

# Менеджер местного сообщества

## Товарищество собственников жилья



**Лукичев А.Н.**

первый заместитель директора НИИ

государствования и местного самоуправления

# Программа ММС о ТСЖ

## КАК ПРОВЕСТИ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

### Кто может инициировать собрание?

- ЛЮБОЙ СОБСТВЕННИК
- ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

### Как собственники должны узнать о собрании?

- ИЗ ОБЪЯВЛЕНИЙ В ПОДЪЕЗДЕ
- ИЗ ПРИГЛАШЕНИЙ В ЗАКАЗНЫХ ПИСЬМАХ
- ЧЕРЕЗ ОБЩИЕ ГРУППЫ ЖИЛЬЦОВ В МЕССЕНДЖЕРАХ

### Какие документы нужны для голосования?

- ПАСПОРТ
- КОПИЯ ДОКУМЕНТА О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НА КВАРТИРУ
- ОРИГИНАЛ И КОПИЯ ДОВЕРЕННОСТИ НА УЧАСТИЕ В ОБЩЕМ СОБРАНИИ ДЛЯ ПРЕДСТАВИТЕЛЯ СОБСТВЕННИКА

### Какие решения могут принять собственники:

- ✓ О РЕКОНСТРУКЦИИ ДОМА (В ТОМ ЧИСЛЕ, НАДСТРОЙКЕ ЭТАЖЕЙ)
- ✓ О ФОРМИРОВАНИИ ФОНДА КАПРЕМОНТА
- ✓ О ПОЛУЧЕНИИ КРЕДИТА НА КАПРЕМОНТ
- ✓ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ПРИДОМОВОГО УЧАСТКА
- ✓ О ВЫБОРЕ СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ
- ✓ ОБ УСТАНОВКЕ РЕКЛАМНЫХ БАННЕРОВ И РАСТЯЖЕК НА ДОМЕ

### Куда отправить протокол собрания?

- В УПРАВЛЯЮЩУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ, ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ, ЖСК
- ЕГО ТАКЖЕ НУЖНО РАЗМЕСТИТЬ В ПОМЕЩЕНИИ, ДОСТУПНОМ ДЛЯ ВСЕХ ЖИЛЬЦОВ

**ВАЖНО**

- Общее собрание правомочно, только если в нем участвовали более чем 50 процентов собственников или их представителей;
- Решение собрания обязательно для всех собственников: не имеет значения, присутствовали ли вы на нем.



# Программа ММС о ТСЖ



# Программа ММС о ТСЖ

## Товарищество собственников жилья

- это некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в нескольких многоквартирных домах, либо имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом... (ст. 135 ЖК)

# Программа ММС о ТСЖ

## Как создать ТСЖ

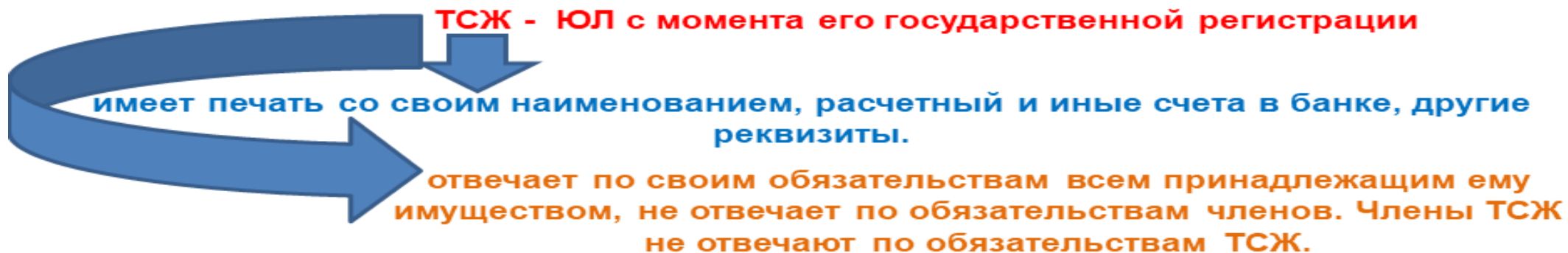




# Программа ММС о ТСЖ

Число членов ТСЖ, создавших ТСЖ, должно превышать 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД

ТСЖ создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом



В случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления МКД ТСЖ в течение 5 рабочих дней со дня принятия решения о государственной регистрации ТСЖ органом, осуществляющим государственную регистрацию ЮЛ, ТСЖ представляются в ГЖИ сведения о выборе способа управления МКД ТСЖ



