Редакция от 5 июля 2016

**Как создать ТСЖ**

**Нестеренко Д.А.**

В рекомендации рассматриваются вопросы, раскрывающие особенности порядка создания и регистрации ТСЖ.

Товарищество собственников жилья – вид товариществ собственников недвижимости, объединение собственников помещений в МКД.

Цель объединения – совместное управление общим имуществом в одном или нескольких МКД. Это закреплено в [ч. 1 ст. 135](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M8U2N8/) ЖК РФ.

**Ситуация:** как отразить в уставе организационно-правовые формы ТСЖ и ТСН

Создание юридического лица - некоммерческой организации возможно в организационно-правовой форме, предусмотренной [ГК РФ](http://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/) . Одной из таких форм является товарищество собственников недвижимости (далее – ТСН), к которой относится и ТСЖ. Это предусмотрено [ч. 3 ст. 50](http://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MDC2N5/) ГК РФ.

ТСН - это добровольное объединение собственников недвижимого имущества. К ним относятся собственники помещений в здании, в том числе в МКД, или в нескольких зданиях, жилых домов, дачных домов, садоводческих, огороднических или дачных земельных участков и т.п. ТСН создается для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения собственниками общим имуществом. Это обусловлено тем, что часть имущества в здании или нескольких зданиях в силу закона находится в общей собственности или в общем пользовании. Это предусмотрено [ч. 1 ст. 123.12](http://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MH22O1/) ГК РФ.

С 1 сентября 2014 г. ТСЖ в наименовании должно содержать аббревиатуру ТСН и ТСЖ. ТСН указывает на определенную ГК РФ организационно-правовую форму. ТСЖ - на характер деятельности юридического лица.

Товариществом собственников жилья признается вид ТСН, в котором объединены собственники помещений в МКД. Устав ТСЖ должен содержать, в том числе, сведения о его наименовании. Наименование должно включать слова товарищество собственников жилья. Это закреплено в [ч.ч. 1 и 2 ст. 135](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M8U2N8/) ЖК РФ.

Для создания ТСЖ надо определиться:

* [кто может создать ТСЖ](http://mini.1umd.ru/#/document/16/21981/x9m5bzl8b8b77nxn7v02kjemkn/) ;
* [какие вопросы необходимо включить в повестку общего собрания о создании ТСЖ](http://mini.1umd.ru/#/document/16/21981/x6341cydetcgdvg81d6gcmpk1/) ;
* [как принимается решение о создании ТСЖ](http://mini.1umd.ru/#/document/16/21981/x9bcjo1cq92f0kaluxj97x1ej7/) ;
* [как оформить решение о создании ТСЖ](http://mini.1umd.ru/#/document/16/21981/xc4jh2t5qtf4x18m2qo3emkpt9/) ;
* [как зарегистрировать ТСЖ](http://mini.1umd.ru/#/document/16/21981/xdwpy6lb775xcyj8g079p3w36d/) .

**Кто может создать ТСЖ**

Товарищество собственников жилья могут создать:

1. Собственники помещений в одном МКД.
2. Собственники помещений в нескольких МКД если:

а) дома расположены на земельных участках, которые по данным государственного кадастра недвижимости имеют общую границу;  
б) в пределах земельных участков, на которых расположены МКД, имеются инженерные сети и другие элементы инфраструктуры, которыми совместно пользуются собственники помещений нескольких МКД.

1. Собственники нескольких расположенных близко жилых домов, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами если:

а) дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу;  
б) в пределах земельных участков, на которых расположены эти дома, имеются инженерные сети и другие элементы инфраструктуры, предназначенные для обслуживания более чем одного жилого дома.

Это указано в [ч. 2 ст. 136](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M8S2N7/) ЖК РФ.

**Внимание:**

Собственники помещений в МКД могут создать только одно ТСЖ.

**Ситуация:** в наемном доме можно создать ТСЖ?

Нет, нельзя.

Наемным домом признается здание, которое или все помещения в котором принадлежат на праве собственности одному лицу. Это закреплено [ч. 1 ст. 91.16](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MK42ON/) ЖК РФ.

В наемном доме отсутствуют собственники во множественном числе, которые могли бы создать ТСЖ.

Решение об управлении наемным домом принимает собственник. Управление таким домом осуществляется наймодателем жилых помещений или управляющей организацией. Это предусмотрено [ч. 1 ст. 91.20](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RQE2OI/) ЖК РФ.

**Ситуация:** можно ли создать ТСЖ на целый квартал или район?

Создание ТСЖ в масштабе квартала или района законом не запрещено. Однако соблюсти требования [ст. 136](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7O2N1/) ЖК РФ в таком случае не реально.

