

*Руководитель практики*

*«Коммунальный комплекс и ресурсоснабжение»*

*Измайлов М.В.*

## **УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ: ПОНЯТИЯ И СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ**

В статье раскрыты основные положения концепции реформы ЖКХ в части создания, управления, эксплуатации многоквартирным домом на примере товарищества собственников жилья, показана объективная картина существующих проблем при его создании и дальнейшем развитии.

*Ключевые слова: реформа ЖКХ, управление и обслуживание многоквартирного дома, договор управления, управляющая компания, товарищество собственников жилья.*

Конституция Российской Федерации закрепляет право каждого гражданина иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

Конституцией РФ гарантировано:

право на жилище и его неприкосновенность<sup>1</sup>;

определено, что органы государственной власти и органы местного самоуправления должны поощрять жилищное строительство, создавать условия для осуществления права граждан на жилище<sup>1</sup>;

---

<sup>1</sup> Конституция Р.Ф. Федеральные округа Р.Ф., Флаг, гимн, герб. Глоссарий. — Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ»; Феникс, 2010. — с. 13

<sup>1</sup> Конституция Р.Ф. Федеральные округа Р.Ф., Флаг, гимн, герб. Глоссарий. — Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ»; Феникс, 2010. — с. 13

статьей 40 Конституции установлено, что малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами<sup>2</sup>.

Указанные конституционные положения нашли свое отражение в жилищном законодательстве: собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют управление многоквартирным жилым домом.

В законодательстве СССР упоминание о многоквартирных домах относится к 1949 году. В абз. 3 п.11 Постановления Совмина РСФСР от 01.03.1949 № 152 «О порядке применения Указа Президиума Верховного Совета РСФСР от 1 февраля 1949 года «О внесении изменений в законодательство РСФСР в связи с Указом Президиума Верховного Совета СССР от 26 августа 1948 года «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов»<sup>5</sup> говорилось, что «земельные участки для строительства многоквартирных жилых домов по типовым проектам силами индивидуальных застройщиков на началах трудовой взаимопомощи с сохранением прав личной собственности одного застройщика на одну квартиру отводятся в размерах, определяемых исполкомами городских и районных Советов народных депутатов»<sup>3</sup>.

С момента появления многоквартирных домов, как функционально-планировочной формы организации жилища, возникла необходимость управления ими. Жилищное законодательство России до принятия Гражданского Кодекса Собрание РФ и Федерального закона от 15 июня 1996г. №72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» предусматривало преимущественно государственное управление жилищным фондом с совмещением функций владения, управления и обслуживания. Масштабная приватизация в указанной сфере повлекла за собой развитие частной собственности на помещения в многоквартирных домах. Назрела необходимость преобразования системы управления в соответствии с новыми общественно экономическим условиями.

В концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации переход на договорные отношения был назван в числе основных способов создания конкурентной среды в системе управления и обслуживания жилищной сферы, повышения качества выполняемых работ и оказываемых услуг. Вместе с тем ни одна из договорных

---

<sup>2</sup> Там же с. 13

<sup>3</sup> Жилищное право — М., №3, 2003, — с. 14

моделей предусмотренных законодательством того период (1996-2005г.) полностью не подходила для правового опосредствования отношений между собственником жилья, и управляющими организациями. Предложенная жилищным кодексом конструкция договора управления многоквартирным домам заполнила существовавший до этого правовой вакуум и послужила основой формирования отношений управлением многоквартирными домами.

Объектом настоящего исследования является договор управления многоквартирным домом, рассматриваемый как сделка и как обязательство. В понятие управления многоквартирным домом, предложенное некоторыми исследователями входит следующее:

*многоквартирный дом* — комплекс недвижимого имущества, включающий жилые и нежилые помещения, общее имущество, находящееся в собственности физических и (или) юридических лиц, государственной или муниципальной собственности;

*общее имущество многоквартирного дома* — помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений гаражи, площадки для собственного транспорта, мастерские, технические чердаки), иное, обслуживающее более одного помещения оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке;

*нежилое помещение* — изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом, не относящееся к жилым помещениям и не входящее в состав общего имущества многоквартирного дома<sup>1</sup>.