В случае принятия ОСС решения об изменении способа управления МКД ТСЖ в течение 5 рабочих дней со дня принятия этого решения ТСЖ представляются в ГЖИ сведения о прекращении управления МКД ТСЖ

# Программа ММС о ТСЖ

## Жилищный кодекс о товариществах собственников жилья

**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ (ТСЖ)** - некоммерческая организация, объединение собственников помещений для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения его эксплуатации, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом

### **ЗАДАЧИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ:**

- ✓ эффективное совместное использование общего имущества
- ✓ поддержание надлежащего состояния многоквартирного дома
- ✓ поддержание рыночного уровня стоимости недвижимости и, по мере возможности, его повышение
- ✓ предоставление собственникам условий для безопасного и удобного проживания
- ✓ оптимизация затрат на содержание, ремонт и коммунальные услуги
- ✓ получение дополнительного финансирования за счет хозяйственной деятельности
- ✓ проведение кредитной и инвестиционной политики на цели содержания дома в интересах собственников помещений
- ✓ оказание собственникам дополнительных услуг
- ✓ представление интересов собственников во взаимоотношениях с третьими лицами
- ✓ совместный контроль за соблюдением норм общежития



# Программа ММС о ТСЖ





# Программа ММС о ТСЖ

## Органы управления ТСЖ

**Общее собрание членов ТСЖ** — является высшим органом управления товарищества, решает наиболее важные вопросы организации деятельности товарищества.

**Правление ТСЖ** — является исполнительным органом, подотчетным общему собранию членов товарищества. Осуществляет реализацию решений, принятых общим собранием, и избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества.

**Председатель правления** - избирается правлением ТСЖ (из состава правления), если избрание председателя не отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества уставом товарищества. Председатель правления обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения должностным лицам товарищества.

Действует без доверенности от имени ТСЖ, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом ТСЖ не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества.