Многодомное ТСЖ можно создать при соблюдении следующих условий:

* земельные участки под МКД не должны быть разделены дорогами и квартальными проездами и должны иметь общую границу;
* через них должны проходить инженерные сети и другие элементы инфраструктуры;
* инженерные сети и элементы инфраструктуры должны быть предназначены для обслуживания более чем одного МКД.

Это закреплено в [ч. 2 ст. 136](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M8S2N7/) ЖК РФ.

В состав такого ТСЖ могут входить только многоквартирные дома. Нежилые здания внутри квартала, например, школы, детские сады, поликлиники, нельзя включать в ТСЖ.

Состав имущества, которое предназначено для совместного использования собственниками помещений в нескольких МКД, определяется в соответствии с требованиями, установленными [разделом I(1)](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M5Q2MD/) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

Кварталы, в которых были бы соблюдены перечисленные условия, встречаются редко.

**Ситуация:** при создании ТСЖ в нескольких МКД их общее имущество становится общим для всех МКД?

Нет, не все.

Перечень имущества, которое предназначено для совместного использования собственниками помещений в нескольких МКД, определяется общим собранием собственников помещений в каждом МКД. Это предусмотрено [п. 1 ч. 2 ст. 136](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7M2N3/) ЖК РФ.

Состав такого имущества определяется в соответствии с требованиями, установленными [разделом I(1)](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M5Q2MD/) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

Имущество, которое собственники могут совместно использовать, определено [п.п.  е)- ж) п. 2](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M9C2NA/) указанных Правил. К нему относится:

* земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства;
* иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД. К ним можно отнести трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного МКД, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен МКД.
* имущество, совместное использование которого допускается проектной или технической документацией на эти дома.
* имущество, обеспечение работоспособности которого достигается при условии подключения (технологического присоединения) к общему имуществу в другом МКД из числа указанных домов - для инженерных систем, оборудования, устройств.

Для совместного использования такого имущества собственники помещений должны принять решение о передаче его в пользование третьим лицам, которое предусмотрено [п. 3 ч. 2 ст. 44](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MDU2O2/) ЖК РФ.

**Какие вопросы необходимо включить в повестку общего собрания о создании ТСЖ**

В повестку общего собрания о создании ТСЖ необходимо включить вопросы:

1. О порядке проведения общего собрания:
   * избрание председателя собрания собственников;
   * избрание секретаря собрания собственников;
   * определения места хранения протоколов общего собрания.
2. О создании ТСЖ.
3. Об утверждении устава ТСЖ.
4. О назначении уполномоченного лица, которое будет осуществлять регистрацию ТСЖ.

**Внимание:**

При создании ТСЖ в нескольких МКД целесообразно решить вопрос об имуществе, которое будет предназначено для совместного использования собственниками помещений в нескольких МКД.

Состав такого имущества определяется в соответствии с требованиями, установленными [разделом I(1)](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M5Q2MD/) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

**Внимание:**

Общее собрание собственников помещений в МКД не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять его повестку. Это закреплено [ч. 2 ст. 46](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M702MC/) ЖК РФ.

Проект устава ТСЖ необходимо подготовить заранее, предварительно согласовав спорные моменты.

**Ситуация:** может ли председатель ТСЖ не проживать в этом МКД?

Может.

Председатель ТСЖ избирается из состава правления товарищества, которое избирается из числа собственников помещений в МКД. Это указано в [ч. 3 ст. 147](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MC22NM/) ЖК РФ.

ТСЖ - это объединение собственников помещений в МКД, а не жителей дома. Председателем ТСЖ может быть любой собственник помещения в МКД, избранный на эту должность в соответствии с требованиями [ч. 2 ст.147](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MBG2NJ/) ЖК РФ. Место жительства собственника помещения не имеет значения.

**Ситуация:** можно ли внести изменения в проект устава ТСЖ в ходе очного голосования?

Да, можно.

Инициатор общего собрания обязан направить собственникам помещений сообщение о проведении собрания. Сообщение направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

В сообщении о проведении общего собрания указываются:

* место и время его проведения;
* вопросы повестки дня общего собрания;
* где и когда можно ознакомиться с информацией и материалами, которые будут представлены на собрании. Это предусмотрено [ч.ч. 4-5 ст. 45](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MB22N0/) ЖК РФ.

Очное собрание проводится по принципу публичного обсуждения вопросов повестки дня. Любой собственник помещения может заранее ознакомиться с проектом устава ТСЖ и предложить свои изменения в него на общем собрании. Председатель собрания может поставить на голосование вариант документа с учетом поступивших предложений. Повестка дня общего собрания при этом изменена не будет, а значит нормы [ч. 2 ст. 46](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M702MC/) ЖК РФ будут соблюдены.

**Ситуация:** можно ли внести изменения в проект устава ТСЖ в ходе заочного голосования?

При заочном голосовании вносить изменения в проект устава ТСЖ нельзя.