После вступления в действие 1 марта 2005 года Федерального закона РФ «Жилищный кодекс РФ» (далее - ЖК РФ) были существенно укреплены правовые основы управления

---

1. Савельев Д.Б. Проблемы правового регулирования управления кондоминиумом // Юрист. — 2002., N 3. — с. 22 — 23.

жилой недвижимостью и таким образом усилена роль профессиональных управляющих компаний в жилищной сфере.

Законодателем в ЖК РФ дано понятие управления многоквартирным домом, «как деятельности, обеспечивающей благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме». При этом соответствовать указанным критериям должен любой из выбранных собственниками способов управления, а не только профессиональная деятельность управляющих организаций<sup>1</sup>

Статьей 161 ЖК РФ предусмотрены три способа управления многоквартирным домом:

1. непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
2. управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
3. управление управляющей организацией<sup>2</sup>.

Выбранный способ управления может быть изменен в любое время по решению общего собрания собственников жилых помещений. Законом РФ №188-ФЗ от 29 декабря 2004г. о введении Жилищного Кодекса в действие было установлено, что если собственниками не будет выбран способ управления домом или принятое решение не будет реализовано, орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации и уведомляет всех собственников о его результатах. После ряда уточнений законодателем срок вступления в силу указанной нормы был определен 1 мая 2008 года.

В случае назначения для управления домом управляющей компании собственники обязаны заключить договор с выбранной по конкурсу управляющей организацией на тех условиях, которые были предусмотрены конкурсом. Через год после заключения договора управления орган местного самоуправления снова созывает собрание собственников для решения вопроса о выборе способа управления домом. Более того, любой собственник помещения в многоквартирном доме может обратиться в суд с требованием обязать орган местного самоуправления выбрать управляющую организацию.

Пунктом 3 статьи 30 Жилищного Кодекса введен принцип по объектного управления

---

1 Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) /О.А. Городов, А.К. Губаева, М.Н. Долгополый; под ред. О.А. Городова. — 3 — е изд., перераб. и доп. — М.: Проспект, 2011. — с. 401.

2 Там же с. 401

жилой недвижимостью, который вытекает из установленной обязанности собственника жилого помещения выбрать способ управления и нести бремя содержания только своего дома<sup>1</sup>. Это означает, что платежи проживающих в данном доме граждан должны быть использованы на содержание и ремонт именно данного дома, а не переданы в бюджет, в котором они полностью обезличиваются.

Пунктом 2 статьи 163 Жилищного Кодекса законодатель так же ввел обязательное требование проведения открытых конкурсов на управление многоквартирными домами из состава государственного и муниципального жилищного фонда<sup>2</sup>. На наш взгляд это требование существенно активизирует процессы формирования рынка услуг по управлению жилыми объектами.

Жилищным Кодексом РФ установлены рамки деятельности управляющих компаний, определенные договором управления, который должен заключаться в письменной форме на срок от одного до пяти лет. Управляющая организация по договору управления обязана:

- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме;
- предоставлять коммунальные услуги, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность;
- ежегодно в течение первого квартала представлять собственникам отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1. состав общего имущества многоквартирного дома;
2. перечень работ и услуг по содержанию этого имущества;
3. перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
4. порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
5. порядок осуществления контроля над выполнением управляющей организацией ее

---

<sup>1</sup> Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) /О.А. Городов, А.К. Губаева, М.Н. Долгопольный; под ред. О.А. Городова. — 3 — е изд., перераб. и доп. — М.: Проспект, 2011. — с. 71

<sup>2</sup> Там же с. 415.

обязательств по договору управления.

Согласно требований пункта 9 ст. 161 Жилищного Кодекса предусмотрено, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией, что обеспечивает целостность жилого дома как объекта управления<sup>1</sup> В структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с статьей 154 ЖК РФ вводится плата за управление многоквартирным домом (в составе платежа за содержание и ремонт жилого помещения)<sup>2</sup>.