# Программа ММС о ТСЖ

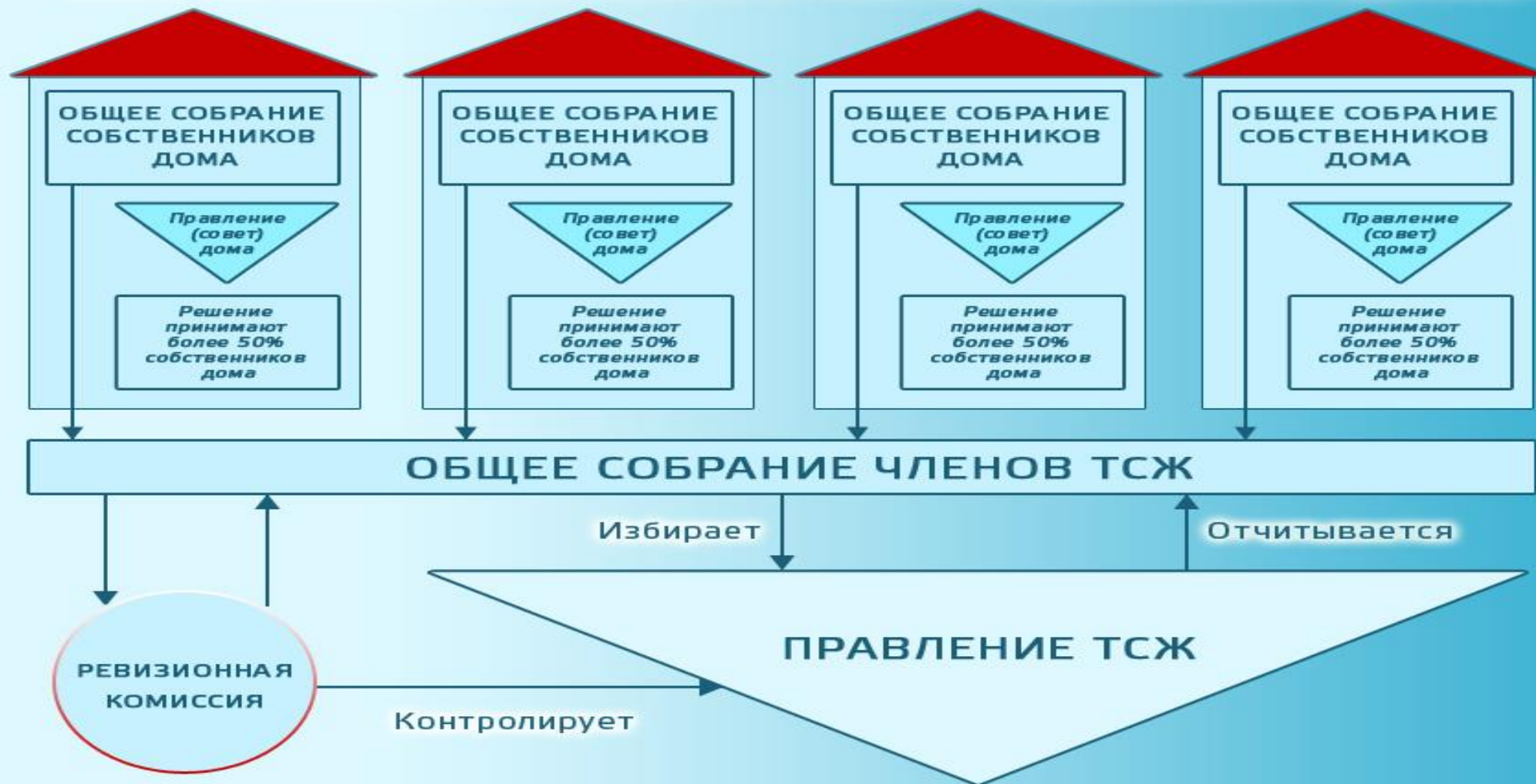
## СИСТЕМА САМОУПРАВЛЕНИЯ В ТСЖ





# Программа ММС о ТСЖ

## СИСТЕМА САМОУПРАВЛЕНИЯ В ТСЖ ИЗ НЕСКОЛЬКИХ ДОМОВ



# Программа ММС о ТСЖ

ОС членов ТСЖ



Статья 144. Органы управления ТСЖ



правление ТСЖ

Статья 145. ОС членов ТСЖ



**высший орган управления ТСЖ и создается в порядке, установленном уставом ТСЖ.**

внесение изменений в устав ТСЖ/ утверждение устава ТСЖ в новой редакции

установление размера обязательных платежей и взносов членов ТСЖ

принятие решения о получении заемных средств

утверждение годового плана содержания и ремонта ОИ в МКД, отчета о выполнении такого плана;

рассмотрение жалоб на действия правления ТСЖ, председателя правления ТСЖ и ревизионной комиссии ТСЖ

иные вопросы

принятие решений о реорганизации и ликвидации ТСЖ, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов

утверждение порядка образования резервного фонда ТСЖ, иных специальных фондов товарищества и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов

утверждение смет доходов и расходов ТСЖ на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений

принятие и изменение по представлению председателя правления ТСЖ правил внутреннего распорядка ТСЖ в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт ОИ в МКД, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов ТСЖ,

избрание членов правления ТСЖ, членов ревизионной комиссии и в случаях, предусмотренных уставом, также председателя правления ТСЖ из числа членов правления ТСЖ, досрочное прекращение их полномочий

определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ТСЖ

утверждение заключения ревизионной комиссии ТСЖ по результатам проверки годовой бухгалтерской отчетности ТСЖ

определение размера вознаграждения членов правления ТСЖ, в том числе председателя правления ТСЖ

ОС членов ТСЖ собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления ТСЖ



# Программа ММС о ТСЖ



# Программа ММС о ТСЖ

## Статья 149. Председатель правления ТСЖ

- ✓ избирается на срок, установленный уставом
- ✓ обеспечивает выполнение решений правления,
- ✓ имеет право давать указания и распоряжения всем ДЛ ТСЖ, исполнение которых обязательно.
- ✓ действует без доверенности от имени ТСЖ,
- ✓ подписывает платежные документы
- ✓ совершает сделки, которые не требуют обязательного одобрения правлением ТСЖ/ ОС членов ТСЖ
- ✓ разрабатывает и выносит на утверждение ОС членов ТСЖ правила внутреннего распорядка ТСЖ в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт ОИ, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов ТСЖ

## Статья 150. Ревизионная комиссия ТСЖ

избирается ОС членов ТСЖ  
не более чем на 2 года

не могут входить в состав  
члены правления ТСЖ

из своего состава  
избирает председателя

проводит не реже чем 1 раз в  
год ревизии финансовой  
деятельности

представляет ОС членов ТСЖ  
заключение по результатам  
проверки годовой бухгалтерской  
отчетности

представляет ОС членов ТСЖ заключение о  
смете доходов и расходов на  
соответствующий год и отчет о финансовой  
деятельности и размерах обязательных  
платежей и взносов

отчитывается перед ОС членов  
ТСЖ о своей деятельности.