У заочного голосования есть существенное отличие от очного голосования.

Инициатор заочного голосования должен заранее согласовать проект устава ТСЖ с собственниками помещений. Для этого он может предоставить собственникам помещений проект устава ТСЖ для изучения и внесения корректив. Это должно проводиться до направления сообщений о проведении общего собрания собственников помещений в МКД (далее – общее собрание) и бланков решений собственников.

Сообщение о проведении общего собрания направляется собственникам помещения не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

В сообщении о проведении общего собрания указываются:

* вопросы повестки дня общего собрания;
* место и дата окончания приема решений собственников;
* где и когда можно ознакомиться с информацией и материалами, которые будут представлены на собрании. Это предусмотрено [ч.ч. 4-5 ст. 45](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MB22N0/) ЖК РФ.

Бланк решения передается инициатором собрания каждому собственнику до начала голосования.

Собственник помещения голосует за проект устава ТСЖ, который предложен инициатором общего собрания. Он выражает свое мнение формулировками "за", "против" или "воздержался". Это закреплено [ч. 2 ст. 47](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M8C2N7/) ЖК РФ. Возможность внесения корректив и предложений в решение собственника не предусмотрена.

При проведении общего собрания о создании ТСЖ в повестку дня не редко включают вопросы о выборе правления и председателя ТСЖ.

В этом случае возникает правовая коллизия. Ни [ст. 44](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MEQ2NA/) ЖК РФ, ни другие нормы [ЖК РФ](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/) не относят эти вопросы к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД.

Выбор правления и председателя ТСЖ отнесен к компетенции общего собрания членов ТСЖ. Это предусмотрено [ч. 2 ст. 145](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M4U2MT/) и [ч.ч. 2-3 ст. 147](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MBG2NJ/) ЖК РФ.

Правоспособность органов управления ТСЖ возникает с момента его создания, т.е. после регистрации.

Однако регистрирующий орган откажет в регистрации ТСЖ, если в заявлении о регистрации ТСЖ не будет указан исполнительный орган.

Вместе с тем, регистрирующий орган не считает выбор правления ТСЖ неуполномоченными лицами основанием для отказа в регистрации ТСЖ.

В связи с отсутствием иного правового механизма выбора правления ТСЖ при его создании рекомендуется включать эти вопросы в повестку дня общего собрания о создании ТСЖ.

**Как принимается решение о создании ТСЖ**

Решение о создании ТСЖ принимается на общем собрании собственников помещений в МКД.

Это собрание можно провести в форме:

1. Очного голосования. В этом случае собственники помещений в МКД собираются вместе, обсуждают вопросы повестки дня и принимают по ним решения.
2. Заочного голосования. Собственники помещений в МКД проводят такое собрание, если собрание в очной форме не состоялось из-за отсутствия кворума. Решение принимается путем сдачи письменных решений или с использованием ГИС ЖКХ, что предусмотрено [ст. 47.1](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MEA2N5/) ЖК РФ.
3. Очно-заочного голосования. Собственники помещений в МКД собираются вместе, обсуждают вопросы повестки дня и принимают по ним письменные решения. Те, кто не присутствовал на обсуждении вопросов передают письменные решения в указанное в сообщении место в установленный срок. Это предусмотрено [ч. 3 ст. 47](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MDQ2N7/) ЖК РФ.

За создание ТСЖ должны проголосовать собственники помещений, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов собственников. Это закреплено в [ч.1 ст.136](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M8A2N4/) ЖК РФ.

**Ситуация:** для создания ТСЖ в нескольких МКД достаточно принятия решений собственниками, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов собственников в каждом МКД?

Нет, недостаточно.

При создании ТСЖ в нескольких МКД решения:

* о создании ТСЖ,
* об утверждении его устава,
* избрании правления товарищества,
* о наделении гражданина полномочием заявителя для регистрации ТСЖ,
* об избрании председателя правления ТСЖ, если это предусмотрено уставом,

принимаются в каждом МКД большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. Это требование установлено [п. 1 ч. 2 ст. 136](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7M2N3/) ЖК РФ.

В решении собственника по вопросу о создании ТСЖ нужно указать:

1. сведения о собственнике;
2. сведения о документе, подтверждающем его право собственности на помещение в МКД;
3. решения по каждому вопросу повестки дня данного собрания, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

Это указано в [ч. 5.1 ст. 48](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MKQ2OD/) ЖК РФ.

**Ситуация:** правомочно ли очно-заочное собрание, если на очном обсуждении вопроса о создании ТСЖ присутствовали только собственники, обладающие 35% голосов?

Такое собрание правомочно.

