

## ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ: НОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

М.Ю. ТИХОМИРОВ

Об авторе

Тихомиров Михаил Юрьевич - юрист с многолетним опытом практической и научной работы, автор более 600 книг, брошюр и статей по проблемам гражданского, предпринимательского, земельного и трудового права, организации управления, обеспечения законности. При его непосредственном участии и под его редакцией изданы широко известные постатейные комментарии к [Земельному кодексу РФ](#), [Лесному кодексу РФ](#), Трудовому кодексу РФ, [Жилищному кодексу РФ](#), Федеральным законам "Об акционерных обществах", "Об обществах с ограниченной ответственностью", "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях", "О некоммерческих организациях", "О крестьянском (фермерском) хозяйстве", "Об автономных учреждениях", "О бухгалтерском учете" а также Юридическая энциклопедия и другие актуальные книги.

### ПРИНЯТЫЕ СОКРАЩЕНИЯ

#### 1. Нормативные акты

АПК РФ - Арбитражный процессуальный [кодекс](#) Российской Федерации от 24 июля 2002 г.  
Вводный закон - Федеральный [закон](#) от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"  
ГК РФ - Гражданский кодекс Российской Федерации, [часть первая](#) от 30 ноября 1994 г.; [часть вторая](#) от 26 января 1996 г.; [часть третья](#) от 26 ноября 2001 г., [часть четвертая](#) от 18 декабря 2006 г.  
ГПК РФ - Гражданский процессуальный [кодекс](#) Российской Федерации от 14 ноября 2002 г.  
ГрК РФ - Градостроительный [кодекс](#) Российской Федерации от 29 декабря 2004 г.  
ЖК 1983 г. - Жилищный [кодекс](#) РСФСР от 24 июня 1983 г.  
ЗК РФ - Земельный [кодекс](#) Российской Федерации от 25 октября 2001 г.  
КоАП РФ - [Кодекс](#) Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г.  
Кодекс - Жилищный [кодекс](#) Российской Федерации от 29 декабря 2004 г.  
НК РФ - Налоговый кодекс Российской Федерации, [часть первая](#) от 31 июля 1998 г.; [часть вторая](#) от 5 августа 2000 г.  
Основы - [Закон](#) РФ от 24 декабря 1992 г. "Об основах федеральной жилищной политики"  
СК РФ - Семейный [кодекс](#) Российской Федерации от 29 декабря 1995 г.  
ТК РФ - Трудовой [кодекс](#) Российской Федерации от 30 декабря 2001 г.  
УК РФ - Уголовный [кодекс](#) Российской Федерации от 24 мая 1996 г.

#### 2. Официальные издания

БНА (СССР, РСФСР, РФ) - Бюллетень нормативных актов министерств и ведомств; Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти  
Бюллетень ВС (СССР, РСФСР, РФ) - Бюллетень Верховного Суда  
Ведомости (СССР, РСФСР, РФ) - Ведомости Верховного Совета (СССР, РСФСР); Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета (СССР, РСФСР, РФ)  
Вестник ВАС РФ - Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации  
РГ - Российская газета  
СА РФ - Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации

### 3. Прочие сокращения

гл. - глава, главы  
др. - другие  
п. - пункт, пункты  
подп. - подпункт, подпункты  
с. - страница, страницы  
сл. - следующие  
см. - смотри  
ср. - сравни  
ст. - статья, статьи  
утв. - утверждено, утвержденное  
ФЗ - федеральный закон  
ч. - часть, части

#### ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ: ОСНОВЫ ПРАВОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ

В соответствии с [ч. 2 ст. 161](#) Кодекса собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из названных в этой [статье](#) способов управления многоквартирным домом <1>.

-----

---

КонсультантПлюс: примечание.

Практическое [пособие](#) М.Ю. Тихомирова "Управление многоквартирным домом" включено в информационный банк согласно публикации - Издательство Тихомирова М.Ю., 2011.

---

<1> См. подробнее: Тихомиров М.Ю. Управление многоквартирным домом: новые требования законодательства. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2014 (<http://www.urkniga.ru>).

Управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья является весьма перспективной формой управления, так как позволяет собственникам помещений избежать необоснованных расходов, которые неизбежно будут заложены в договоры с управляющими организациями, а также эффективно контролировать использование финансовых средств, переданных ими товариществу собственников жилья. При этом управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В Кодексе товариществам собственников жилья посвящены [главы 13 и 14 раздела VI](#). В них предпринята попытка урегулировать отношения, связанные с созданием и деятельностью таких товариществ, организацией управления ими, а также определить основные права и обязанности их членов. Положения данного [раздела](#) чрезвычайно актуальны, так как в результате реформирования жилищных отношений в нашей стране товарищества собственников жилья должны стать одной из наиболее массовых форм некоммерческих объединений в жилищной сфере <1>.

-----

<1> О товариществах собственников жилья см. также: [Комментарий](#) к Жилищному кодексу Российской Федерации с образцами правовых документов / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2011 (<http://www.urkniga.ru>).

Федеральными законами от 27.09.2009 [N 228-ФЗ](#) "О внесении изменений в Жилищный

кодекс Российской Федерации и статью 19 Федерального закона "О рекламе" <1> и от 04.06.2011 N 123-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" <2> в большинство статей [раздела VI](#) Кодекса были внесены существенные изменения и дополнения, при помощи которых удалось устранить многие юридические коллизии и другие недостатки правовых норм данного [раздела](#). В настоящее время [раздел VI](#) Кодекса применяется фактически в новой редакции.

-----  
<1> СЗ РФ. 2009. N 39. Ст. 4542.

<2> СЗ РФ. 2011. N 23. Ст. 3263 (с последующими изменениями и дополнениями).

При этом следует отметить, что с позиций формальной логики нормативный материал [раздела VI](#) Кодекса по-прежнему нуждается в систематизации. В качестве основы при этом можно было бы использовать структуру [раздела V](#) Кодекса, посвященного жилищным кооперативам.

По сравнению с ЖК 1983 г. и [Основами](#) положения [раздела VI](#) Кодекса являются новыми. В то же время право собственников квартир многоквартирного дома на образование товарищества собственников квартир (жилья) для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и общим имуществом до введения в действие Кодекса было предусмотрено в [п. 1 ст. 291](#) ГК РФ. В соответствии с [п. 2 этой статьи товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с законом о товариществах собственников жилья](#).

Таким образом, согласно [ст. 291](#) ГК РФ регулирование данного вида некоммерческих организаций должно осуществляться **специальным законом** <1>. При этом следует иметь в виду, что [п. 3 ст. 1](#) ФЗ от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях" <2> установлено, что указанный Федеральный закон не распространяется на потребительские кооперативы, товарищества собственников жилья, садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения граждан.

-----  
<1> Таким законом был [ФЗ](#) от 15.06.1996 N 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья". Законодатель включил в Кодекс большинство норм указанного Федерального закона, и в соответствии со [ст. 2](#) Вводного закона [ФЗ](#) от 15.06.1996 N 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья" утратил силу с момента введения в действие Кодекса (с 01.03.2005).

<2> СЗ РФ. 1996. N 3. Ст. 145 (с последующими изменениями и дополнениями).

Кодекс является актом жилищного законодательства и регулирует жилищные отношения. К ним Кодекс относит, в частности, отношения по поводу создания и деятельности товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов (см. [ст. 4](#) Кодекса). Этим отношениям в Кодексе посвящен специальный [раздел](#). Поэтому положения [раздела VI](#) Кодекса с известной долей условности в настоящее время следует рассматривать в качестве норм закона о товариществах собственников жилья. В то же время представляется, что в целях обеспечения юридической корректности нового подхода законодателя к регулированию товариществ собственников жилья следует соответствующим образом уточнить формулировку [п. 2 ст. 291](#) ГК РФ.

В [главе 13](#) Кодекса определены основы правового положения товариществ собственников жилья, установлены правила о создании, реорганизации, ликвидации, а также об объединениях таких товариществ.

В новой редакции [ч. 1 ст. 135](#) Кодекса содержится более полное (по сравнению с установленным в [п. 1 ст. 291](#) ГК РФ) юридическое определение товарищества собственников жилья как некоммерческой организации.

**Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в [ч. 2 ст. 136](#) Кодекса <1>, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо**

совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с [Кодексом](#) помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

-----  
<1> Имеются в виду случаи, когда товарищество создается: а) собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах; б) собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами.

В приведенном определении установлены **предмет и цели деятельности** товарищества собственников жилья. Кроме того, предмет и цели деятельности товарищества определяются с учетом положений [ст. ст. 137, 138](#) Кодекса, закрепляющих права и обязанности таких товариществ.

На это важно обратить внимание, так как товарищество собственников жилья, как и другие некоммерческие организации, обладает не общей, а **специальной** (или уставной, целевой) правоспособностью (см. [п. 1 ст. 49](#) ГК РФ). Напомним, что обладающее **специальной правоспособностью** юридическое лицо вправе осуществлять лишь те виды деятельности, которые прямо указаны в его учредительных документах и соответствуют установленным в этих документах предмету и целям деятельности данного юридического лица. Поэтому предмет и цели деятельности товарищества собственников жилья должны быть недвусмысленно определены в его уставе.

**Товарищество собственников жилья не вправе совершать сделки, противоречащие целям и предмету его деятельности**, определенным законом или иными правовыми актами, а также уставом товарищества. Правила о недействительности сделки юридического лица, совершенной в противоречии с целями его деятельности, установлены в [ст. 173](#) ГК РФ: сделка, совершенная юридическим лицом в противоречии с целями деятельности, определенно ограниченными в его учредительных документах, может быть признана судом **недействительной** по иску этого юридического лица, его учредителя (участника) или иного лица, в интересах которого установлено ограничение, если доказано, что другая сторона сделки знала или должна была знать о таком ограничении.

Объем специальной правоспособности конкретного товарищества определяется учредителями в его уставе при создании данного товарищества. В дальнейшем возможно изменение объема уставной правоспособности товарищества собственников жилья путем внесения в его устав соответствующих изменений, которые подлежат государственной регистрации.

Наши коллеги справедливо отмечают, что правомочия товарищества собственников жилья по **распоряжению** общим имуществом в многоквартирном доме ограничены законодательством. Товарищество может **распоряжаться** общим имуществом в многоквартирном доме **только путем передачи его в пользование** (возмездное или безвозмездное) с соблюдением требований [ст. 36](#) Кодекса и [ст. 246](#) ГК РФ. Отчуждать общее имущество в многоквартирном доме не вправе ни товарищество собственников жилья, ни его члены <1>, ни иные собственники помещений в данном доме ([ч. 4 ст. 37](#) Кодекса) <2>.