# Программа ММС о ТСЖ

## Общее имущество ТСЖ

**Содержать общее имущество ТСЖ может двумя способами:**

1. Самостоятельно, имея в штате всех необходимых специалистов (инженера, слесаря-сантехника, электрика, плотника, дворника, уборщицу, инженера, бухгалтера, паспортиста и т. п.), причем специалисты могут быть из числа жильцов в данном доме, лишь бы они могли обеспечить своевременные действия по содержанию жилья и пресечение аварийных ситуаций.
2. Наняв подрядчика — управляющую или обслуживающую организацию (ч. 2.2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ).

# Программа ММС о ТСЖ

## Договорные отношения ТСЖ и УО:

- ТСЖ выбирает управляющую организацию (УО) по принципу цена-качество; заказывает необходимые услуги и работы, их объём и периодичность.
- ТСЖ вправе установить в договоре с УО размер (цену) и порядок оплаты услуги работ, порученных УО, ответственность УО за качество и своевременность выполнения работ и услуг.
- Финансовые средства ТСЖ находятся на его банковском счёте. Оплата УО производится по результату выполненных работ.
- Снижаются расходы на управление в структуре затрат ТСЖ (повышается эффективность расходования средств собственников) – рост цен на услуги управляющей организации сдерживается конкуренцией (при требуемом качестве).

### *ТСЖ не может поручить УО:*

- Созыв и организацию проведения общего собрания членов ТСЖ;
- Руководство деятельностью правления ТСЖ;
- Контроль сохранности и содержания общего имущества в МКД, включая земельный участок, и имущество ТСЖ;
- Принятие решений о приобретении, продаже, обмене, сдаче в аренду оборудования, инвентаря и др. материальных ценностей ТСЖ, а также о списании их с баланса;
- Распоряжение средствами ТСЖ.



