

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Круглова Дарья Сергеевна

студент, Санкт-Петербургский архитектурно-строительный университет, РФ, г. Санкт-Петербург

Козлова Ксения Олеговна

студент, Санкт-Петербургский архитектурно-строительный университет, РФ, г. Санкт-Петербург

Писарева Наталья Леонидовна

научный руководитель, Санкт-Петербургский архитектурно-строительный университет, РФ, г. Санкт-Петербург

HOMEOWNERS ASSOCIATION

Kseniy Kozlova

Student, Saint Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering, Russia, Saint-Petersburg

Kruglova Daria

Student, Saint Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering, Russia, Saint-Petersburg

Natalya Pisareva

Saint Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering, Russia, Saint-Petersburg

Аннотация. В данной статье рассматривается понятие и сущность товарищества собственников жилья.

Рассматривается порядок и формы реорганизации товарищества собственников жилья. Раскрываются права и обязанности членов ТСЖ. Рассматриваются органы управления товариществом собственников жилья.

Abstract. This article examines the concept and the essence of a homeowners' partnership. The procedure and the forms of reorganization of a homeowners' association are considered. The rights and obligations of HOA's members are revealed. The governing bodies of a homeowners' association are considered.

Ключевые слова: ТСЖ, объединение, собственники, многоквартирный дом, устав, собрание,

повестка, голосование, подписи, создание, государственная регистрация, протокол, прекращение, реорганизация, ликвидация, права и обязанности членов ТСЖ, управление в ТСЖ.

Keywords: HOA, association, owners, apartment building, charter, meeting, agenda, voting, signatures, creation, state registration, protocol, termination, reorganization, liquidation, rights and obligations of HOA's members, management in HOA.

Существует три способа управления многоквартирным домом: собственники помещений в нем могут осуществлять такое управление непосредственно, при условии, что численность квартир в доме не превышает тридцати. Второй способ управления многоквартирным домом – при помощи управляющей организации. Третий способ, который и будет рассматриваться в данной статье, это управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья.

Как уже говорилось ранее, одним из способов управления многоквартирным домом является товарищество собственников жилья (далее – ТСЖ).

Для понимания сущности товарищества собственников жилья необходимо дать определение ТСЖ.

Итак, товарищество собственников жилья – это добровольное объединение собственников жилья многоквартирного дома (далее – МКД), созданное для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом, находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей [5, с.190].

Учредительным документом в ТСЖ является устав, который должен быть принят на общем собрании большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД. В Уставе должны быть сведения о наименовании ТСЖ, его месте нахождения, предмете и цели деятельности ТСЖ, а также должен быть прописан конкретный порядок принятия решений и т.д.

В одном многоквартирном доме может быть создано только одно ТСЖ, которое создается без ограничения срока деятельности, но только если иное не предусматривает устав ТСЖ. Также важно отметить, что число членов ТСЖ, которые намерены создать в своем доме товарищество, должно превышать 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

ТСЖ будет являться юридическим лицом, только с момента официальной государственной регистрации, так как государственная регистрация является именно завершающим этапом при создании товарищества.

Государственная регистрация должна осуществляться в срок не более, чем пять рабочих дней со дня представления документов в регистрирующий орган [3, ст.8].

Следует отметить, что государственная регистрация юридического лица осуществляется по месту нахождения его постоянно действующего исполнительного органа, а в случае отсутствия такого исполнительного органа – по месту нахождения иного органа или лица, которые имеют право действовать от имени юридического лица в силу закона.

Важно правильно собрать документы для государственной регистрации ТСЖ в регистрирующий орган, иначе возникнут проблемы с оформлением.

Для регистрации необходимо подать следующие документы:

- безусловно, необходим Устав ТСЖ;
- важно указать сведения о лицах, которые отдали свои голоса на общем собрании собственников за создание ТСЖ;

- необходимо предоставить документы о долях на право собственности на общее имущество в МКД ранее озвученных лицам;
- и в обязательном порядке предоставляется протокол общего собрания собственников в МКД.

Решения, которые были приняты собственниками на общем собрании всегда оформляются в протокол. Так как именно он фиксирует итоги проведенного собрания, голосования и т.д.

Этот документ также имеет свою важность в том, что в нем, он всегда оформляется в письменной форме и в нём содержатся сведения о дате, месте проведения, о повестке собрания, количестве голосов «за», «против» и «воздержался» по каждому вопросу повестки.

Протокол общего собрания подписывается лицом, председательствующим на общем собрании ТСЖ, секретарем общего собрания, а также лицами, проводившими подсчет голосов [4, 1].

Рассмотрим порядок реорганизации и ликвидации товарищества собственников жилья.

Реорганизация ТСЖ, которое было создано в двух или более многоквартирных домах, может быть осуществлено в форме выделения. Решение о реорганизации товарищества собственников жилья в форме выделения всегда должно приниматься на общем собрании собственников в МКД.