-----  
КонсультантПлюс: примечание.

[Комментарий](#) к Жилищному кодексу Российской Федерации с образцами правовых документов (под ред. М.Ю. Тихомирова) включен в информационный банк согласно публикации - Издательство Тихомирова М.Ю., 2007.

---

<1> См. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005 - 2008. С. 306 (<http://www.urkniga.ru>).

<2> См. подробнее: Тихомиров М.Ю. Общее имущество в многоквартирном доме: Практическое пособие. 2-е изд., доп. и перераб. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2014 (<http://www.urkniga.ru>).

На практике целесообразно учитывать, что **юридические последствия совершения сделки в отношении имущества, распоряжение которым запрещено или ограничено**, определяются по правилам [ст. 174.1](#) ГК РФ.

**Устав товарищества собственников жилья** принимается на общем собрании, которое проводится в порядке, установленном [ст. ст. 45 - 48](#) Кодекса, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (см. [ч. 2 ст. 135](#) Кодекса).

Устав является единственным учредительным документом любого товарищества собственников жилья. При этом юридическое значение устава состоит также в том, что устав - это локальный нормативный документ, обязательный для всех членов данного товарищества и самого товарищества как юридического лица.

Поскольку правоспособность юридического лица (см. [ст. 49](#) ГК РФ) реализуется его органами ([ст. 53](#) ГК РФ), постольку устав товарищества обязателен к исполнению всеми его органами - общим собранием членов товарищества, правлением, председателем правления, ревизионной комиссией (ревизором). Устав обязателен для всех членов соответствующего товарищества, а не только для тех, кто участвовал в утверждении устава при создании товарищества собственников жилья. Законодательство и правоприменительная практика исходят из обязательности устава также для третьих лиц.

На основании своего устава товарищество собственников жилья в лице соответствующего органа управления выступает участником гражданского оборота, субъектом трудовых, налоговых и других правоотношений. Устав с учетом общих требований законодательства индивидуализирует статус конкретного товарищества.

При подготовке устава товарищества собственников жилья целесообразно использовать современные образцы устава товарищества собственников жилья, разработанные в соответствии с требованиями [ГК РФ](#) и [Кодекса](#) <1>, а также примерные формы уставов, утвержденные соответствующими государственными или муниципальными органами <2>. При этом следует учитывать, что указанные образцы и примерные формы уставов могут не отражать некоторые изменения жилищного или гражданского законодательства, которые вступили в силу после утверждения либо опубликования соответствующих образцов. Поэтому при подготовке устава товарищества собственников жилья **нужно руководствоваться прежде всего соответствующими нормами [ГК РФ](#) и [Кодекса](#)** в редакции, которая действует на момент подготовки устава, а не механически заимствовать положения указанных образцов.

-----  
<1> См. например: Тихомиров М.Ю. Устав товарищества собственников жилья с комментариями. 3-е изд., с изм. и доп. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2010 (<http://www.urkniga.ru>).

<2> См., например: распоряжение Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы от 13.02.2008 N 370 "О методической поддержке собственников помещений в многоквартирных домах при создании и организации деятельности товариществ собственников жилья", [приложение 1](#) "Примерный устав товарищества собственников жилья".

Кроме того, на практике полезно иметь в виду, что согласно действующей редакции [п. 2 ч. 5 ст. 20](#) Кодекса **должностные лица органов государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля** являющиеся соответственно государственными жилищными инспекторами, муниципальными жилищными инспекторами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, имеют, в частности, право **проверять соответствие устава товарищества собственников жилья, внесенных в устав изменений требованиям законодательства Российской Федерации, а по заявлениям собственников помещений в многоквартирном доме проверять правомерность принятия общим собранием**

**собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья**, соответствие устава товарищества собственников жилья, внесенных в устав изменений требованиям законодательства Российской Федерации, и др.

Общее собрание, на котором принимается устав товарищества собственников жилья, является по существу собранием учредителей данного юридического лица. Такое собрание проводится по правилам [ст. ст. 45 - 48](#) Кодекса, определяющим порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и правила принятия им решений.

За принятие (утверждение) устава товарищества собственников жилья должно быть подано простое большинством голосов (более 50%) от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. При этом согласно [ч. 3 ст. 48](#) Кодекса количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. В свою очередь, доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (см. [ч. 1 ст. 37](#) Кодекса) <1>.

-----  
<1> См. подробнее: Тихомиров М.Ю. Общее имущество в многоквартирном доме: Практическое [пособие](#). 2-е изд., доп. и перераб. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2014 (<http://www.urkniga.ru>).

**Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений** в многоквартирном доме. По смыслу приведенной нормы [ч. 3 ст. 135](#) Кодекса членами товарищества собственников жилья не обязательно должны быть все собственники помещений в многоквартирном доме. Главное, чтобы учредители товарищества обладали в совокупности более чем 50% голосов, принадлежащих всем собственникам помещений (в том числе нежилых помещений) в данном доме.

Количество голосов может не совпадать с числом собственников помещений, так как одно помещение может принадлежать на праве собственности нескольким лицам. Чтобы не ущемлять права собственников помещений, количество голосов каждого собственника также должно определяться исходя из размера принадлежащего ему помещения. Некоторые авторы полагают, что для расчета количества голосов, принадлежащих каждому собственнику помещения, в качестве критерия удобнее всего выбрать определенное количество квадратных метров (например, 1 кв. м = 1 голос) <1>.

-----  
КонсультантПлюс: примечание.

[Комментарий](#) к Жилищному кодексу Российской Федерации с образцами правовых документов (под ред. М.Ю. Тихомирова) включен в информационный банк согласно публикации - Издательство Тихомирова М.Ю., 2007.

<1> См. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005 - 2008. С. 307 (<http://www.urkniga.ru>).

Товарищество собственников жилья создается **без ограничения срока деятельности**, если иное не предусмотрено уставом товарищества. Таким образом, по общему правилу, установленному в [ч. 4 ст. 135](#) Кодекса, срок деятельности товарищества собственников жилья не ограничивается. Однако диспозитивный характер рассматриваемой нормы допускает возможность создания такой некоммерческой организации также на определенный срок, установленный в ее уставе (например, для достижения конкретной хозяйственной цели, после чего товарищество подлежит прекращению).

Товарищество собственников жилья является **юридическим лицом** с момента его государственной регистрации. Товарищество собственников жилья имеет печать со своим

наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

Круглая **печать** товарищества собственников жилья является атрибутом его делопроизводства. В целях делопроизводства могут также использоваться печати, предназначенные для внутреннего использования - для пакетов, внутренних документов, опечатывания кассы, других служебных помещений и иных целей.

Правовое значение круглой печати юридического лица заключается в удостоверении ее оттиском подписи лица, уполномоченного представлять организацию во внешних отношениях, а также того факта, что соответствующий документ исходит от юридического лица, являющегося самостоятельным участником гражданского оборота.

Из смысла **ч. 5 ст. 135** Кодекса следует, что виды и количество **банковских счетов** товарищества собственников жилья не ограничиваются законодательством. Буквальное толкование нормы позволяет утверждать, что такие счета могут быть открыты как в российских, так и в иностранных банках (с соблюдением требований законодательства о валютном регулировании и валютном контроле). Целесообразно также иметь в виду, что товарищество собственников жилья не обязано согласовывать с налоговыми органами не только количество своих счетов, но и конкретные банки или иные кредитные организации (если речь не идет об иностранных банках), в которых оно предполагает открыть соответствующие счета. Данный вывод соответствует официальной позиции федерального органа по налогам и сборам, изложенной в **письме** ФНС РФ от 25.10.1996 N ВК-6-12/748 "О постановке на учет налогоплательщиков, учете изменений сведений о них и снятии налогоплательщиков с учета" <1>.

-----  
<1> Вестник ВАС РФ. 1997. N 2. С. 23 - 24.

Порядок открытия и ведения банковских счетов клиентов на территории Российской Федерации установлен в федеральных законах и подзаконных правовых актах. В ГК РФ регулированию указанных отношений посвящена специальная глава 45 "Банковский счет" (**ст. ст. 845 - 860**). Соответствующие правила получают конкретизацию применительно к тому или иному клиенту банка в договоре банковского счета, условия которого обязательны как для банка, так и для его клиента.

При заключении договора банковского счета необходимо также учитывать правила, установленные **ФЗ** от 02.12.1990 N 395-1 "О банках и банковской деятельности", действующим в редакции **ФЗ** от 03.02.1996 N 17-ФЗ <1>, и другими специальными нормативными правовыми актами. Среди подзаконных правовых актов, регулирующих данные отношения, основную роль играют акты Центрального Банка Российской Федерации, например, **Инструкция** Банка России от 14.09.2006 N 28-И "Об открытии и закрытии банковских счетов, счетов по вкладам (депозитам)" <2>. Приложениями к данной Инструкции являются: **форма** карточки с образцами подписей и оттиска печати, **порядок** ее заполнения.

-----  
<1> СЗ РФ. 1996. N 6. Ст. 492 (с последующими изменениями и дополнениями).

<2> Вестник Банка России. 2006. N 57 (с последующими изменениями и дополнениями).

Отношения, связанные с **имущественной ответственностью товарищества собственников жилья**, регламентированы в **ч. 6 ст. 135** Кодекса и основываются на соответствующих положениях **ГК РФ**.

Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

Наличие самостоятельной имущественной ответственности является одним из важнейших признаков юридического лица. Товарищество отвечает по обязательствам **всем принадлежащим ему имуществом**.

На практике взыскание обращается прежде всего на средства юридического лица на банковских счетах, несмотря на то, что в составе сумм, находящихся на счетах, могут быть, например, авансовые платежи, не принадлежащие ему до момента выполнения оплаченных в

предварительном порядке работ, услуг, передачи продукции или товаров, а также заемные и другие не находящиеся в собственности организации денежные средства. Однако именно этим имуществом юридическое лицо, как правило, и отвечает по своим обязательствам. В связи с этим указанную норму целесообразно толковать расширительно, так как согласно [ст. 56](#) ГК РФ юридическое лицо отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, а следовательно, не только тем, которое упоминается в [п. 1 ст. 48](#) ГК РФ. Поэтому вещные права не должны рассматриваться как необходимые и исключительные юридические формы имущественного обособления юридического лица <1>.