# Программа ММС о ТСЖ

26

## Документы, представляемые ТСЖ

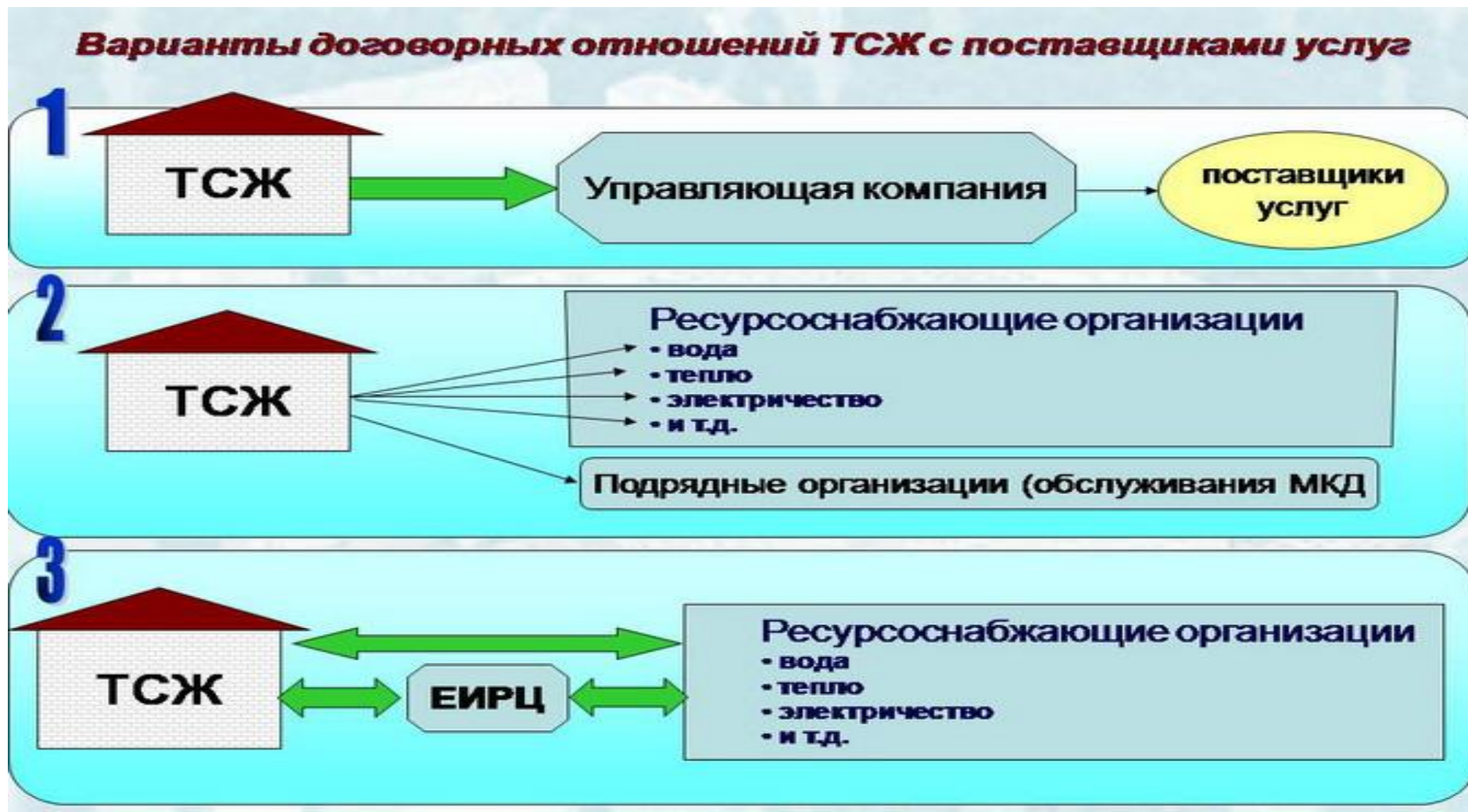
№ п/п	Заверенные, прошитые (пронумерованные в случае необходимости) копии документов
1	документы на дом (техпаспорт, иные документы, содержащие информацию о площади всех помещений в доме, количестве квартир, о местонахождении дома)
2	документы на землю (кадастровая информация) с указанием границы придомовой территории (предоставляется в случае отсутствия информации о территории землеуладения МКД в техпаспорте)
3	уведомление (извещение) по вопросам создания ТСЖ, наименованию и утверждении Устава, выборе председателя и членов правления ТСЖ, выборе способа управления МКД
4	документы, подтверждающие надлежащее и своевременное уведомление всех собственников помещений в МКД инициатором проведения общего собрания о проведении общего собрания по вышеуказанным вопросам
5	протокол заседания общего собрания собственников жилья (ОССЖ) по вопросам повестки дня о создании ТСЖ, наименовании и утверждении Устава, выборе председателя и членов правления ТСЖ, выборе способа управления МКД
6	надлежаще оформленные решения собственников помещений в МКД о создании, наименовании и утверждении Устава ТСЖ, выборе председателя и членов правления ТСЖ, выборе способа управления МКД, внесении изменений в учредительные документы ТСЖ, выписка из протокола заседания ОС (в случае, если собрание проводилось в заочной форме, то решения должны быть оформлены от каждого голосовавшего собственника отдельно)
7	копия Устава ТСЖ и изменений в него
8	свидетельства о государственной регистрации ТСЖ в качестве юридического лица, о внесении изменений в ЕГРЮЛ
9	реестр всех собственников помещений МКД с заверенными копиями правоустанавливающих документов
10	реестр членов ТСЖ МКД
11	перечень (состав) общего имущества в МКД (чем и кем утвержден)
12	адрес сайта, печатного издания, в которых раскрывается информация о ТСЖ и ее деятельности в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 №731



# Программа ММС о ТСЖ



# Программа ММС о ТСЖ



# Программа ММС о ТСЖ

## ТСЖ и УК: в чем отличие?

1. Организационно-правовая форма.  
ТСЖ – это некоммерческая организация (ст. 135 п. 1 ЖК РФ, ст. 50, п. 1 ГК РФ).  
УК – это коммерческая организация (ст. 50, п. 1 ГК РФ).
2. Учредители организации. ТСЖ - собственники жилых помещений данного многоквартирного дома (ст. 135 п. 1 и ст. 136 п. 1 ЖК РФ).  
УК - физические и юридические лица.