В целях развития рынка услуг по управлению жилой недвижимостью в соответствии со статьей 165 ЖК РФ органы местного самоуправления должны обеспечить равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм, содействовать повышению квалификации действующих управляющих и обучению тех, кто имеет намерение работать в данной сфере<sup>3</sup>.

### **Правовые основы и способы управления многоквартирным домом.**

При управлении многоквартирным домом, субъектом управления являются собственники помещений в многоквартирном доме, или лица, привлеченные ими для управления домом. В некоторых случаях субъектом управления многоквартирным домом могут быть органы местного самоуправления (в случае, если собственники сами не выбирают способ управления домом, за них управляющую компанию выбирают органы местного самоуправления).

#### **1. Критерии выбора способа управления домом.**

Жилищный Кодекс налагает на собственников помещений обязанность выбрать способ управления домом в течение года до дня проведения конкурса по выбору управляющей организации органами местного самоуправления. Вероятно, что дата проведения таких конкурсов должна быть заранее известна, то есть как минимум не меньше чем за один год.

Как уже отмечалось, Жилищный Кодекс предлагает три способа управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

2) управление товариществом собственников жилья (ТСЖ) либо

1 Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) /О.А. Городов, А.К. Губаева, М.Н. Долгопольский; под ред. О.А. Городова. — 3 — е изд., перераб. и доп. — М.: Проспект, 2011. — с. 402

2 Там же с.346

3 Там же с. 419

жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

Выбор способа управления зависит от того, сколько квартир в доме, насколько платежеспособны и дисциплинированы жители, какие управляющие организации есть на рынке жилищно-коммунальных услуг, какие отношения сложились с ресурсоснабжающими организациями, установлены ли обще домовые и поквартирные приборы учета и т. д.

Собственники помещений в многоквартирном доме самостоятельно выбирают способ управления домом исходя из выбранных критериев в зависимости от конкретной ситуации.

## **2. Непосредственное управление**

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками, возможны следующие варианты отношений со сторонними организациями, предоставляющими жилищные и коммунальные услуги:

1) Договоры на поставку коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление) заключаются с каждым собственником помещения в доме от своего имени.

2) Договоры оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме заключаются со всеми или с большинством собственников помещений в доме. При этом все или большинство собственников выступают в качестве одной стороны в договоре.

3) В интересах всех собственников по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в отношениях с третьими лицами может действовать один из собственников по доверенности от остальных собственников помещений в доме.

## **3. Управление товариществом собственников жилья**

При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья (жилищным кооперативом, другими потребительскими кооперативами), указанные юридические лица вправе заключать в соответствии с законодательством РФ 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 собственников помещений в доме.

Таким образом, существует две схемы договорных взаимоотношений между

собственниками помещений в многоквартирном доме и организациями-поставщиками жилищно-коммунальных услуг при способе управления домом посредством ТСЖ:

1) Собственники помещений в многоквартирном доме делегируют право заключения договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг товариществу собственников жилья. Делегирование функций на заключение договоров может быть закреплено в решении общего собрания собственников, в уставе ТСЖ в договоре управления.

2) Собственники помещений в многоквартирном доме делегируют право заключения договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг товариществу собственников жилья, а товарищество собственников жилья в свою очередь заключает договор управления с управляющей организацией, которая осуществляет поиск поставщиков услуг и заключает с ними договоры от имени товарищества собственников жилья.

#### **4. Управление управляющей организацией**

При выборе способа управления многоквартирным домом управляющей организацией, собственники помещений в многоквартирном доме заключают с выбранной управляющей организацией договоры управления, в которых должно быть указано:

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

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

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

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

Договор управления, заключаемый с управляющей организацией по всем своим признакам, подпадает под признаки договора оказания возмездных услуг, предусмотренного гражданским законодательством РФ.

В соответствии со ст. 780 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором возмездного оказания услуг, исполнитель (Управляющая организация) обязан оказать услуги лично. То есть, управляющая организация либо сама оказывает часть жилищно-коммунальных услуг

по договору управления многоквартирным домом, либо является посредником между собственниками помещений в доме и поставщиками жилищно-коммунальных услуг<sup>1</sup>.