-----

---

КонсультантПлюс: примечание.

[Комментарий](#) к Гражданскому кодексу Российской Федерации (части первой) (под ред. О.Н. Садикова) включен в информационный банк согласно публикации - КОНТРАКТ, ИНФРА-М, 1997.

---

<1> См.: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / Под ред. О.Н. Садикова. М.: ЮРИНФОРМЦЕНТР, 1997. С. 79.

Основные правила обращения взыскания на имущество должника установлены в [статьях главы 8](#) ФЗ от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" <1>.

-----

<1> СЗ РФ. 2007. N 41. Ст. 4849 (с последующими изменениями и дополнениями).

Только наличие собственного имущества может обеспечить самостоятельную имущественную ответственность товарищества собственников жилья. Законодательство не устанавливает минимальный размер (стоимость) имущества, которым должно обладать (иметь на праве собственности или праве оперативного управления) некоммерческое юридическое лицо данного вида. Тем не менее товарищество собственников жилья в уставе **обязано определить порядок формирования имущества** товарищества или указать размер вступительных, целевых, периодических и иных взносов его членов либо закрепить способ расчета различных видов взносов членов товарищества. Это позволит хотя бы минимально гарантировать права кредиторов.

Специалисты справедливо указывают на то, что вся полученная товариществом собственников жилья прибыль от предпринимательской деятельности и использования имущества, которое товарищество приобретает, должна направляться на основную деятельность товарищества и не подлежит распределению. Здесь следует четко различать прибыль от **имущества товарищества** и прибыль от **недвижимого имущества, находящегося в общей долевой собственности** членов товарищества как собственников помещений в многоквартирном доме. Не подлежит разделу только прибыль, полученная от использования имущества самого товарищества. Если же прибыль была получена от использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, то эта прибыль по существу является доходом собственников от своего имущества ([ст. 218](#) ГК РФ) и должна быть распределена между ними, тем более что не все собственники могут являться членами товарищества.

Товариществу собственников жилья причитается лишь плата за управление общим имуществом собственников, как любому управляющему или работнику. Эта плата и является доходом товарищества, который в соответствии с законом не подлежит разделу между членами товарищества.

Следует помнить, это общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме ни при каких обстоятельствах не передается в собственность товариществу собственников жилья. Оно всегда остается **общим имуществом** собственников помещений и переходит в собственность только вместе с соответствующим помещением ([ст. 37](#) Кодекса). Члены товарищества не имеют права передавать свои доли в общем имуществе многоквартирного дома в собственность товарищества в качестве вступительных взносов (см. [ч. 4 ст. 37](#) Кодекса, [п. 2 ст. 290](#) ГК РФ) <1>.

-----

---

КонсультантПлюс: примечание.

**Комментарий** к Жилищному кодексу Российской Федерации с образцами правовых документов (под ред. М.Ю. Тихомирова) включен в информационный банк согласно публикации - Издательство Тихомирова М.Ю., 2007.

---

<1> См.: Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005 - 2008. С. 309 - 310 (<http://www.urkniga.ru>).

**Кодекс** разграничивает имущественную ответственность товарищества как юридического лица и ответственность членов товарищества. С одной стороны, обязательства членов товарищества существуют независимо от обязательств соответствующего товарищества собственников жилья, и отношения членства не порождают взаимосвязи указанных обязательств. С другой стороны, солидарная ответственность товарищества по обязательствам его членов не только не предусмотрена законодательством, но и фактически исключена императивной нормой **ч. 6 ст. 135** Кодекса. В силу этого обстоятельства она не может быть установлена и договором между товариществом и его членом или закреплена в уставе такого товарищества. При этом общее правило **ст. 322** ГК РФ о том, что солидарная обязанность (ответственность) может быть предусмотрена, в частности, договором, по нашему мнению, не должно применяться, так как в данном случае действует специальная норма жилищного законодательства.

### СОЗДАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

В соответствии с **ч. 1 ст. 136** Кодекса собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья.

Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

В повестку дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, посвященного созданию товарищества собственников жилья, должны быть включены как минимум два вопроса: **о создании товарищества собственников жилья и об утверждении устава данного юридического лица**. Поскольку число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (см. **ч. 3 ст. 135** Кодекса), постольку за принятие решений о создании товарищества и об утверждении его устава должно быть подано более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в соответствующем доме (см. также **ч. 2 ст. 135** Кодекса).

Избрание состава органов товарищества относится к компетенции общего собрания членов товарищества (**ч. 2 ст. 145** Кодекса), а не к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Общее собрание, посвященное созданию товарищества собственников жилья, проводится в порядке, установленном **ст. ст. 45 - 48** Кодекса.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме **правомочно** (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов. Правом на участие в общем собрании обладают все собственники помещений в многоквартирном доме, независимо от размера общей площади помещений, находящихся в собственности каждого из них. Поэтому на общем собрании имеют право присутствовать с правом решающего голоса и участвовать в обсуждении вопросов повестки дня все собственники помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, для принятия решений о создании товарищества собственников жилья и об утверждении его устава необходимо **простое большинство голосов** (более 50% от общего числа голосов собственников помещений в соответствующем доме).

Целесообразно обратить внимание на то, что на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме фактически голосуют доли в праве собственности на общее имущество, а не лица, которым они принадлежат: количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в таком доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (см. **ч. 3 ст. 48** Кодекса). С учетом этого обстоятельства определяется наличие кворума и осуществляется подсчет голосов при голосовании.

Инициаторы общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, посвященного созданию товарищества собственников жилья, должны: а) разработать проект устава товарищества; б) согласовать разногласия и подготовить окончательную редакцию этого документа, которая будет вынесена на рассмотрение собрания; в) определить дату, время, место и форму проведения собрания, обеспечить подготовку и созыв общего собрания; г) обеспечить проведение общего собрания и принятие на нем решений по указанным вопросам с соблюдением требований **Кодекса** о порядке принятия этих решений; д) оплатить государственную пошлину и представить учредительный и иные необходимые документы для государственной регистрации создаваемого товарищества.

**Решения общего собрания собственников помещений** в многоквартирном доме оформляются **протоколами** в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме (см. **ч. 1 ст. 46** Кодекса). Поэтому в постановляющей части письменного протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, посвященного созданию товарищества собственников жилья, должны быть отражены как минимум факты принятия решений: а) о создании товарищества собственников жилья в данном доме; б) об утверждении устава такого товарищества, а также указано количество голосов, поданных за принятие этих решений.

Согласно **ч. 1.1 ст. 136** Кодекса протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества собственников жилья и об утверждении его устава, **подписывается всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие таких решений.**

Данный протокол общего собрания является одним из документов, которые должны быть представлены в регистрирующий орган для государственной регистрации созданного товарищества собственников жилья (см. **ч. 5 ст. 136** Кодекса).

Кроме того, должны быть письменно оформлены **сведения о лицах**, проголосовавших на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме за создание товарищества собственников жилья, о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (см. **ч. 5 ст. 136** Кодекса).

Потребуется также определить **лицо, обладающее полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц.** При этом следует учитывать, что согласно **п. 1.3 ст. 9** ФЗ от 08.08.2001 N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" <1> при государственной регистрации юридического лица заявителями могут быть, в частности: руководитель постоянно действующего исполнительного органа регистрируемого юридического лица или иное лицо, имеющие право без доверенности действовать от имени этого юридического лица; учредитель или учредители юридического лица при его создании.

-----

<1> СЗ РФ. 2001. N 33 (ч. I). Ст. 3431 (с последующими изменениями и дополнениями).

**Пункты 1 и 2 ч. 2 ст. 136** Кодекса содержат **специальные нормы**, которые применяются исключительно в указанных в них ситуациях. Помимо случая, когда товарищество собственников жилья создается в одном многоквартирном доме (см. **ч. 1 ст. 136** Кодекса), такое товарищество может быть также создано:

1) **собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем 30**, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического

обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах.

Решения о создании товарищества, об утверждении его устава, избрании правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе собственника помещений в одном из данных домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества принимаются на общих собраниях собственников помещений в каждом многоквартирном доме большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. Особенности принятия и оформления указанных решений устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства;

**2) собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами**, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома.

Решения о создании товарищества, об утверждении его устава принимаются по соглашению всех собственников данных домов. Решения об избрании правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе одного из собственников жилых домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества принимаются на общем собрании собственников жилых домов большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников жилых домов.

Следует обратить внимание на то, что действие [п. 1 ч. 2 ст. 136](#) Кодекса (в редакции [ФЗ от 04.06.2011 N 123-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"](#) <sup><1></sup>) не распространяется на товарищества собственников жилья, созданные до дня вступления в силу этого [Федерального закона](#). Имеются в виду товарищества собственников жилья, создававшиеся при объединении нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежали различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном доме, с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

-----  
<1> СЗ РФ. 2011. N 23. Ст. 3263 (с последующими изменениями и дополнениями).

При создании товариществ собственников жилья по правилам [п. п. 1 и 2 ч. 2 ст. 136](#) Кодекса перечисленные в данных пунктах решения принимаются в соответствии с требованиями, установленными в приведенных специальных нормах. Правила принятия указанных решений, предусмотренные для создания товарищества собственников жилья в одном многоквартирном доме ([ч. 2 ст. 135](#), [ч. ч. 1 и 1.1 ст. 136](#) Кодекса), в случаях, предусмотренных [ч. 2 ст. 136](#) Кодекса, не применяются.

К товариществу собственников жилья, созданному собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами ([п. 2 ч. 2 ст. 136](#)), **применяются требования, установленные применительно к товариществу собственников жилья, созданному в многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах**, если иное не вытекает из особенностей отношений в товариществе, созданном собственниками нескольких жилых домов (см. [ч. 4 ст. 136](#) Кодекса). Такие особенности могут быть обусловлены, в частности, спецификой пользования земельными участками, которые имеют общую границу, а также сетями инженерно-технического обеспечения, другими элементами инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома.

## ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Часть 3 ст. 136 Кодекса содержит общую норму, действующую в отношении всех товариществ собственников жилья: **государственная регистрация товарищества собственников жилья** осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

Все товарищества собственников жилья, создаваемые в одном многоквартирном доме (ч. 1 ст. 136), в нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать (п. 1 ч. 2 ст. 136), а также собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами (п. 2 ч. 2 ст. 136 Кодекса), **приобретают права юридического лица с момента государственной регистрации**, которая осуществляется в соответствии со специальным законодательством.

