

ПАМЯТКА

о порядке взаимодействия органов местного самоуправления и товариществ собственников жилья

Понятие товарищества собственников жилья и цели его создания

Товарищество собственников жилья (далее – ТСЖ) – это некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме (далее – МКД), целями создания ТСЖ являются:

совместное управление общим имуществом МКД;

обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в МКД;

осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества МКД;

предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в МКД;

осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления МКД.

Управление ТСЖ является одним из способов управления многоквартирным домом.

ТСЖ является юридическим лицом, и характеризуется следующими признаками:

- 1) ТСЖ обладает организационным единством: иерархия органов управления, регламентация отношений между участниками - отражается в Уставе ТСЖ.
- 2) Имущественная обособленность ТСЖ: имущество ТСЖ отделено от имущества лиц, являющихся его членами. ТСЖ ведет собственный бухгалтерский учет, действует на основании сметы, имеет собственные реквизиты, счета в кредитных учреждениях.
- 3) Самостоятельная имущественная ответственность ТСЖ. ТСЖ не отвечает по обязательствам членов товарищества, а члены ТСЖ не отвечают по обязательствам товарищества.
- 4) ТСЖ обладает способностью выступать в гражданском обороте от собственного имени.

Порядок создания и деятельности ТСЖ регламентирован статьями 45-48, разделом 6, разделом 8 Жилищного кодекса РФ.

Правомочия собственников помещений в МКД, в котором создается или создано ТСЖ.

Основные требования к созданию ТСЖ	1. СОЗДАНИЕ ТСЖ	
	Действия собственников помещений МКД	Полномочия органа местного самоуправления. Полномочия контрольно-надзорных органов
<p>Решение о создании ТСЖ принимается на общем собрании собственников помещений МКД, которое проводится в порядке ст.ст. 45-48 Жилищного кодекса РФ.</p> <p>Особенности:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ на одном доме может быть создано только одно ТСЖ; ➤ при наличии на МКД избранного иного способа управления, одновременно необходимо принимать решение о его переизбрании и расторжении договора управления при управлении управляющей организацией, договоров, заключаемых при непосредственном способе управления; ➤ решение о создании ТСЖ считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений, обладающие > 50 процентов голосов собственников в МКД (количество голосов пропорционально площади принадлежащего собственнику помещения); ➤ протокол общего собрания собственников помещений в МКД, на котором было принято решение о создании ТСЖ, подписывается всеми собственниками, проголосовавшими за такое решение (в обычном порядке протокол может быть подписан председателем и секретарем собрания); ➤ создать ТСЖ на нескольких МКД можно при одновременном соблюдении условий: - количество квартир в таких МКД в сумме составляет не более чем 30; 	<p>1.Инициирование и организация общего собрания по вопросу создания ТСЖ.</p> <p>2. Участие в разработке и утверждение документов ТСЖ (устав, положения, смета доходов и расходов и т.д.)</p> <p>3.Участие в общем собрании собственников по вопросу создания ТСЖ – голосование по поставленным вопросам.</p> <p>3. Предложение своей кандидатуры в органы управления ТСЖ: - правление ТСЖ; - ревизионную комиссию.</p> <p>4. Обжалование в судебном порядке решения общего собрания собственников МКД о создании ТСЖ, если: - собственник не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения; - таким решением нарушены его права и законные интересы.</p>	<p><u>1. Полномочия органа местного самоуправления (администрация городского округа, поселения).</u></p> <p>1.1. Полномочия собственника муниципальных помещений в МКД (при их наличии) – обладает правами и обязанностями наравне с другими собственниками МКД, в т.ч.: участвует в общем собрании собственников по вопросу создания ТСЖ, утверждения Устава ТСЖ, избрания состава органов управления ТСЖ и т.д.</p> <p>1.2. Полномочия в рамках ст. 165 ЖК РФ – предоставляет гражданам информацию по их запросам об участии ОМС в общих собраниях собственников МКД (годовых, внеочередных), об избранном способе управления МКД.</p> <p>1.3. Как органа муниципального жилищного контроля (<u>только в отношении МКД, в которых имеются муниципальные жилые помещения</u>) – проведение проверок соблюдения требований:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ к порядку принятия общим собранием собственников помещений МКД решения о создании ТСЖ; ▪ соответствия Устава ТСЖ и внесенных в него изменений действующему законодательству; ▪ правомерности избрания общим собранием членов товарищества собственников жилья председателя правления товарищества и других членов правления товарищества, <p><i>На территории Волгограда орган муниципального жилищного контроля – Департамент ЖКХ и ТЭК администрации Волгограда (400131, г. Волгоград,</i></p>