Наличие кворума нужно определять путем суммирования всех решений. Учитываются решения, поданные в ходе очного обсуждения повестки дня и после него до истечения срока голосования. Это предусмотрено [ч. 4.1 ст. 48](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MK82OA/) ЖК РФ.

Число собственников помещений, которые должны присутствовать на очном обсуждении, законодательно не установлено. На этом этапе достаточно любого количества собственников.

**Как оформить решение о создании ТСЖ**

Решение о создании ТСЖ нужно оформить протоколом общего собрания собственников помещений в МКД. [Требования](http://mini.1umd.ru/#/document/99/420332777/XA00LVS2MC/) к оформлению протоколов общих собраний утверждены приказом Минстроя России от 25 декабря 2015 г. № 937/пр. Это предусмотрено в [ч. 1 ст. 46](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M6E2M9/) ЖК РФ.

Протокол общего собрания, на котором приняты решения о создании ТСЖ и утверждении его устава, необходимо подписать:

* председателю общего собрания
* секретарю общего собрания
* всем собственникам помещений в МКД, проголосовавшим за создание ТСЖ.

Это указано в [ч. 1.1 ст. 136](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M6E2MG/) ЖК РФ и [п. 22 раздела VI](http://mini.1umd.ru/#/document/99/420212183/XA00MEE2NA/) и [п.15 раздела VII](http://mini.1umd.ru/#/document/99/420212183/XA00M882MK/) Методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденных приказом Минстроя России от 31 июля 2014 г. № 411/пр.

Протокол и решения собственников о создании ТСЖ нужно хранить в месте или по адресу, которые определены решением общего собрания. Это предусмотрено [ч. 4 ст. 46](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M842MI/) ЖК РФ.

Решение о создании ТСЖ в МКД необходимо довести до собственников не позднее чем через 10 дней со дня его принятия.

Сообщение о создании ТСЖ следует разместить в помещении МКД, которое определено решением общего собрания и доступно для всех собственников.

Это закреплено в [ч. 3 ст. 46](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7I2MF/) ЖК РФ.

**Ситуация:** голоса собственников нежилых помещений учитываются при проведении общего собрания по вопросам создания ТСЖ?

Да, учитываются.

Правом голосования на общем собрании собственников помещений в МКД по вопросу о создании ТСЖ обладают собственники помещений. Это закреплено в [ч. 1 ст. 48](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MDA2NT/) ЖК РФ.

В голосовании участвуют собственники жилых и нежилых помещений в МКД.

Общее число голосов определяется исходя из площади всех жилых и нежилых помещений, не относящихся к общему имуществу в МКД.

**Как зарегистрировать ТСЖ**

Для регистрации ТСЖ необходимо подать документы в тот налоговый орган, к которому МКД относится по территориальности.

В инспекцию ФНС сдаются:

* протокол собрания собственников помещений в МКД, на котором принято решение о создании ТСЖ и утвержден его устав;
* устав ТСЖ;
* сведения о собственниках помещений, которые проголосовали за создание ТСЖ и о размере их долей в праве на общее имущество в МКД.
* заявление о государственной регистрации ТСЖ,
* квитанция об оплате госпошлины за регистрацию ТСЖ.

Это указано в [ст. 12](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901794532/XA00M3S2MH/) Федерального закона от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" и [ч. 5 ст. 136](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M9I2MU/) ЖК РФ.

В случае необходимости сюда можно приложить заявление о переходе на упрощенную систему налогообложения (УСН).

**Внимание:**

Устав ТСЖ необходимо предоставлять в налоговый орган в двух экземплярах в прошитом и пронумерованном виде. Заявление о создании ТСЖ должно быть подписано уполномоченным лицом и заверено у нотариуса.

**Ситуация:** тСЖ должно быть зарегистрировано как юридическое лицо?

Да, ТСЖ должно быть зарегистрировано как юридическое лицо.

Правоспособность юридического лица возникает с момента внесения в единый государственный реестр юридических лиц сведений о его создании. Правоспособность прекращается в момент внесения в указанный реестр сведений о его прекращении. Это предусмотрено [ч. 3 ст. 49](http://mini.1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MDE2NV/) ГК РФ.

Государственная регистрация ТСЖ осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц. Это закреплено в [ч. 3 ст. 136](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M9E2NA/) ЖК РФ.

Создание, реорганизация, ликвидация и внесение изменений в учредительные документы юридического лица осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 8 августа 2001 г. [№ 129-ФЗ](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901794532/) "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей".

Срок регистрации ТСЖ составляет не более 5 рабочих дней со дня представления документов в регистрирующий орган. Это закреплено в [ч. 1 ст. 8](http://mini.1umd.ru/#/document/99/901794532/XA00M8G2MQ/) Федерального закона от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей".

© Материал из Справочной системы «Управление многоквартирным домом»  
mini.1umd.ru  
Дата копирования: 17.07.2016