Особенности государственной регистрации некоммерческих организаций определяются правилами Ф3 от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях". Однако, как уже отмечалось, положения этого Федерального закона не распространяются на товарищества собственников жилья, которые в настоящее время подлежат государственной регистрации в общем порядке.

На практике следует иметь в виду, что дела по спорам о создании, реорганизации и ликвидации, а также по спорам об отказе в государственной регистрации, уклонении от государственной регистрации некоммерческих организаций, не имеющих в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли, не подлежат рассмотрению арбитражными судами (см. п. 5 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 09.12.2002 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с введением в действие Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации" <1>).

-----  
<1> Вестник ВАС РФ. 2003. N 2.

Государственная регистрация некоммерческих юридических лиц, на которые не распространяется действие Ф3 от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях", осуществляется в общем порядке.

Общие правила о государственной регистрации для всех юридических лиц установлены в ст. 51 ГК РФ. Единый порядок государственной регистрации юридических лиц в настоящее время определен Ф3 от 08.08.2001 N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" <1>. Указанный Федеральный закон регулирует, в частности, отношения, возникающие в связи с государственной регистрацией юридических лиц при их создании, реорганизации и ликвидации, при внесении изменений в их учредительные документы и при ведении единого государственного реестра юридических лиц.

-----  
<1> СЗ РФ. 2001. N 33 (ч. I). Ст. 3431 (с последующими изменениями и дополнениями).

Под **государственной регистрацией юридических лиц** следует понимать акт уполномоченного федерального органа исполнительной власти, осуществляемый посредством внесения в государственный реестр сведений о создании, реорганизации и ликвидации юридических лиц, а также иных сведений о юридических лицах в соответствии с Ф3 от 08.08.2001 N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей".

Государственная регистрация осуществляется федеральным органом исполнительной власти (регистрающим органом), уполномоченным на это в установленном порядке. В настоящее время **уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, является Федеральная налоговая служба (ФНС России)** <1>.

-----  
<1> См.: п. 1 Положения о Федеральной налоговой службе, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 30.09.2004 N 506 (СЗ РФ. 2004. N 40. Ст. 3961, с последующими изменениями и дополнениями).

Данные государственной регистрации включаются в Единый государственный реестр юридических лиц, открытый для всеобщего ознакомления. Принципы ведения государственного реестра, его содержание, порядок предоставления и условия получения сведений, содержащихся в указанном реестре, установлены ст. ст. 4 - 7 гл. II ФЗ от 08.08.2001 N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей". Правила ведения Единого государственного реестра юридических лиц и предоставления содержащихся в нем сведений утверждены Постановлением Правительства РФ от 19.06.2002 N 438 "О Едином государственном реестре юридических лиц" <1>.

-----  
<1> СЗ РФ. 2002. N 26. Ст. 2585 (с последующими изменениями и дополнениями).

**За государственную регистрацию юридических лиц <1> уплачивается государственная пошлина в размере 4000 рублей (подп. 1 п. 1 ст. 333.33 гл. 25.3 НК РФ).**

-----  
<1> За исключением государственной регистрации ликвидации юридических лиц, государственной регистрации политических партий и региональных отделений политических партий, государственной регистрации общероссийских общественных организаций инвалидов и отделений, являющихся их структурными подразделениями.

Правила, установленные в ст. ст. 8 - 11 гл. III ФЗ от 08.08.2001 N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей", имеют общее значение для совершения действий, связанных с государственной регистрацией юридических лиц, и применяются в случаях, предусмотренных другими главами указанного Федерального закона: а) государственной регистрации юридических лиц при их создании путем учреждения (гл. IV); б) государственной регистрации юридических лиц при их создании путем реорганизации (гл. V); в) государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица, и внесении изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в государственном реестре (гл. VI); г) государственной регистрации юридического лица в связи с его ликвидацией (гл. VII).

**Государственная регистрация осуществляется в срок не более чем пять рабочих дней со дня представления документов в регистрирующий орган.** Датой представления документов считается день их получения регистрирующим органом. Неосуществление государственной регистрации в установленные сроки является одним из оснований юридической ответственности регистрирующих органов и их должностных лиц.

**Требования** к оформлению документов, представляемых в регистрирующий орган, утверждены в качестве приложения N 20 к Приказу Федеральной налоговой службы от 25.01.2012 N ММВ-7-6/25@ "Об утверждении форм и требований к оформлению документов, представляемых в регистрирующий орган при государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств" <1>.

-----  
<1> БНА РФ. 2012. N 44.

Государственная регистрация юридического лица осуществляется по месту нахождения указанного учредителями в заявлении о государственной регистрации постоянно действующего исполнительного органа, в случае отсутствия такого исполнительного органа - по месту нахождения иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности.

В регистрирующий орган документы могут быть направлены **почтовым отправлением** с объявленной ценностью при его пересылке с описью вложения, **представлены непосредственно**

**либо через многофункциональный центр** предоставления государственных и муниципальных услуг, **направлены в форме электронных документов**, подписанных электронной подписью, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети Интернет, включая единый портал государственных и муниципальных услуг, в порядке, установленном уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти <1>.

<1> См.: **Приказ** Федеральной налоговой службы от 12.08.2011 N ЯК-7-6/489@ "Об утверждении Порядка направления в регистрирующий орган при государственной регистрации юридических лиц, крестьянских (фермерских) хозяйств и физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети Интернет, включая единый портал государственных и муниципальных услуг" (РГ. 2011, 14 октября. N 231).

При государственной регистрации юридического лица уполномоченными лицами **(заявителями) могут являться физические лица**, указанные в **п. 1.3 ст. 9** ФЗ от 08.08.2001 N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей", в частности: руководитель постоянно действующего исполнительного органа регистрируемого юридического лица или иное лицо, имеющие право без доверенности действовать от имени этого юридического лица; учредитель или учредители юридического лица при его создании; иное лицо, действующее на основании полномочия, предусмотренного федеральным законом, актом специально уполномоченного на то государственного органа или актом органа местного самоуправления.

**Заявление представляется в регистрирующий орган по форме, утвержденной уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти**, и удостоверяется подписью уполномоченного лица (заявителя), подлинность которой должна быть засвидетельствована **в нотариальном порядке**. При этом заявитель указывает свои паспортные данные или в соответствии с законодательством Российской Федерации данные иного удостоверяющего личность документа и идентификационный номер налогоплательщика (при его наличии).

В настоящее время применяется **форма** N P11001 "Заявление о государственной регистрации юридического лица при создании", которая является приложением N 1 к Приказу Федеральной налоговой службы от 25.01.2012 N ММВ-7-6/25@ "Об утверждении форм и требований к оформлению документов, представляемых в регистрирующий орган при государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств" <1>.

<1> БНА РФ. 2012. N 44.

**Датой представления документов** при осуществлении государственной регистрации является день их получения регистрирующим органом.

В день получения документов, представленных заявителем, регистрирующим органом указанному лицу выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения в порядке, предусмотренном **п. 3 ст. 9** ФЗ от 08.08.2001 N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей".

Нотариальное удостоверение документов, представляемых при государственной регистрации, необходимо только в случаях, предусмотренных федеральными законами.

В соответствии со **ст. 12** ФЗ от 08.08.2001 N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" **при государственной регистрации создаваемого юридического лица в регистрирующий орган представляются:**

а) подписанное заявителем **заявление о государственной регистрации** по форме, утвержденной уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти <1>. В заявлении подтверждается, что представленные учредительные документы соответствуют установленным законодательством Российской Федерации требованиям к

учредительным документам юридического лица данной организационно-правовой формы, что сведения, содержащиеся в этих учредительных документах, иных представленных для государственной регистрации документах, заявлении о государственной регистрации, достоверны, что при создании юридического лица соблюден установленный для юридических лиц данной организационно-правовой формы порядок их учреждения, в том числе оплаты уставного капитала (уставного фонда, складочного капитала, паевых взносов) на момент государственной регистрации, и в установленных законом случаях согласованы с соответствующими государственными органами и (или) органами местного самоуправления вопросы создания юридического лица;

-----  
<29> **Форма** N P11001 "Заявление о государственной регистрации юридического лица при создании", которая является приложением N 1 к Приказу Федеральной налоговой службы от 25.01.2012 N ММВ-7-6/25@ "Об утверждении форм и требований к оформлению документов, представляемых в регистрирующий орган при государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств".

**б) решение о создании юридического лица** в виде протокола, договора или иного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**в) учредительные документы юридического лица** в двух экземплярах (в случае представления документов непосредственно или почтовым отправлением), один из которых с отметкой регистрирующего органа возвращается заявителю (его представителю, действующему на основании доверенности) одновременно с документом, предусмотренным **п. 3 ст. 11** ФЗ от 08.08.2001 N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей". В случае если предусмотренные **ст. 12** указанного Федерального закона документы направлены в регистрирующий орган в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, включая единый портал государственных и муниципальных услуг, учредительные документы юридического лица в электронной форме направляются в одном экземпляре. Регистрирующий орган по адресу электронной почты, указанному заявителем, одновременно с документом, предусмотренным **п. 3 ст. 11** данного Федерального закона, направляет представленные заявителем учредительные документы в электронной форме, подписанные электронной подписью регистрирующего органа. В случае представления учредительных документов в электронной форме экземпляр таких документов на бумажном носителе с отметкой регистрирующего органа представляется заявителю (его представителю, действующему на основании доверенности) при указании на необходимость получения и способа получения таких документов заявителем при направлении предусмотренных настоящей **статьей** документов в регистрирующий орган;

**г) выписка из реестра иностранных юридических лиц** соответствующей страны происхождения или иное равное по юридической силе доказательство юридического статуса иностранного юридического лица - учредителя <1>;

-----  
<1> В случае если одним из учредителей создаваемого юридического лица является иностранное юридическое лицо.

