Российской Федерации. Текст и справочные материалы с изменениями и дополнениями на 29 сентября 2009 года. – М.: Проспект, 2009. – ст. 140. [↑](#footnote-ref-13)
14. Жилищный кодекс Российской Федерации. Текст и справочные материалы с изменениями и дополнениями на 29 сентября 2009 года. – М.: Проспект, 2009. – п.2 ст. 141. [↑](#footnote-ref-14)
15. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая – М.: Изд-во Проспект, 2007. – ст. 61. [↑](#footnote-ref-15)
16. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая – М.: Изд-во Проспект, 2007. – п.1 ст. 62. [↑](#footnote-ref-16)
17. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая – М.: Изд-во Проспект, 2007. – ст. 64. [↑](#footnote-ref-17)
18. Федеральный закон от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" ст. 21.1. [↑](#footnote-ref-18)
19. Федеральный закон от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" ст. 22. [↑](#footnote-ref-19)
20. Жилищный кодекс Российской Федерации. Текст и справочные материалы с изменениями и дополнениями на 29 сентября 2009 года. – М.: Проспект, 2009. – п.1 ст. 143. [↑](#footnote-ref-20)
21. Жилищный кодекс Российской Федерации. Текст и справочные материалы с изменениями и дополнениями на 29 сентября 2009 года. – М.: Проспект, 2009. – ст. 145. [↑](#footnote-ref-21)
22. Жилищный кодекс Российской Федерации. Текст и справочные материалы с изменениями и дополнениями на 29 сентября 2009 года. – М.: Проспект, 2009. –ст. 146. [↑](#footnote-ref-22)
23. Жилищный кодекс Российской Федерации. Текст и справочные материалы с изменениями и дополнениями на 29 сентября 2009 года. – М.: Проспект, 2009. –ст. 147. [↑](#footnote-ref-23)
24. Жилищный кодекс Российской Федерации. Текст и справочные материалы с изменениями и дополнениями на 29 сентября 2009 года. – М.: Проспект, 2009. – п.1 ст. 149. [↑](#footnote-ref-24)
25. Жилищный кодекс Российской Федерации. Текст и справочные материалы с изменениями и дополнениями на 29 сентября 2009 года. – М.: Проспект, 2009. – ст. 150. [↑](#footnote-ref-25)
26. Федеральный закон РФ № 7-ФЗ от 12 января 1996 г. "О некоммерческих организациях" ст. 27. [↑](#footnote-ref-26)
27. Федеральный закон РФ № 7-ФЗ от 12 января 1996 г. "О некоммерческих организациях" п.4 ст. 27. [↑](#footnote-ref-27)
28. Приказ Минземстроя РФ от 03.08.1998 N 35 "Об утверждении Примерного устава товарищества собственников жилья" [↑](#footnote-ref-28)
29. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая – М.: Изд-во Проспект, 2007. – п.2 ст. 52. [↑](#footnote-ref-29)
30. Федеральный закон РФ № 7-ФЗ от 12 января 1996 г. "О некоммерческих организациях" ст. 4 [↑](#footnote-ref-30)
31. Жилищный кодекс Российской Федерации. Текст и справочные материалы с изменениями и дополнениями на 29 сентября 2009 года. – М.: Проспект, 2009. – п.6 ст. 146. [↑](#footnote-ref-31)
32. Жилищный кодекс Российской Федерации. Текст и справочные материалы с изменениями и дополнениями на 29 сентября 2009 года. – М.: Проспект, 2009. – ст. 135. [↑](#footnote-ref-32)
33. Тихомирова М.Ю Жилищное право России: учебник для студентов вузов. – М.: издательство закон и право, 2008. – С. 37. [↑](#footnote-ref-33)