Договоры с организациями - поставщиками жилищно-коммунальных услуг заключаются управляющей организацией с поставщиками от имени собственников помещений в доме.

## **5. Создание органами местного самоуправления условий для управления многоквартирными домами**

В целях создания условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления города Волгограда,:

- 1) обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм;
- 2) могут предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов;
- 3) содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность.

Кроме того, органы местного самоуправления и управляющие организации обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию:

- 1) об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них,
- 2) о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме,
- 3) о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ,
- 4) а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

### **Товарищество собственников жилья как форма управления многоквартирным домом**

Создание товарищества собственников жилья позволяет наиболее полно реализовать права собственников помещений многоквартирного дома по управлению и распоряжению общей собственностью, делает наиболее прозрачной схему поступления и расходования

<sup>1</sup> Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации с постановочными материалами. Части первая — третья / под ред. Е.Л. Забарчука. — 5-е изд. перераб. и доп. — с. 635.

средств, собираемых с собственников и нанимателей помещений в доме, создает благоприятные возможности для привлечения инвестиций и улучшения условий проживания.

Товариществом собственников жилья на основании статьи 135 ЖК РФ 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<sup>1</sup>.

ТСЖ является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. ТСЖ имеет печать со своим наименованием, расчетный (текущий) счет в банке, другие реквизиты юридического лица.

Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании ТСЖ принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме<sup>2</sup>.

Товарищество собственников жилья 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;

нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений — жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

Государственная регистрация ТСЖ осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

---

1 Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) /О.А. Городов, А.К. Губаева, М.Н. Долгополый; под ред. О.А. Городова. — 3 — е изд., перераб. и доп. — М.: Проспект, 2011. — с. 310.

2 Там же с. 313

## **1. Права и обязанности товарищества собственников жилья Права ТСЖ.**

В соответствии со ст. 137 ЖК РФ 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<sup>1</sup>.

## **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;

<sup>1</sup> Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) /О.А. Городов, А.К. Губаева, М.Н. Долгополый; под ред. О.А. Городова. — 3 — е изд., перераб. и доп. — М.: Проспект, 2011. — с. 316 — 317.

3) получать в пользование либо получать или приобретать 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.

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.

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.

### **3. Обязанности ТСЖ**

В соответствии со статьей 138 ЖК РФ 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 на содержание и ремонт 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 собственниками 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<sup>1</sup>.

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.

Товарищество собственников жилья также 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. Особенности создания ТСЖ в многоквартирных домах, в которых есть помещения, находящиеся в государственной и частной собственности.**

Сначала предлагается отобрать для проведения собраний собственников помещений по выбору способа управления те объекты жилищного фонда на территории районов, в которых доля приватизированного жилья и нежилых помещений, находящихся в частной собственности, превышает 50%.

В дальнейшем инициатору создания товарищества собственников жилья требуется провести оценку целесообразности создания объединений собственников жилья по территориальному принципу (в кварталах, где доля объектов, находящихся в управлении объединений собственников жилья, превышает 2/3).

---

<sup>1</sup> Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) /О.А. Городов, А.К. Губаева, М.Н. Долгополый; под ред. О.А. Городова. — 3 — е изд., перераб. и доп. — М.: Проспект, 2011. — с. 318 — 319.

Общее собрание может быть созвано по инициативе собственников помещений (как жилых, так и нежилых), включая местное самоуправление через своих представителей, имеющих соответствующие доверенности на представление интересов местного самоуправления при осуществлении прав собственности в многоквартирных домах.

Для того чтобы общее собрание собственников состоялось и было легитимным, необходимо создать инициативную группу по подготовке собрания.

Первоначально необходимо подготовить уведомления всем собственникам помещений дома. В уведомлении о проведении общего собрания указываются: по чьей инициативе созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня собрания. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

Каждый собственник помещения на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле его участия, установленной в соответствии с положениями Жилищного Кодекса.