**д) документ об уплате государственной пошлины.**

В соответствии с **ч. 5 ст. 136** Кодекса **при государственной регистрации товарищества собственников жилья** представляются протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества и об утверждении его устава, и устав товарищества, а также сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме за создание товарищества собственников жилья, о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Таким образом, при **государственной регистрации создаваемого товарищества собственников жилья** в регистрирующий орган представляются документы, указанные в **ст. 12**

ФЗ от 08.08.2001 N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей", а также оформленные в виде единого письменного документа **сведения о лицах**, проголосовавших на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме за создание товарищества собственников жилья, о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Решение о государственной регистрации, принятое регистрирующим органом, является основанием внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

**Моментом государственной регистрации** признается внесение регистрирующим органом соответствующей записи в государственный реестр.

Согласно **п. п. 3 и 3.1 ст. 11** ФЗ от 08.08.2001 N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" регистрирующий орган **не позднее одного рабочего дня со дня государственной регистрации** в соответствии с указанным заявителем в представленном при государственной регистрации заявлении способом получения документов выдает заявителю **документ, подтверждающий факт внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц**. Если заявителем способ получения документов не указан, то регистрирующий орган направляет указанный документ по указанному заявителем почтовому адресу. В случае подачи заявителем документов в регистрирующий орган через многофункциональный центр документ, подтверждающий факт внесения записи в государственный реестр, направляется в многофункциональный центр.

Форма и содержание указанного документа устанавливаются уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти. В настоящее время документом, подтверждающим факт внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц о создании (в том числе путем реорганизации) юридического лица, является **форма N P51003 "Свидетельство о государственной регистрации юридического лица"** (приложение N 1 к Приказу Федеральной налоговой службы от 13.11.2012 N ММВ-7-6/843@ "Об утверждении формы и содержания документа, подтверждающего факт внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц или Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей" <1>).

-----  
<1> РГ. 2013, 30 января. N 18.

При поступлении в регистрирующий орган документов, предусмотренных **ФЗ** от 08.08.2001 N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей", в форме электронных документов, подписанных электронной подписью, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети Интернет, включая единый портал государственных и муниципальных услуг, документ, подтверждающий факт внесения записи в государственный реестр, направляется в форме электронного документа по адресу электронной почты, указанному заявителем. При этом регистрирующий орган обязан представить указанный документ в письменном (бумажном) виде по соответствующему запросу заявителя.

Регистрирующий орган **в срок не более чем пять рабочих дней с момента государственной регистрации** представляет в форме электронного документа в порядке, установленном уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти, сведения, содержащиеся в едином государственном реестре юридических лиц, **в государственные внебюджетные фонды** для регистрации созданного юридического лица в качестве страхователя.

Факт государственной регистрации завершает процедуру создания товарищества собственников жилья и означает **возникновение нового юридического лица** - субъекта гражданских и жилищных правоотношений.

## **ОБЪЕДИНЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

Возможность **объединения товариществ собственников жилья** предусмотрена **ст. 142** Кодекса. Для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными

домами **два и более товарищества собственников жилья по договору между собой могут создать объединение (ассоциацию, союз) товариществ собственников жилья**. Управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о некоммерческих организациях.

Следует обратить внимание на то, что в [ст. 142](#) Кодекса не имеется в виду реорганизация товариществ собственников жилья в форме слияния (см. [ст. 140](#) Кодекса). Речь идет о создании именно объединения двух и более товариществ собственников жилья (**объединения юридических лиц**) в целях представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами, если это будет признано целесообразным.

Федеральным [законом](#) от 11.02.2013 N 8-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон "О некоммерческих организациях", вступившим в силу со дня его официального опубликования <1>, существенным образом изменено правовое положение ассоциаций и союзов как некоммерческих организаций <2>. Соответствующие изменения и дополнения внесены в [ст. ст. 121 - 123](#) ГК РФ, [ст. ст. 11, 12, 17](#) ФЗ от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях" <3>.

-----  
<1> СЗ РФ. 2013. N 7. Ст. 609.

<2> Об ассоциациях и союзах см. подробнее: Тихомиров М.Ю. [Ассоциации и союзы](#): новое правовое положение, особенности управления, права и обязанности членов. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2014 (<http://www.urkniga.ru>).

<3> СЗ РФ. 1996. N 3. Ст. 145 (с последующими изменениями и дополнениями).

В настоящее время [первый абзац п. 1 ст. 121](#) ГК РФ содержит нормы-дефиниции, определяющие основные признаки ассоциаций и союзов как объединений лиц. При этом терминологически строгое различие между ассоциацией и союзом ГК РФ (как в прежней, так и в новой редакции) не определяет, а скорее, даже отождествляет их (см. [ст. ст. 121 - 123](#) и др. ГК РФ).

**Ассоциацией (союзом) признается объединение юридических лиц и (или) граждан, основанное на добровольном или в установленных законом случаях на обязательном членстве и созданное для представления и защиты общих, в том числе профессиональных, интересов, для достижения общественно полезных, а также иных не противоречащих закону и имеющих некоммерческий характер целей.**

В отличие от некоммерческих унитарных организаций (например, фондов, учреждений) ассоциация (союз) является **некоммерческой организацией корпоративного типа**, т.е. объединением лиц, имущество которых обособлено от имущества такого объединения. В соответствии с [п. 3 ст. 48](#) ГК РФ ассоциации и союзы относятся к юридическим лицам, в отношении которых их учредители (участники) не имеют имущественных прав.

Ассоциации и союзы, как и прежде, признаются некоммерческими объединениями лиц, **основанными на членстве**. Членство в таких объединениях может быть **добровольным**, т.е. основанным на свободном волеизъявлении его будущих участников, которые выразили намерение создать некоммерческое юридическое лицо для представления и защиты общих интересов и (или) для достижения общественно полезных, а также иных не противоречащих закону и имеющих некоммерческий характер целей.

Подчеркнем, что в настоящее время предусматривается возможность создания объединений юридических лиц и (или) граждан исключительно для: а) представления и защиты общих интересов; б) достижения целей, которые либо являются общественно полезными, либо, не являясь таковыми, не противоречат закону. В любом случае **цели создания ассоциаций и союзов должны носить некоммерческий характер**.

Такие объединения создаются для осуществления в интересах их членов исключительно представительских, управленческих, координационных и т.п., а не предпринимательских функций.

**Ассоциация (союз) является собственником своего имущества**. Ассоциация (союз) отвечает по своим обязательствам всем своим имуществом, если иное не предусмотрено законом в отношении отдельных видов ассоциаций (союзов).

В отношении ассоциаций и союзов их учредители (участники) не имеют имущественных прав (см. также [п. 3 ст. 48](#) ГК РФ). Имущество указанных объединений обособлено (отделено) от

имущества их учредителей (участников) и принадлежит этим юридическим лицам на праве собственности <1>. Стоимость имущества ассоциации (союза) отражается в документах бухгалтерского учета и бухгалтерской (финансовой) отчетности <2>.

-----  
<1> См. подробнее: Тихомиров М.Ю. [Ассоциации и союзы](#): новое правовое положение, особенности управления, права и обязанности членов. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2014 (<http://www.urkniga.ru>).

<2> См. подробнее: Тихомиров М.Ю. [Комментарий](#) к Федеральному закону "О бухгалтерском учете" в новой редакции. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2014 (<http://www.urkniga.ru>).

На праве собственности ассоциации (союзу) принадлежит имущество, в том числе денежные средства, переданное ему участниками такого объединения, а также имущество, приобретенное им по другим основаниям.

**Особенности управления ассоциацией (союзом)** в настоящее время определяются по правилам новой [ст. 121.2](#) ГК РФ. Отметим, что правовые нормы, определяющие особенности управления ассоциацией (союзом), в прежней редакции [ГК РФ](#) отсутствовали.

Статьей 121.2 ГК РФ установлен состав органов управления ассоциации (союза), к которым относятся: **высший орган** объединения ([п. 1](#)); **единоличный исполнительный орган** (председатель, президент или другие); постоянно действующие **коллегиальные исполнительные органы** ([п. 2](#)). При этом высший орган и единоличный исполнительный орган образуются в обязательном порядке в силу требований императивных норм [ГК РФ](#), а коллегиальные исполнительные органы **могут быть** созданы (или не созданы) по усмотрению участников ассоциации (союза) или в силу указания специального закона <1>. Кроме того, контрольным органом (органом внутреннего аудита) в ассоциации (союзе) является **ревизионная комиссия** или **ревизор** ([подп. 8 п. 1 ст. 121.2](#)).

-----  
<1> См. подробнее: Тихомиров М.Ю. [Ассоциации и союзы](#): новое правовое положение, особенности управления, права и обязанности членов. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2014 (<http://www.urkniga.ru>).

Помимо [ГК РФ](#), правовое положение, порядок создания, деятельности, реорганизации и ликвидации некоммерческих организаций как юридических лиц, формирования и использования имущества таких организаций, права и обязанности их учредителей (участников), основы управления некоммерческими организациями определяются [ФЗ](#) от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях". Указанный Федеральный [закон](#) применяется по отношению ко всем некоммерческим организациям, созданным или создаваемым на территории Российской Федерации, постольку, поскольку иное не установлено этим Федеральным [законом](#) и иными федеральными законами. Кроме того, согласно [п. 6 ст. 121](#) ГК РФ, особенности правового положения ассоциаций (союзов) отдельных видов могут быть установлены законами и иными правовыми актами.

Принимая решение об объединении действующих товариществ собственников жилья, следует учитывать, что согласно [п. 3 ст. 1](#) [ФЗ](#) от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях" указанный Федеральный закон не распространяется, в частности, на товарищества собственников жилья. Однако создаваемое товариществами объединение юридических лиц (ассоциация или союз) подпадает под регулирование этого Федерального [закона](#). В связи с этим, например, государственная регистрация указанного объединения должна осуществляться с учетом особенностей, предусмотренных [ст. 13.1](#) [ФЗ](#) от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях".

## ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

Положения [ст. ст. 137](#) и [138](#) Кодекса, в которых предусмотрены **основные права и обязанности товарищества собственников жилья**, производят весьма странное впечатление: в большинстве современных актов гражданского законодательства о юридических лицах подобные

правила отсутствуют, так как обычно они устанавливаются не в федеральных законах, а в уставах, внутренних документах юридических лиц либо в договорах.

Многие содержащиеся в указанных статьях [Кодекса](#) правовые нормы носят декларативный характер или вообще лишены смысла. Например, вряд ли нуждаются в специальной правовой регламентации права товарищества пользоваться банковскими кредитами, передавать по договорам денежные средства, заключать сделки и т.п. (см. [ч. 1 ст. 137](#) Кодекса) и обязанности обеспечивать соблюдение требований законодательства и устава, выполнять договорные обязательства и т.п. (см. [п. п. 1 и 3 ст. 138](#) Кодекса).