<p>- МКД расположены на земельных участках, имеющих одну границу, в пределах которых имеются инженерные сети совместного использования.</p> <p>(данное правило распространяется на многодомные ТСЖ, созданные после 25.06.2013).</p>	<p>Решение обжалуется в районный суд в течение 6 месяцев с момента, когда собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.</p>	<p>ул. Чуйкова, 15);</p> <p><u>2. Полномочия государственных контрольно-надзорных органов:</u></p> <p>2.1. Инспекция государственного жилищного надзора Волгоградской области (400131, г. Волгоград, ул. Новороссийская, 5) – аналогичные полномочия, как и у органов муниципального жилищного контроля (п. 1.3.) в отношении жилищного фонда, в котором отсутствуют муниципальные жилые помещения.</p> <p>Последствия выявления нарушений:</p> <p>А) выдача предписаний о прекращении нарушений обязательных требований, об устраниении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований, в том числе об устраниении в шестимесячный срок со дня направления такого предписания несоответствия устава товарищества собственников жилья, внесенных в устав изменений обязательным требованиям;</p> <p>Б) подача в суд с заявления о ликвидации товарищества в случае неисполнения в установленный срок предписания об устраниении несоответствия устава товарищества собственников жилья, внесенных в устав изменений обязательным требованиям или в случаях выявления нарушений порядка создания товарищества собственников жилья.</p>
--	---	---

2. ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСЖ

2.1. Участие собственников в деятельности ТСЖ

Правовые основания взаимодействия собственников и ТСЖ:

- на основании членства в ТСЖ;
- на основании права собственности на помещение в МКД (собственник, не являющийся членом ТСЖ).

Членство в ТСЖ:

возникает на основании заявления о вступлении в ТСЖ: членство в ТСЖ не возникает автоматически с правом собственности; прекращается с момента подачи заявления о выходе из ТСЖ или прекращения права собственности.

Число членов ТСЖ, должно превышать 50 процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

Члены ТСЖ участвуют в деятельности ТСЖ:

- 1) Путем участия в общих собраниях членов ТСЖ.

Основные вопросы деятельности ТСЖ, отнесенные к исключительной компетенции общего собрания членов ТСЖ:

- внесение изменений в Устав ТСЖ;
- реорганизация, ликвидация ТСЖ;
- избрание членов Правления, Ревизионной комиссии, председателя Правления (если это предусмотрено Уставом), досрочное прекращение их полномочий;
- утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества МКД;
- утверждение смет доходов и расходов ТСЖ на год, отчетов об их исполнении;
- установление размера обязательных платежей и взносов членов ТСЖ (на основании сметы доходов и расходов на год);
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ТСЖ;
- определение размера вознаграждения членов правления ТСЖ и председателя ТСЖ;
- другие вопросы, предусмотренные ст.145 Жилищного кодекса РФ и Уставом ТСЖ.

Вопросы, отнесенные к исключительной компетенции общего собрания членов ТСЖ, не могут решаться на уровне других органов ТСЖ.

