

КАК СОЗДАТЬ ТСЖ?

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) - это объединение собственников помещений в многоквартирном доме (МКД) для совместного управления общим имуществом в МКД либо, в установленных случаях, **имуществом собственников помещений в нескольких МКД** или нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и, в установленных законом пределах, распоряжения соответствующим имуществом, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном МКД или данными жилыми домами, а также иной предусмотренной законом деятельности ([ч. 1 ст. 135 ЖК РФ](#)).

Для создания ТСЖ рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Подготовьте устав ТСЖ

Основным документом, регламентирующим деятельность ТСЖ, является устав, который необходимо подготовить заранее для последующего утверждения на общем собрании собственников помещений в МКД. Устав ТСЖ должен содержать следующие сведения ([п. 1 ст. 52](#), [п. 1 ст. 54 ГК РФ](#); [п. 9 ст. 2](#), [ч. 2](#), [2.1 ст. 135 ЖК РФ](#)):

- 1) наименование, включающее слова "товарищество собственников жилья";
- 2) место нахождения ТСЖ;
- 3) предмет и цели его деятельности;
- 4) порядок возникновения и прекращения членства в ТСЖ;
- 5) состав и компетенция органов управления ТСЖ, порядок принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов;
- 6) состав и компетенция ревизионной комиссии (либо компетенция ревизора) ТСЖ;
- 7) иные сведения, например об имуществе ТСЖ, о правах и обязанностях его членов, о порядке реорганизации и ликвидации товарищества, внесения изменений и дополнений в устав.

В уставе ТСЖ может быть предусмотрено использование государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) или иной системы при решении вопросов, связанных с управлением ТСЖ.

Шаг 2. Проведите общее собрание собственников помещений в МКД

Решение о создании ТСЖ принимается собственниками помещений в МКД на общем собрании, которое может быть проведено посредством очного, очно-заочного либо заочного голосования ([ст. 44.1](#), [ч. 1 ст. 136 ЖК РФ](#)).

Сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому собственнику помещения в МКД не позднее чем за 10 дней до даты его проведения ([ч. 4 ст. 45 ЖК РФ](#)).

В повестку дня необходимо включить вопрос о создании ТСЖ и об утверждении его устава ([ч. 5 ст. 45 ЖК РФ](#)).

Общее собрание собственников помещений в МКД правомочно, если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов ([ч. 3 ст. 45 ЖК РФ](#)).

Решение о создании ТСЖ считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем МКД, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме ([ч. 1 ст. 136 ЖК РФ](#)).

Устав ТСЖ принимается большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 135 ЖК РФ).

Решения общего собрания собственников помещений в МКД оформляются протоколами и являются обязательными для всех собственников помещений в МКД, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании (ч. 1, 5 ст. 46 ЖК РФ).

Протокол общего собрания подписывается всеми собственниками помещений в МКД, проголосовавшими за принятие вышеуказанных решений (ч. 1.1 ст. 136 ЖК РФ).

При создании в предусмотренных законом случаях ТСЖ в нескольких МКД соответствующие решения принимаются на общих собраниях собственников помещений в каждом МКД большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме (п. 1 ч. 2 ст. 136 ЖК РФ).

При создании ТСЖ в нескольких жилых домах решения о создании товарищества и об утверждении его устава принимаются по соглашению всех собственников данных домов. Решения об избрании правления такого товарищества, избрании председателя правления товарищества или иных вопросах принимаются в данном случае на общем собрании собственников жилых домов большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников жилых домов (п. 2 ч. 2 ст. 136 ЖК РФ).

Шаг 3. Подайте документы на государственную регистрацию

Для государственной регистрации ТСЖ следует обратиться с необходимыми документами в ИФНС России по месту нахождения постоянно действующего исполнительного органа ТСЖ (п. 8 ст. 51 ГК РФ; п. 2 ст. 8, п. 1 ст. 13 Закона от 08.08.2001 N 129-ФЗ; п. 1 Положения, утв. Постановлением Правительства РФ от 30.09.2004 N 506).

К необходимым документам относятся (ч. 2, 5 ст. 136 ЖК РФ; п. 1 ст. 9, ст. 12 Закона N 129-ФЗ):

- 1) **заявление** о государственной регистрации ТСЖ;
- 2) протокол (при создании ТСЖ в нескольких МКД - протоколы по каждому дому) общего собрания собственников помещений в МКД, на котором приняты решения о создании товарищества и об утверждении его устава;
- 3) устав ТСЖ (в двух экземплярах при представлении документов непосредственно или по почте);
- 4) сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании (собраниях) собственников помещений в МКД за создание ТСЖ, о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в МКД;
- 5) нотариальная доверенность (если с документами обращается представитель);
- 6) документ об уплате госпошлины.

Справка. Размер госпошлины

За государственную регистрацию ТСЖ уплачивается государственная пошлина в размере 4 000 руб. (пп. 1 п. 1 ст. 333.33 НК РФ).

Документы можно представить (п. 1 ст. 9 Закона N 129-ФЗ):

- лично или через представителя непосредственно в налоговый орган либо в МФЦ;
- почтовым отправлением с объявленной ценностью при его пересылке и описью вложения;
- в электронной форме, в частности через Единый портал госуслуг или официальный сайт ФНС России.

Срок государственной регистрации ТСЖ составляет три рабочих дня со дня представления необходимых документов. ТСЖ считается созданным, а данные о нем считаются включенными в ЕГРЮЛ со дня внесения соответствующей записи в этот реестр (п. 2 ст. 11, п. 3 ст. 13 Закона N 129-ФЗ).

Связанные вопросы



Как провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме? >>>

Полезная информация по вопросу



Портал государственных услуг Российской Федерации - www.gosuslugi.ru

Официальный сайт Федеральной налоговой службы - www.nalog.ru