К началу собрания требуется подготовить список квартир и нежилых помещений, находящихся в частной собственности, по возможности — с указанием данных о собственниках помещений и общей площади помещений, а также их доли в общей полезной площади многоквартирного дома. Также должна быть определена общая площадь помещений, находящихся в собственности муниципального субъекта, и ее доля в общей полезной площади многоквартирного дома. Данная информация имеется в органах регистрационного учета районных жилищных агентств.

Для проведения собрания необходимо подготовить: список регистрации собственников помещений, принявших участие в общем собрании, бюллетень для голосования по вопросам, выносимым на общее собрание, на каждого собственника.

Если собственник квартиры по каким-либо причинам не имеет возможности принять участие в общем собрании собственников, он может выдать члену инициативной группы, своему соседу или любому другому физическому лицу доверенность с обязательным указанием фамилии, имени и отчества собственника квартиры, общей площади квартиры, номера и даты выдачи свидетельства о праве собственности на квартиру. Указанная доверенность удостоверяется нотариально или удостоверена организацией, в которой доверитель работает или учится, жилищно-эксплуатационной организацией или администрацией лечебного учреждения, в котором он находится на излечении. Члены семьи

собственника, не являющиеся участниками долевой собственности, могут принять участие в собрании также только при предъявлении соответствующей доверенности.

При проведении общего собрания лица, имеющие доверенности на право голосования, голосуют от имени собственников, выдавших доверенности.

Участники собрания должны иметь при себе документы, подтверждающие их полномочия, — оригинал или нотариально заверенную копию свидетельства о праве собственности на помещения, паспорт или иной документ, удостоверяющий личность, надлежащим образом заверенную доверенность на право участия в общем собрании собственников помещений.

Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют собственники помещений или их представители, обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений дома.

Общее собрание ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих собственников помещений или их представителей. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

Для подсчета голосов требуется избрать счетную комиссию. Первое собрание обычно ведет инициатор собрания.

На общем собрании принимается решение о выборе способа управления многоквартирным домом, в том числе об образовании товарищества собственников жилья.

Если общее собрание выбирает товарищество собственников жилья в качестве способа управления, целесообразно также принять решение об утверждении устава ТСЖ, а также избрать членов правления ТСЖ и ревизионную комиссию (ревизора) ТСЖ.

Решение принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании собственников или их представителей и оформляется протоколом.

Лист регистрации участников общего собрания и листы голосования по вопросам, выносимым на собрание, по окончании собрания должны подшиваться к протоколу собрания и составлять с ним единое целое.

Решение общего собрания, принятое в установленном выше порядке, является обязательным для всех собственников, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании.

Если первое собрание оказалось нелегитимным (в собрании приняло участие менее 50 % собственников с учетом их доли в общей полезной площади дома), целесообразно создать инициативную группу по подготовке следующего собрания собственников помещений из числа инициативных участников первого общего собрания. Для облегчения работы желательно, в зависимости от типа дома и количества помещений в нем, в состав инициативной группы включать 1 - 3 представителей от каждого подъезда.

При подготовке к очередному общему собранию членам инициативной группы целесообразно провести выборочный обход приватизированных квартир для выяснения возможности собственников помещений принять участие в общем собрании. Если собственник квартиры выражает готовность принять участие в собрании, рекомендуется оставить ему письменное уведомление о дате собрания и дать расписаться в соответствующей графе листа оповещения собственников помещений о созыве общего собрания. Уведомление о проведении общего собрания собственников помещений дома может быть также направлено собственникам заказным письмом.

Решение принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании собственников или их представителей и оформляется протоколом.

При принятии общим собранием собственников решения о создании ТСЖ инициатор собрания или уполномоченное собственниками лицо оформляет протокол собрания, изготавливает 3 заверенные копии и передает документы для государственной регистрации ТСЖ. Полномочия и анкетные данные лица, уполномоченного осуществить регистрацию ТСЖ, должны быть отражены в протоколе общего собрания.