- 2) Путем избрания в исполнительные органы ТСЖ: в состав Правления, Ревизионной комиссии, в качестве Председателя.
- 3) Путем получения от органов управления ТСЖ информации о деятельности ТСЖ в порядке, предусмотренном ЖК РФ, Уставом.
- 4) Путем обжалования в судебном порядке решений органов управления ТСЖ.
- 5) Путем предъявления требований к ТСЖ относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.
- 6) Путем ознакомления со следующими документами:

- устав ТСЖ, с изменениями, свидетельство о гос/регистрации;
- реестр членов ТСЖ;
- бухгалтерская (финансовая) отчетность ТСЖ, сметы доходов и расходов ТСЖ на год, отчеты об их исполнении, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- документы, подтверждающие права ТСЖ на имущество, отражаемое на его балансе;

- протоколы общих собраний членов ТСЖ, заседаний правления и ревизионной комиссии ТСЖ;
- документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов ТСЖ, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в МКД по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в МКД в форме заочного голосования;
- техническая документация на МКД и иные связанные с управлением данным домом документы;
- иные внутренние документы, предусмотренные Уставом ТСЖ, решениями членов ТСЖ, Жилищным кодексом РФ.

Правомочия собственников – членов ТСЖ шире правомочий собственников, не являющихся членами ТСЖ, которые осуществляют взаимодействие с ТСЖ в рамках полномочий, указанных в п.п. 3-6 (по аналогии с членами ТСЖ).

2.2. Порядок действий собственников при ненадлежащем исполнении ТСЖ своих обязанностей по управлению МКД

Наиболее частные нарушения в деятельности ТСЖ	Действия собственников (членов ТСЖ)	Полномочия органа местного самоуправления. Полномочия контрольно-надзорных органов
Нарушение требований к содержанию общего имущества МКД	1) Направление обращения (заявки) в адрес ТСЖ письменно или по телефону аварийно-диспетчерской службы (АДС), в целях фиксации факта некачественного предоставления услуг, дальнейшего устранения причин некачественного предоставления услуг и связанного с этим перерасчета размера платы за жилищно-коммунальные услуги. 2) Составление акта о непредоставлении услуги или предоставлении ненадлежащего качества. 3) В случае неурегулирования вопросов проверки качества предоставляемых услуг, оформления акта, устранении выявленных недостатков на уровне ТСЖ - обращение в органы муниципального жилищного контроля или государственного жилищного надзора.	<u>Проведение проверок в рамках ст. 20 Жилищного кодекса РФ:</u> <u>А) на предмет соблюдения требований к использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в МКД:</u> ■ в отношении МКД, в которых имеются помещения муниципального жилищного фонда - органы муниципального жилищного контроля, на территории Волгограда – Департамент ЖКХ и ТЭК администрации Волгограда (400131, г. Волгоград, ул. Чуйкова, 15); ■ если в МКД нет помещений муниципального жилищного фонда - Инспекция государственного жилищного надзора Волгоградской области (400131, г. Волгоград, ул. Новороссийская, 5). <u>Б) на предмет соблюдения качества предоставления коммунальных услуг</u> ■ в отношении предоставления услуг нанимателям муниципального жилья - органы муниципального жилищного контроля, на территории Волгограда –
Нарушение требований к предоставлению коммунальных услуг		

		<p>Департамент ЖКХ и ТЭК администрации Волгограда (400131, г. Волгоград, ул. Чуйкова, 15);</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ в отношении собственников - Инспекция государственного жилищного надзора Волгоградской области (400131, г. Волгоград, ул. Новороссийская,5).
Нарушения при расчете платы за коммунальные услуги	<p>1) Проведение ТСЖ непосредственно при обращении потребителя проверки правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, с немедленной выдачей по результатам проверки документов, содержащих правильно начисленные платежи (п.п. д) п. 31 Правил № 354).</p> <p>2) При наличии нарушений в порядке расчета платы – обращение в органы государственного жилищного надзора.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Проведение проверок порядка расчета платы за коммунальные услуги – Инспекция государственного жилищного надзора Волгоградской области (400131, г. Волгоград, ул. Новороссийская,5). ➤ Проведение проверок правильности применения установленных тарифов и нормативов – Министерство топлива, энергетики и тарифного регулирования Волгоградской области (400050 г.Волгоград, ул. имени маршала Рокоссовского, д.62).
Отсутствие сметы доходов и расходов, которая должна являться основой для установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, и соответственно, нарушение порядка установления такой платы.	<p>1) Запрос в органы управления ТСЖ и орган местного самоуправления об установленных ценах (тарифах) на услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, об объеме, перечне и качестве оказываемых услуг (выполняемых работ).</p> <p>2) При наличии нарушений в порядке расчета платы – обращение в контрольно-надзорные органы.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Проведение проверки порядка установления размера обязательных платежей и (или) взносов членов ТСЖ, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами - Инспекция государственного жилищного надзора Волгоградской области (400131, г. Волгоград, ул. Новороссийская,5).
Нарушения порядка расчета платы за содержание и ремонт жилого помещения, нарушения при перерасчете размера платы за неоказанные услуги		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Проведение проверки по фактам: <ul style="list-style-type: none"> - нарушений при начислении платы за содержание и ремонт (в тех случаях, когда это не связано с порядком установления размера платы); - непроведения перерасчета платы за содержание и ремонт жилого помещения за неоказанные услуги