# Программа ММС о ТСЖ

## Процедура смены управляющей компании в ТСЖ

Управляющая компания – организация, оказывающая услуги и осуществляющая работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании договора с ТСЖ

### Основания для расторжения договора с управляющей компанией (УК):

- ⊘ Истечение срока действия договора
- ⊘ Отказ в предоставлении информации или непредставление ее в течение 5 рабочих дней
- ⊘ Невыполнение услуг или работ
- ⊘ Оказание услуг не в полном объеме или ненадлежащего качества



Создать инициативную группу

1



Потребовать договор или акты на выполнение работ, управления или обслуживания, которые имеют отношение к дому и тщательно их изучить

2



Если выяснится, что важные пункты договора не выполняются, то можно инициировать его расторжение

3



Инициировать собрание собственников, на котором принять решение о расторжении договора с прежней УК и подписании его с новой

6



Составить договор с новой УК, соблюдая принцип паритетности (равноценный объем прав и ответственности у ТСЖ и УК)

5



Выбрать новую УК

4



Решение о смене УК принимается не менее чем двумя третями голосов собственников

7



Для начала работы с новой УК необходимо в установленные сроки проинформировать ряд организаций о расторжении договора с прежней УК и подписании соглашения с новой

8



Сообщить в банк о прекращении перечислений средств на счет бывшей УК

9

# Программа ММС о ТСЖ

## Статья 140. Реорганизация ТСЖ

осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством

по решению ОСС может быть преобразовано в ЖК/ЖСК

в 2-х и более МКД, может быть осуществлена в форме разделения. Решение о разделении ТСЖ может быть принято на ОС членов большинством голосов членов ТСЖ от числа голосов членов ТСЖ, присутствующих на ОС, при условии согласия на такое разделение ОСС в каждом МКД, решение о котором принято большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом МКД в течение 2-х лет с момента проведения ОСС, собственники помещений в котором инициировали такое разделение.

в 2-х и более МКД, может быть осуществлена в форме выделения. Решение о выделении ТСЖ может быть принято на ОСС, в котором будет создано ТСЖ в процессе выделения, большинством голосов от общего числа голосов собственников



## Статья 141. Ликвидация ТСЖ

осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством

ОСС обязано принять решение о ликвидации ТСЖ в случае, если члены ТСЖ не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников.

## Статья 142. Объединение ТСЖ

Для представления и защиты общих интересов при управлении МКД 2 и более ТСЖ по договору между собой могут создать объединение (ассоциацию, союз) ТСЖ.

Управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о НКО.



# Программа ММС о ТСЖ

## Основные преимущества ТСЖ

- **собственники помещений самостоятельно решают, каким способом управлять своим домом. Если качество предоставляемых услуг не будет соответствовать требованиям жильцов, ТСЖ имеет право расторгнуть договор и пригласить для выполнения работ другие организации.**
- **ТСЖ само планирует ремонтные работы в своем доме, определяет их очередность. План работ и смета расходов на год утверждаются на общем собрании членов ТСЖ.**
- **Любой член ТСЖ имеет возможность осуществлять контроль за расходованием средств товарищества, как получаемых за счет платежей населения, так и за счет поддержки государства**
- **в ТСЖ появляется возможность иметь дополнительные доходы от сдачи в аренду нежилых помещений (еще можно рекламку на крыше сделать)**
- **в ТСЖ создаются условия к экономному расходованию воды, тепла, электрической энергии**
- **участвуя в управлении собственным домом, жильцы сами определяют, какое именно соотношение в цене и качестве услуг для них является оптимальным.**



# Программа ММС о ТСЖ

## Минусы ТСЖ

Недостатки управления домом ТСЖ могут возникнуть, когда в правление попадают непорядочные, не профессиональные люди. В этой ситуации возможно и мошенничество со средствами собственников, и ненадлежащее исполнение обязанностей.

Но, в то же время, правление ТСЖ легче контролировать, чем управляющую компанию. Для этих целей собственники помещений создают ревизионную комиссию, которая проверяет деятельность исполнительного органа товарищества и расходование средств.

К незначительным минусам относятся:

- учитывается мнение большинства,
- инициативность жильцов отмечается слабой,
- есть риск повышения платежей по использованию тех или иных услуг. На собрании могут принять решение использовать дорогостоящее оборудование, либо выбрать дорогую услугу,
- законодательная поддержка считается слабой.

# Менеджер местного сообщества

## Товарищество собственников жилья



Лукичев А. Н.

[Lukichev.an@yandex.ru](mailto:Lukichev.an@yandex.ru)