## **5. Регистрация создаваемого товарищества собственников жилья**

Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

При государственной регистрации создаваемого юридического лица в регистрирующий орган необходимо представить:

1) подписанное заявителем заявление о государственной регистрации по форме, утвержденной постановлением Правительства РФ от 19 июня 2002г. № 439 (СЗ РФ. 2002. № 26. ст. 2586; 2003. № 43. ст 4238; 2004. № 10 ст. 864)

2) решение о создании товарищества собственников жилья в виде протокола общего собрания {подлинник или нотариально заверенную копию);

3) 3 экземпляра устава товарищества собственников жилья (прошитых, пронумерованных и утвержденных общим собранием собственников);

4) документ об оплате государственной пошлины;

В состав органов управления ТСЖ могут быть избраны только члены ТСЖ.

Любые лица, не являющиеся собственниками, могут представлять интересы собственника на общем собрании собственников или интересы члена ТСЖ на общем собрании членов ТСЖ при наличии соответствующей доверенности простой письменной формы на право участия в собрании и голосования.

#### **6. Документы, обязательные для ТСЖ:**

1) устав ТСЖ;

2) свидетельство о внесении ТСЖ в Единый государственный реестр юридических лиц;

3) свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;

4) временное свидетельство о землепользовании;

5) извещение страхователю во внебюджетных фондах: Пенсионный фонд, Фонд социального страхования;

6) письмо о присвоении кодов: ОКПО, СО-АТО, СООГУ, ОКОНХ, ОКОПФ/ОКФС;

7) печать (по желанию — угловой штамп);

8) паспорт домовладения, технический паспорт дома;

9) паспорта на лифты (при наличии в доме лифтов);

10) чековая книжка;

11) протоколы общих собраний членов ТСЖ;

12) протоколы заседаний правления ТСЖ;

13) техническая документация (схемы внутридомовых инженерных сетей, планировки);

14) договоры на техническое и санитарное обслуживание дома, предоставление коммунальных и других услуг;

- 15) список членов ТСЖ;
- 16) финансово-бухгалтерские документы;
- 17) переписка ТСЖ, входящая и исходящая.

## **7. Проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при создании ТСЖ и общего собрания членов ТСЖ**

### **7.1 Общие положения**

Инициатором общего собрания собственников помещений может быть только собственник жилого помещения в многоквартирном доме. Инициатор общего собрания жильцов обязан уведомить всех собственников квартир не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания. Способы уведомления:

- 1) заказное почтовое отправление;
- 2) вручение сообщения каждому собственнику под роспись;
- 3) размещение сообщения в доступном месте для всех собственников квартир.

В сообщении о предстоящем собрании должны быть следующие сведения:

- 1) Ф. И. О. лица, по инициативе которого созывается собрание, адрес;
- 2) форма проведения собрания (собрание или заочное голосование);
- 3) дата, время, место проведения собрания (в случае заочного голосования, указать дату окончания приема решений собственников по вопросам поставленным на голосование, а также места или адреса куда должны передаваться решения);
- 4) повестка дня собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и материалами, которые будут представлены на данном собрании и место или адрес, где с ними можно будет ознакомиться.

Общее собрание собственников жилья правомочно, если в собрании приняли участие собственники жилья или их представители, менее 50 % собственников или их представителей от общего числа собственников.

Решения общего собрания по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов собственников принявших участие в общем собрании. Решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования доводятся до

сведения собственников лицом, по инициативе которого было созвано данное собрание путем размещения соответствующего сообщения в месте доступном для всех собственников жилья позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений. Решения, принятые на общем собрании заносятся в протоколы собрания. Порядок ведения протоколов определяется непосредственно собранием собственников помещений. Место хранения протоколов общего собрания и решений, принятых собственниками в случае ведения собрания в форме заочного голосования определяется решением собственников.

### **Товарищество собственников жилья - проблемы и перспективы развития**

ЖК РФ модернизировал ранее установленную законом схему двухступенчатого объединения - не основанного на членстве (общее собрание) и основанного на членстве (ТСЖ). Теперь объединение собственников в многоквартирном доме осуществляется по месту жительства в силу закона, не требуя инициативы и доброй воли.

Жилищному кодексу более пяти лет, можно сделать некоторые оценки, выводы и предположения: проблемы формирования ТСЖ как одного из участников жилищного права, остаются по-прежнему проблемой в силу правовых, социально-экономических, организационных и психологических трудностей.