		<p>Управление Роспотребнадзора по Волгоградской области (400131, Волгоград, ул. Комсомольская, д. 10Б, строение 2, почтовый адрес: 400005, г. Волгоград, пр. Ленина, д.50 б).</p>
Нарушения ТСЖ требований Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731)	<p>1) Запрос в письменном или электронном виде о предоставлении информации о деятельности ТСЖ, адресе официального сайта в сети Интернет, на котором размещена информация.</p> <p>2) При отказе в предоставлении информации – истребование в судебном порядке.</p> <p>3) При нарушении требований стандарта раскрытия информации – обращение в контрольно-надзорные органы.</p>	Инспекция государственного жилищного надзора Волгоградской области (400131, г. Волгоград, ул. Новороссийская,5).
Нарушения прав членов ТСЖ и иных собственников (отказ в ознакомлении с документами о деятельности ТСЖ, перечень которых установлен законодательством).	<p>1) Обращение (запрос) об ознакомлении с документами товарищества (перечень см. п.6 р.2.1)</p> <p>2) При отказе в предоставлении документов для ознакомления – обращение в суд в целях истребования в судебном порядке.</p>	<p>1. Орган местного самоуправления, как собственник имущества:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ являясь собственником муниципальных помещений в МКД (при их наличии) – обладает правами и обязанностями наравне с другими собственниками МКД вправе вступить в члены ТСЖ и осуществлять полномочия члена ТСЖ в равных условиях с другими собственниками; <p>2. Инспекция государственного жилищного надзора Волгоградской области (400131, г. Волгоград, ул. Новороссийская,5) - в рамках гос.жил.надзора.</p>
Нарушения при проведении общих собраний членов ТСЖ.	Обжалование в судебном порядке решения общего собрания членов ТСЖ, если: <ul style="list-style-type: none"> - член ТСЖ не принимал участие в этом 	В судебном порядке.

	<p>собрании или голосовал против принятия такого решения;</p> <ul style="list-style-type: none"> - таким решением нарушены его права и законные интересы. <p>Решение обжалуется в районный суд в течение 6 месяцев с момента, когда член ТСЖ узнал или должен был узнать о принятом решении.</p>	
Случаи неэффективного руководства ТСЖ, злоупотребления полномочиями, нарушения в финансовой деятельности	<p>1) Члены ТСЖ имеют право вынести на общее собрание членов ТСЖ в порядке определенном Жилищным кодексом РФ и Уставом следующие вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления и ревизионной комиссии (ревизора); - досрочное прекращение полномочий членов правления, председателя Правления, членов ревизионной комиссии (ревизора); - о проведении аудиторской проверки в отношении ТСЖ. <p>2) При наличии фактов нарушения закона со стороны руководства ТСЖ – направление обращений в органы прокуратуры, правоохранительные органы.</p>	<p>1. Обжалование действий в судебном порядке.</p> <p>2. При наличии данных свидетельствующих о совершении уголовно-наказуемого деяния – правоохранительные органы и органы прокуратуры.</p>

Оказание методической, консультационной помощи со стороны ОМС:

В рамках ст. 165 Жилищного кодекса РФ органы местного самоуправления содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, в том числе ТСЖ, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность (проведение семинаров, разработка и публикация методической литературы, образовательные проекты).