Также реорганизация товарищества собственников жилья может быть осуществлена в форме слияния, в форме присоединения, в форме разделения и в форме преобразования юридического лица в другую организационно-правовую форму.

Так как один многоквартирный дом не может обслуживаться двумя или более товариществами собственников жилья, то действующее в одном многоквартирном доме товарищество не может разделиться на два или более. Из этого же товарищества не может быть выделено другое товарищество собственников жилья. Такие ограничения не является препятствием для ТСЖ, которые управляют двумя и более многоквартирными домами.

Необходимо различать слияние и присоединение ТСЖ и объединение собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.

Следует учитывать, что товарищество собственников жилья может быть преобразовано только в потребительский жилищный или потребительский жилищно-строительный кооператив.

При этом товарищество собственников жилья будет считаться реорганизованным с момента государственной регистрации вновь возникших юридического лица.

Что касается полной ликвидации ТСЖ, то она влечет его прекращение без перехода в порядке универсального правопреемства его прав и обязанностей другим лицам [1, ст.61].

Товарищество собственников жилья может быть ликвидировано по следующим основаниям: во-первых, ликвидация возможна по решению общего собрания его членов, в том числе в связи с истечением срока, на который оно создано.

Во-вторых, ТСЖ ликвидируется при сносе дома.

Если при создании товарищества собственников жилья были допущены грубые нарушения закона, которые невозможно устранить, либо деятельность ТСЖ осуществлялась без лицензии, или осуществлялась запрещенная законом деятельность, либо же были неоднократно допущены нарушения закона, то ТСЖ ликвидируется по решению суда. В случае, если один собственник приобретает право собственности на все помещения в МКД, или если члены товарищества не обладают более чем 50% голосов, то ТСЖ также подлежит ликвидации.

Все члены товарищества собственников жилья имеют определенный набор прав и обязанностей. Так, любой член ТСЖ, равно как и любой житель многоквартирного дома имеет

право на получение достоверной информации о деятельности товарищества. А праву членов товарищества на предъявление претензий органу управления ТСЖ о качестве выполненных работ и оказанных услуг корреспондирует обязанность членов ТСЖ своевременно оплачивать эти работы и услуги, а также коммунальные услуги. Члены ТСЖ вправе получить для ознакомления учредительную документацию ТСЖ, а также финансовую и бухгалтерскую отчетность.

При этом на членов ТСЖ налагается обязанность предоставить сведения для идентификации члена товарищества: документ о праве владения или пользования недвижимостью целиком или в долях

Как и любое другое юридическое лицо, товарищество собственников жилья имеет свои органы управления. Основным органом управления в любом многоквартирном доме – это общее собрание собственников жилья. Именно это собрание принимает решение о способе управления многоквартирным домом – при помощи управляющей компании или посредством создания ТСЖ.

В качестве управляющего органа ТСЖ можно выделить собрание его членов, которое обладает меньшими властными полномочиями в сравнении с общим собранием собственников жилья. Собрание членов ТСЖ принимает решения о деятельности товарищества, выбирает из своего состава правление, устанавливает членские взносы и т. п.

Правление ТСЖ состоит из нескольких человек, руководящих деятельностью ТСЖ. Свою деятельность члены правления ТСЖ могут осуществлять на возмездной основе, если так решит собрание членов ТСЖ. Именно из состава правления выбирается председатель правления ТСЖ. председатель правления исполняет решения правления, при этом его деятельность осуществляется на возмездной основе. Помимо председателя правления может быть нанят профессиональный управляющий.

Для товарищества собственников жилья обязательно наличие ревизионной комиссии. Данная комиссия не является частью управляющего аппарата ТСЖ, она лишь осуществляет надзор за деятельностью ТСЖ и, по результатам проверки, отчитывается жильцам многоквартирного дома.

Подводя итог, необходимо отметить, что, избирая в качестве способа управления многоквартирным домом управление посредством ТСЖ, жильцы сами управляют многоквартирным домом: могут влиять на его благоустройство и снижать стоимость коммунальных услуг.

Также, при таком способе управления МКД жильцы вправе самостоятельно выбирать, с какими поставщиками услуг им стоит сотрудничать.

Это означает, что жильцы МКД могут отказаться от услуг компании, качество обслуживания которой не соответствует их требованиям.

Так как в товариществе собственников качество производимых работ могут контролировать сами жильцы то, зачастую, управляющие органы подходят с большей ответственностью к осуществлению своих обязанностей, что является несомненным достоинством ТСЖ.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021)
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2021)
3. Федеральный закон от 08.08.2001 № 129-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О государственной

регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (с изм. и доп., вступ. в силу с 19.10.2020)

4. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28 января 2019 г. № 44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор» (не вступил в силу)

5. Николукин, С. В. Жилищное право: учебник и практикум для вузов — Москва: Издательство Юрайт, 2020. — 291 с.