Современная жилищная политика Российской Федерации реализуется через систему мероприятий программы жилищно-коммунальной реформы, исходит из того, что решение проблемы улучшения содержания жилищного фонда, забота о состоянии многоквартирных домов - это всецело дело самих жильцов.

В разд. VI Жилищного кодекса РФ раскрываются вопросы организации и деятельности товарищества собственников жилья, он заменяет ранее действовавший Федеральный закон от 15 июня 1996 г. N 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья», который согласно ч. 1 ст. 2 Вводного закона утратил силу с 1 марта 2005 г. Однако представляется, что, учитывая ст. 291 ГК РФ в ее современной редакции, целесообразнее существование отдельного закона о товариществах собственников жилья или необходимости внесения изменений в данную статью которая смогла бы урегулировать правовой статус ТСЖ как некоммерческой организации путем внесения соответствующих дополнений в Закон о некоммерческих организациях.

В соответствии со ст. 135 ЖК РФ товарищество собственников жилья считается юридическим лицом и относится к некоммерческим юридическим лицам. Понятие и правовой статус юридического лица определяются ГК РФ, а также специальными законами, дополняющими правовое регулирование порядка создания и деятельности отдельных видов

юридических лиц.

Необходимо также подчеркнуть, что в отношениях между собственниками помещений многоквартирного дома складываются не только отношения имущественного характера по поводу осуществления правомочия владения, пользования и распоряжения общим имуществом, но и отношения, носящие характер организационной деятельности. Речь идет об управлении общим имуществом. Способ управления, как и любой иной вид деятельности, представляет собой порядок осуществления действий, которые являются содержанием данной деятельности.

Право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, предусмотренное ст. 289 ГК РФ и ст. 36 ЖК РФ, существенно отличается от классического, закрепленного нормами гл. 16 ГК РФ «Общая собственность». Отличия настолько принципиальны, что позволили сделать обоснованный вывод о появлении особой разновидности права общей долевой собственности, которая может быть названа «общая неделимая собственность».

Стоит обратить внимание на то, что обязанности органов управления ТСЖ по содержанию общего имущества являются не первичными, а производными от обязанности собственников помещений содержать свое имущество.

Создание ТСЖ стало следствием проведения в широких масштабах приватизации государственного и муниципального жилья. Граждане, став собственниками отдельных жилых помещений в многоквартирных домах, столкнулись с необходимостью совместной эксплуатации общих для всех квартир элементов зданий (подвалов, крыш и чердаков, лестничных площадок, лифтов, санитарно-технического и иного оборудования и т.п.).

Как известно, создаваемые в Российской Федерации товарищества собственников жилья подлежат обязательной регистрации как юридические лица. Необходимо отметить, что изменился орган, регистрирующий некоммерческие организации, и порядок регистрации. В соответствии с Федеральным законом от 10 января 2006 г. N 18-ФЗ и Постановлением Правительства от 15 апреля 2006 г. N 212 Федеральная налоговая служба передает, а Федеральная регистрационная служба принимает сведения о некоммерческих организациях, зарегистрированных до вступления в силу Федерального закона от 10 января 2006 г. N 18-ФЗ. На наш взгляд указанная правовая процедура усложняет процесс регистрации ТСЖ..

**Библиографический список:**

1. Конституция РФ. Федеральные округа РФ, Флаг, гимн, герб. Глоссарий. — Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ»; Феникс, 2010. — 112 с.— (Закон и общество).
2. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации с постатейными материалами. Части первая — третья / под ред. Е.Л. Забарчука. — 5-е изд. перераб. и доп. — 955 с.
3. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) /О.А. Городов, А.К. Губаева, М.Н. Долгополый; под ред. О.А. Городова. — 3 — е изд., перераб. и доп. — М.: Проспект, 2011. — 464 с.
4. Савельев Д.Б. Проблемы правового регулирования управления кондоминиумом // Юрист. 2002. N 3. — 113 с.
5. Жилищное право — М., №3, 2003, — 83 с.