Такого рода права и обязанности универсальны и присущи всем без исключения юридическим лицам (коммерческим и некоммерческим организациям), в том числе обладающим специальной правоспособностью; они не являются специфическими для товарищества собственников жилья.

В [ч. 1 ст. 137](#) Кодекса установлены права товарищества собственников жилья, которые данное юридическое лицо вправе осуществлять без **согласования с собственниками помещений**, которые не являются членами товарищества. Так, **товарищество собственников жилья вправе:**

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные [главой 13](#) Кодекса и уставом товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

Представляется, что на практике целесообразно исходить из того, что перечисленные в [ч. ч. 1 и 2 ст. 137](#) Кодекса права товарищества собственников жилья относятся к характеристике **предмета его деятельности**. Предмет деятельности товарищества должен быть четко определен в его уставе с учетом того, что товарищество собственников жилья обладает не общей, а специальной правоспособностью.

**Предмет деятельности товарищества собственников жилья определяется в соответствии с основными целями** юридического лица данного вида, к которым относятся:

совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в [ч. 2 ст. 136](#) Кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов;

обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов;

осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества;

предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с [Кодексом](#) помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами;

осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления

многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов (см. [ч. 1 ст. 135](#) Кодекса).

Следует учитывать, что **сделка, совершенная юридическим лицом в противоречии с целями деятельности, определенно ограниченными в его учредительных документах, может быть признана судом недействительной** по иску этого юридического лица, его учредителя (участника) или иного лица, в интересах которого установлено ограничение, если доказано, что другая сторона сделки знала или должна была знать о таком ограничении (см. [ст. 173](#) ГК РФ).

В [ч. 2 ст. 137](#) Кодекса предусмотрены права товарищества собственников жилья, которые данное юридическое лицо может осуществлять только в случаях, **если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений** в многоквартирном доме. Согласно [ч. 2 ст. 137](#) Кодекса, товарищество собственников жилья вправе:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

Осуществление товариществом собственников жилья по собственному усмотрению большинства своих правомочий, указанных в [ч. 2 ст. 137](#) Кодекса, может привести к нарушению прав и охраняемых законом интересов собственников помещений в многоквартирном доме (членов товарищества и других собственников).

В связи с этим следует иметь в виду, что окончательное решение ряда вопросов, упомянутых в [ч. 2 указанной статьи](#), относится к **компетенции общего собрания собственников помещений** в многоквартирном доме (см. [ч. 2 ст. 44](#) Кодекса). В частности, речь идет о принятии решений:

о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;

о получении товариществом собственников жилья кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

Перечисленные вопросы не могут быть решены товариществом собственников жилья самостоятельно, без учета мнения всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Специалисты обращают внимание на то, что согласно [ст. 247](#) ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в общей долевой собственности, осуществляется по соглашению всех долевых собственников. Товарищество собственников жилья вправе предоставить в пользование (это действие является одним из видов распоряжения) общее имущество в многоквартирном доме только при согласии всех собственников помещений, не являющихся членами товарищества. Тот же порядок распространяется и на право надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме.

Положение [ст. 247](#) ГК РФ имеет большую юридическую силу. Поэтому порядок применения [ч. 2 ст. 137](#) Кодекса не должен нарушать норму ГК РФ как закона, регулирующего имущественные отношения. Нормы Кодекса, затрагивающие имущественные отношения, регулируемые ГК РФ, согласно [ст. 3](#) ГК РФ, не должны противоречить нормам ГК РФ, и в случае такого противоречия применяются нормы ГК РФ.

Права товарищества, предусмотренные [п. п. 3, 4 ч. 2 ст. 137](#) Кодекса, товарищество вправе осуществлять только с согласия как членов товарищества, так и иных собственников помещений в многоквартирном доме. Согласно [ст. 1](#) ГК РФ, граждане и юридические лица осуществляют гражданские права по своей воле и в своем интересе. Отсюда следует, что собственник приобретает имущество в собственность только по своему решению. Принудительно имущество в собственность приобретаться не может <1>.

-----

---

КонсультантПлюс: примечание.

[Комментарий](#) к Жилищному кодексу Российской Федерации с образцами правовых документов (под ред. М.Ю. Тихомирова) включен в информационный банк согласно публикации - Издательство Тихомирова М.Ю., 2007.

---

<1> См.: Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005 - 2008. С. 315 - 316 (<http://www.urkniga.ru>).

В то же время целесообразно учитывать, что товарищество собственников жилья **правомочно действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме, являющихся членами данного товарищества**, в том числе путем обращения в суд за защитой их права общей долевой собственности (см. [Постановление](#) Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 12.10.2009 N А56-52433/2005).

[Части 3 и 4 ст. 137](#) Кодекса предоставляют товариществу собственников жилья **право на обращение в суд** с требованиями о взыскании обязательных платежей и взносов и (или) возмещении причиненных товариществу убытков в случаях, указанных в рассматриваемых нормах.

В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

Следует учитывать, что **доля обязательных расходов** на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника ([ч. 2 ст. 39](#) Кодекса). **Собственники помещений с многоквартирным доме** обязаны нести расходы, указанные в [ч. 2 ст. 154](#), а **собственники жилых домов** несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (см. [ч. 3 ст. 154](#)

Кодекса).

**Убытком** товарищества собственников жилья в случае, указанном в [ч. 4 ст. 137](#) Кодекса, может быть прежде всего **реальный ущерб**. Такой ущерб может возникнуть, например, в случае осуществления товариществом из собственных средств расходов, которые находятся в причинной связи с неуплатой собственником помещения причитающихся с него обязательных денежных платежей.

При разрешении споров о взыскании расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме целесообразно учитывать опыт, выработанный судебной практикой. Например, разрешая такого рода спор, суд указал, что согласно [п. 28](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество; что согласно [п. 33](#) указанных Правил размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами товарищества собственников жилья, определяется органами управления товарищества собственников жилья на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

В связи с этим суд пришел к выводу, что собственники помещений, не являющиеся членами товарищества собственников жилья, обязаны оплачивать расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме; установление размера таких платежей относится к компетенции органов управления товарищества собственников жилья; неучастие собственников помещений в товариществе собственников жилья не освобождает их от оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества дома.

При этом апелляционная инстанция признала необоснованным вывод суда первой инстанции о том, что не относятся к содержанию общего имущества многоквартирного дома такие расходы, как заработная плата сотрудников товарищества, налоги на заработную плату, расчетно-кассовое обслуживание банковского счета, информационное и юридическое обслуживание, хозяйственные расходы, обучение персонала, приобретение канцелярских товаров и материалов и прочее, не может быть признана обоснованной, поскольку **несение таких расходов направлено на осуществление должного содержания общего имущества**.

Суд признал, что несогласование с ответчиком смет, а также неучастие ответчика в товариществе собственников жилья не являются основаниями для освобождения ответчика от несения бремени содержания общего имущества (см. [Постановление](#) Федерального арбитражного суда Московского округа от 13.05.2010 N КГ-А40/4512-10).

[Статья 138](#) Кодекса определяет круг основных **обязанностей товарищества собственников жилья**. Товарищество собственников жилья обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований [главы 13](#) Кодекса, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;
- 2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном [разделом VIII](#) Кодекса;
- 3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- 4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- 6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- 8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме,

связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

9) вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в [ч. 2 ст. 20](#) Кодекса;

10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в [ч. 2 ст. 20](#) Кодекса, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

Несмотря на то что перечень обязанностей товарищества сформулирован как исчерпывающий, в действительности он таковым не является. Во-первых, существуют общие для всех юридических лиц обязанности, предусмотренные федеральными законами ([ГК РФ](#), [ТК РФ](#), [Налоговым кодексом РФ](#), [ФЗ от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете"](#) <sup><1></sup> и др.), а также подзаконными нормативными правовыми актами. Во-вторых, перечень обязанностей товарищества как юридического лица дополняется в уставе товарищества обязанностями, реализация которых относится к компетенции органов товарищества.

-----  
<1> СЗ РФ. 2011. N 50. Ст. 7344 (с последующими изменениями и дополнениями).

Наши коллеги правильно обращают внимание на то, что товарищество собственников жилья создается собственниками помещений и **обязанности возникают у товарищества именно перед своими членами**. Товарищество не вправе контролировать действия собственников помещений, не являющихся членами товарищества. Попытка уравнивать положение собственников помещений (не членов товарищества) с членами товарищества является ничем иным, как формой обязательного подчинения лиц, не являющихся членами товарищества, его уставу и принимаемым решениям. Это уже признавалось Конституционным Судом РФ не соответствующим [ст. 30](#) Конституции РФ <sup><1></sup>.

-----  
<1> См.: [Постановление](#) Конституционного Суда РФ от 03.04.1998 N 10-П.

Поэтому обязанности товарищества, установленные в [п. п. 5 - 8](#), подлежат исполнению только в отношении членов товарищества, а не всех собственников помещений в многоквартирном доме, иначе это будет навязыванием услуг и присвоением полномочий, что является нарушением гражданских прав собственников помещений. Перечисленные в [п. п. 5 - 8](#) обязанности товарищества могут возникнуть **только из договора** между собственником помещения, не являющимся членом товарищества, с товариществом собственников жилья <sup><1></sup>.

-----  
КонсультантПлюс: примечание.

[Комментарий](#) к Жилищному кодексу Российской Федерации с образцами правовых документов (под ред. М.Ю. Тихомирова) включен в информационный банк согласно публикации - Издательство Тихомирова М.Ю., 2007.

-----  
<1> См.: Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005 - 2008. С. 318 (<http://www.urkniga.ru>).

В уставе товарищества собственников жилья указанные обязанности целесообразно определить более корректно, применительно только к членам товарищества.

Обязанности товарищества собственников жилья, предусмотренные в [п. п. 9 и 10 ст. 138](#) Кодекса, установлены в императивных нормах. Поэтому соответствующие правила нельзя изменить или отменить положениями устава либо внутренних документов товарищества.

Выполнение указанных обязанностей должно содействовать беспрепятственному осуществлению уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации государственного жилищного надзора за деятельностью товариществ собственников жилья.

Реестр членов товарищества собственников жилья должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (см. [ч. 4 ст. 143](#) Кодекса).

## ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

[Глава 14 раздела VI](#) Кодекса, как следует из ее названия, казалось бы, определяет правовое положение членов товарищества собственников жилья. Однако это не так: название данной [главы](#) не вполне соответствует ее реальному содержанию. Собственно членству в товариществе здесь посвящены всего две статьи ([ст. ст. 143](#) и [143.1](#)). Остальные же статьи [гл. 14](#) Кодекса определяют организацию управления в товариществе собственников жилья ([ст. ст. 144 - 149](#)), устанавливают правила о внутреннем аудите ([ст. 150](#)) и регулируют иные отношения ([ст. ст. 151, 152](#)).

В соответствии с [ч. 1 ст. 143](#) Кодекса **членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.**

При создании товарищества собственников жилья, как и в любом юридическом лице, имеющем членство, членство устанавливается решением учредительного собрания, на котором определяются возможность создания товарищества и его будущий состав, утверждается устав и решаются другие вопросы. Список членов товарищества при его создании составляется на основании протокола учредительного собрания, который подписывают все члены создаваемого товарищества (такие члены товарищества являются его учредителями).

После того, как товарищество создано, новые члены принимаются в товарищество на основании их заявлений. В уставе товарищества следует подробно регламентировать процедуру вступления в члены товарищества и определить, к компетенции какого органа относится прием новых членов [<1>](#).

-----

---

КонсультантПлюс: примечание.

[Комментарий](#) к Жилищному кодексу Российской Федерации с образцами правовых документов (под ред. М.Ю. Тихомирова) включен в информационный банк согласно публикации - Издательство Тихомирова М.Ю., 2007.

---

[<1>](#) См.: Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005 - 2008. С. 325 (<http://www.urkniga.ru>).

В [Кодексе](#) отсутствует правовое регулирование данной процедуры. Поэтому, формулируя соответствующие положения устава товарищества, можно по аналогии применить правовые нормы, регулирующие сходные отношения в жилищных и жилищно-строительных кооперативах: заявление о приеме в члены товарищества должно быть рассмотрено правлением и утверждено решением общего собрания членов товарищества (см. [ч. 2 ст. 121](#) Кодекса).

Члены товарищества собственников жилья, которые голосовали за создание товарищества и утверждение его устава, являются **учредителями** такого товарищества.

Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, то лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

Приведенные правила [ч. 2 ст. 143](#) Кодекса сформулированы в императивной норме. Поэтому уставом товарищества собственников жилья и его внутренними документами не может быть исключено или ограничено право нового собственника помещения в многоквартирном доме на вступление в товарищество. Устав товарищества не может содержать положений, запрещающих прием в товарищество новых членов.

Лицо, претендующее на членство в созданном товариществе собственников жилья, имеет право обратиться в товарищество с заявлением о приеме в члены товарищества не ранее возникновения у этого лица права собственности на помещение в многоквартирном доме. Право собственности на помещение возникает у приобретателя с момента государственной регистрации права собственности, которая осуществляется по правилам, установленным [ФЗ от 21.07.1997 N 122-ФЗ](#) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" <1>.

-----  
<1> СЗ РФ. 1997. N 30. Ст. 3594 (с последующими изменениями и дополнениями).

Следовательно, **собственниками** помещений являются лица, право собственности которых на соответствующие помещения подтверждается документами, выданными в соответствии с [ФЗ от 21.07.1997 N 122-ФЗ](#) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", либо документами, подтверждающими права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу указанного Федерального [закона](#) <1>. Государственная регистрация прав, осуществляемая в отдельных субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях до вступления в силу [ФЗ от 21.07.1997 N 122-ФЗ](#) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", является юридически действительной.

-----  
КонсультантПлюс: примечание.

Практическое [пособие](#) М.Ю. Тихомирова "Управление многоквартирным домом" включено в информационный банк согласно публикации - Издательство Тихомирова М.Ю., 2011.

-----  
<1> См. подробнее: Тихомиров М.Ю. Управление многоквартирным домом: новые требования законодательства. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2014. С. 88 (<http://www.urkniga.ru>).

Поэтому целесообразно, чтобы **в заявлении о вступлении в товарищество собственников жилья были указаны сведения о документе**, подтверждающем право собственности лица, претендующего на членство в товариществе, на помещение в соответствующем многоквартирном доме. Копия соответствующего документа может прилагаться к заявлению.

**Членство в товариществе собственников жилья прекращается** с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

Таким образом, в [ч. 3 ст. 143](#) Кодекса установлен **исчерпывающий перечень оснований для прекращения членства** в товариществе собственников жилья. Таких оснований только два: **добровольный выход** члена товарищества из товарищества и **прекращение права собственности** члена товарищества на принадлежавшее ему помещение.

Кодекс не предусматривает возможность исключения члена товарищества из товарищества. Представляется, что такую возможность нельзя предусмотреть и в уставе, если исходить из буквального толкования рассматриваемых положений [ч. 3 ст. 143](#) Кодекса. Поскольку перечень оснований прекращения членства в товариществе является исчерпывающим, постольку следует полагать, что законодатель имел в виду запретить прекращение такого членства по основаниям, не указанным в данном перечне.

В случае добровольного выхода члена товарищества из товарищества его членство в товариществе прекращается в момент передачи соответствующего заявления в орган товарищества, уполномоченный принимать такие заявления.

**Право собственности прекращается** при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом (см. [п. 1 ст. 235](#) ГК РФ). Такими "иными случаями" являются, например, случаи принудительного изъятия у собственника имущества по основаниям, предусмотренным в [п. п. 1 - 8 ч. 2 ст. 235](#) ГК РФ. Кроме того, по решению собственника в порядке, предусмотренном законами о приватизации, имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, **отчуждается** в собственность граждан и юридических лиц. Обращение в государственную собственность

имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц (национализация), производится на основании закона с возмещением стоимости этого имущества и других убытков в порядке, установленном [ст. 306](#) ГК РФ.

Как уже отмечалось, **товарищество собственников жилья обязано вести реестр членов товарищества** и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в [ч. 2 ст. 20](#) Кодекса (см. [п. 9 ст. 138](#) Кодекса).

[Часть 4 ст. 143](#) Кодекса определяет **требования к содержанию реестра членов товарищества собственников жилья**. В таком реестре должны быть отражены сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Обязанность ведения реестра членов товарищества собственников жилья возложена на **правление товарищества** (см. [п. 7 ст. 148](#) Кодекса). Поэтому императивная норма [ч. 5 ст. 143](#) Кодекса обязывает каждого члена товарищества собственников жилья **предоставлять правлению товарищества достоверные сведения, которые должны быть отражены в реестре членов товарищества**, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

В соответствии с [ч. 6 ст. 143](#) Кодекса **членство в товариществе собственников жилья, созданном собственниками помещений в двух и более многоквартирных домах, прекращается у всех являвшихся членами товарищества собственников помещений в одном из многоквартирных домов** с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества собственника помещения в многоквартирном доме, в товариществе которого после прекращения этого членства члены товарищества, являющиеся собственниками помещений в том же доме, будут обладать менее чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. После прекращения членства в товариществе собственники помещений в данном доме обязаны выбрать и реализовать один из указанных в [ст. 161](#) Кодекса способов управления многоквартирным домом.

Приведенные специальные нормы [ч. 6 ст. 143](#) Кодекса применяются только в случаях, когда товарищество собственников жилья было создано собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать, по правилам [п. 1 ч. 2 ст. 136](#) Кодекса. Положения [ч. 6 ст. 143](#) конкретизируют императивную норму [ч. 3 ст. 135](#) Кодекса, согласно которой число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

**Права членов товарищества собственников жилья и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме** установлены в новой [ст. 143.1](#) Кодекса, которой Кодекс был дополнен Федеральным [законом](#) от 4.06.2011 N 123-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" <1>.

-----  
<1> СЗ РФ. 2011. N 23. Ст. 3263 (с последующими изменениями и дополнениями).

Как следует из содержания данной [статьи](#), если в многоквартирном доме в установленном порядке создано товарищество собственников жилья, то **члены товарищества и собственники помещений в этом доме, не вступившие в товарищество, обладают равными правами по отношению к товариществу**. При этом следует учитывать, что члены товарищества обладают также специфическими правами, обусловленными отношениями членства (например, право на выход из товарищества, право участия в общем собрании членов товарищества и право голосования на таком собрании (лично или через представителя), право избирать и быть избранными в состав правления товарищества и др.).

Согласно [ч. 1 ст. 143.1](#) Кодекса члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют **право получать от органов управления товарищества информацию** о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены [Кодексом](#) и уставом товарищества, обжаловать в судебном

порядке решения органов управления товарищества.

Например, информация о деятельности товарищества собственников жилья отражается в ряде документов, указанных в **ч. 3 ст. 143.1** Кодекса. Перечень таких документов может быть дополнен уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

Кроме того, управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со **Стандартом** раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ <1>. Особенности раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирным домом и предоставления для ознакомления документов, предусмотренных **Кодексом**, товариществом собственников жилья, осуществляющим управление многоквартирным домом (без заключения договора с управляющей организацией), устанавливаются этим стандартом раскрытия информации (см. **ч. 10 ст. 161** Кодекса).

-----  
<1> См.: **Постановление** Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" (СЗ РФ. 2010. N 40. Ст. 5064, с последующими изменениями и дополнениями).

В соответствии с **ч. 2 ст. 143.1** Кодекса члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют **право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ**.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с правилами **ч. 1.1 ст. 161** Кодекса <1>.

-----  
КонсультантПлюс: примечание.

Практическое **пособие** М.Ю. Тихомирова "Управление многоквартирным домом" включено в информационный банк согласно публикации - Издательство Тихомирова М.Ю., 2011.

-----  
<1> См. подробнее: Тихомиров М.Ю. Управление многоквартирным домом: новые требования законодательства. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2014 (<http://www.urkniga.ru>).

**Правила** осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами утверждены Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 <1>. Этим документом установлены стандарты и порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, в частности, товариществами собственников жилья, осуществляющими управление многоквартирным домом без заключения договора управления с управляющей организацией, а также управляющими организациями, заключившими договор управления многоквартирным домом.

-----  
<1> СЗ РФ. 2013. N 21. Ст. 2652.

При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья указанное товарищество несет ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме <1>, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах <2>.

Указанное товарищество может оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

-----  
<1> См.: [Постановление](#) Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" (СЗ РФ. 2006. N 34. Ст. 3680, с последующими изменениями и дополнениями).

<2> См.: [Постановление](#) Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (СЗ РФ. 2011. N 22. Ст. 3168, с последующими изменениями и дополнениями).

При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией указанное товарищество осуществляет контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах (см. [ч. 2.2 ст. 161](#) Кодекса) <1>.

-----  
КонсультантПлюс: примечание.

Практическое [пособие](#) М.Ю. Тихомирова "Управление многоквартирным домом" включено в информационный банк согласно публикации - Издательство Тихомирова М.Ю., 2011.

-----  
<1> См. подробнее: Тихомиров М.Ю. Управление многоквартирным домом: новые требования законодательства. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2014 (<http://www.urkniga.ru>).

В соответствии с [ч. 3 ст. 143.1](#) Кодекса члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме **имеют право ознакомиться со следующими документами:**

устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;

реестр членов товарищества;

бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

иные предусмотренные [Кодексом](#), уставом товарищества и решениями общего собрания

членов товарищества внутренние документы товарищества.

Приведенный перечень документов, с которыми вправе ознакомиться члены товарищества собственников жилья и другие собственники помещений в доме, в котором образовано такое товарищество, **не является исчерпывающим**. Иные внутренние документы товарищества могут предоставляться указанным лицам для ознакомления, если это предусмотрено **Кодексом**, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

## ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЕНИЯ В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Товарищество собственников жилья, как и все прочие виды юридических лиц, приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои **органы**, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и учредительными документами (см. **п. 1 ст. 53** ГК РФ).

Среди органов управления товарищества собственников жилья **ст. 144** Кодекса называет только **общее собрание** членов товарищества и **правление** товарищества. Однако законодатель "забыл" здесь упомянуть о **председателе правления** товарищества, статус которого определен в **ст. 149** Кодекса. Между тем, как будет показано далее, председатель правления является единоличным исполнительным органом товарищества, обладающим собственной управленческой компетенцией и действующим одновременно с коллегиальным исполнительным органом - правлением товарищества.

Юристы правильно указывают на то обстоятельство, что во избежание сложностей в разделении компетенции и в целях защиты прав и интересов третьих лиц законодательная практика регулирования юридических лиц, создаваемых в разных организационно-правовых формах, устанавливает либо единоличный исполнительный орган, либо одновременно коллегиальный и единоличный исполнительные органы <1>. В данном случае вполне очевидно, что в товариществе собственников жилья действуют одновременно два исполнительных органа - правление (коллегиальный орган) и председатель правления (единоличный орган). Разграничить управленческие полномочия этих органов необходимо в уставе товарищества, не допуская при этом дублирования их функций и полномочий.

-----

---

КонсультантПлюс: примечание.

**Комментарий** к Жилищному кодексу Российской Федерации с образцами правовых документов (под ред. М.Ю. Тихомирова) включен в информационный банк согласно публикации - Издательство Тихомирова М.Ю., 2007.

---

<1> См.: Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005 - 2008. С. 326 (<http://www.urkniga.ru>).

С учетом сказанного представляется, что в **ст. 144** Кодекса целесообразно внести изменение, дополнив установленный в ней общий перечень органов управления товарищества собственников жилья упоминанием о председателе правления товарищества.

На практике необходимо исходить из того, что система органов управления в товариществе собственников жилья выглядит следующим образом: **общее собрание** членов товарищества (высший орган управления), **правление** и **председатель правления** (соответственно коллегиальный и единоличный исполнительные органы) товарищества.

Высшим органом управления товарищества собственников жилья может быть только **общее собрание членов товарищества**. В отличие от жилищных и жилищно-строительных кооперативов, регулируемых **Кодексом**, в товариществе собственников жилья уставом не может быть предусмотрен такой высший представительный орган, как конференция. В общем собрании с правом решающего голоса вправе и обязаны непосредственно участвовать члены соответствующего товарищества (или их личные представители, уполномоченные на это доверенностью).

В принципе **Кодекс** не устанавливает правила созыва общего собрания, допуская в

диспозитивной норме, что такое собрание созывается в порядке, установленном уставом товарищества. Между тем при определении соответствующих процедур в уставе необходимо иметь в виду ряд императивных норм [Кодекса](#), регулирующих отдельные отношения, связанные с созывом общего собрания (например, [ч. ч. 1 - 2 ст. 146](#)). Следует также учитывать, что созыв и проведение общего собрания членов товарищества относится к компетенции правления товарищества (см. [п. 8 ст. 148](#) Кодекса).

К **компетенции общего собрания** членов товарищества собственников жилья относятся:

внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;

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

избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных [Кодексом](#), уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;

определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;

другие вопросы, предусмотренные [Кодексом](#) или иными федеральными законами.

Уставом товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов товарищества, помимо перечисленных выше, может быть отнесено также решение иных вопросов.

Несмотря на то что **компетенция общего собрания** членов товарищества собственников жилья в [ст. 145](#) Кодекса не определяется как исключительная, фактически она является таковой. Данный вывод следует из сравнительного толкования норм указанной [статьи](#) и [ч. 1 ст. 147](#) Кодекса, согласно которой правление товарищества не вправе решать вопросы, относящиеся к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

Перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья не является исчерпывающим: такое собрание вправе рассматривать и приниматься решения также по другим вопросам, предусмотренным [Кодексом](#) или иными федеральными законами. Кроме того, объем компетенции общего собрания может быть

увеличен соответствующими положениями устава товарищества, включающими и иные вопросы в компетенцию общего собрания.

Целесообразно обратить внимание на то, что некоторые вопросы общее собрание членов товарищества должно решать только **совместно со всеми собственниками помещений**, не являющимися членами товарищества. К ним относятся, в частности, вопросы, касающиеся ремонта, перестройки общих помещений дома, надстройки и реконструкции дома, приобретения в общую долевую собственность собственниками помещений прилегающих земельных участков, ведения на них различных видов строительства и др. (см. [ч. 2 ст. 137](#) Кодекса). Все действия, затрагивающие общее имущество в доме, его инженерные коммуникации и оборудование, прилегающие земельные участки, должны быть согласованы со всеми собственниками помещений дома, не являющимися членами товарищества, так как все они несут бремя содержания общего имущества и имеют законные права на это имущество. В соответствии со [ст. 247](#) ГК РФ долевые собственники пользуются и распоряжаются совместным имуществом по согласию всех собственников.

Кроме того, в настоящее время **принятие решений о пользовании общим имуществом** собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, относится **к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме** (см. [п. 3 ч. 2 ст. 44](#) Кодекса). Напомним, что до вступления в силу [ФЗ](#) от 27.09.2009 N 228-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 19 Федерального закона "О рекламе" <1> общее собрание членов товарищества собственников жилья имело право на принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме.

-----  
<1> СЗ РФ. 2009. N 39. Ст. 4542.

Определенные вопросы должны рассматриваться только один раз в год, но ежегодно. Это предполагает обязательное проведение общего собрания членов товарищества как минимум один раз в год. К таким вопросам относятся: утверждение годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, отчетов ревизионной комиссии ([ст. 150](#) Кодекса), правления товарищества ([ст. 147](#) Кодекса), принятие решений об использовании доходов, полученных товариществом за год, и др. <1>.

-----  
КонсультантПлюс: примечание.

[Комментарий](#) к Жилищному кодексу Российской Федерации с образцами правовых документов (под ред. М.Ю. Тихомирова) включен в информационный банк согласно публикации - Издательство Тихомирова М.Ю., 2007.

-----  
<1> См.: Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005 - 2008. С. 328 - 329 (<http://www.urkniga.ru>).

Подчеркнем, что вопросы, отнесенные к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья законодательством и уставом товарищества, не могут быть решены ни коллегиальным, ни единоличным исполнительным органом товарищества. Применительно к правлению по этому поводу установлен прямой запрет ([ч. 1 ст. 147](#)), а компетенция председателя правления ограничена нормами [ст. 149](#) Кодекса.

Общее собрание членов товарищества как высший орган управления **имеет право изъять из компетенции правления** (на срок или бессрочно) и самостоятельно решать те или иные вопросы (либо отдельный вопрос), отнесенные к компетенции правления товарищества (см. [ч. 4 ст. 145](#) Кодекса).

При этом следует учитывать, что согласно [ч. 1 ст. 147](#) Кодекса правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения **по всем вопросам деятельности товарищества**,

за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Поэтому на основании [ч. 4 ст. 145](#) Кодекса общее собрание членов товарищества вправе изъять из компетенции правления и самостоятельно решить любой вопрос деятельности товарищества при условии, что этот вопрос не отнесен к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме положениями [ч. 2 ст. 44](#) Кодекса.

**Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья** определяет [ст. 146](#) Кодекса. По смыслу [ч. 1.1 этой статьи](#) положения [статей 45 - 48](#) Кодекса **распространяются на порядок проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья**, если иное не установлено [разделом VI](#) Кодекса, посвященным товариществу собственников жилья. Напомним, что [ст. ст. 45 - 48](#) Кодекса содержат правила: проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме; принятия и оформления решений такого общего собрания; проведения собрания в форме заочного голосования; голосования на общем собрании и подсчета голосов. Следует полагать, что [ч. 1.1 ст. 146](#) Кодекса перечисленные правила проведения собрания относит к числу **общих правил**, которые применяются при проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья. Юридическим приоритетом по отношению к указанным общим правилам обладают **специальные нормы**, посвященные порядку проведения такого собрания, которые установлены в [разделе VI](#), в частности, в [ст. 146](#) Кодекса.

**Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья направляется в письменной форме** лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов товарищества или уставом товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания (см. [ч. 1 ст. 146](#) Кодекса).

Способы направления уведомления о проведении общего собрания членов товарищества определены в диспозитивной норме (см. [первое предложение ч. 1 ст. 146](#) Кодекса). Поэтому в решении общего собрания членов товарищества или в уставе товарищества может быть предусмотрен любой доступный способ направления уведомления. Срок направления уведомления установлен в императивной норме (см. [второе предложение ч. 1 ст. 146](#) Кодекса). Поэтому этот срок не может быть изменен решением общего собрания или положениями устава товарищества.

В соответствии с [ч. 2 ст. 146](#) Кодекса в **уведомлении** о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья **указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания**. Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

Согласно [п. 8 ст. 148](#) Кодекса созыв и проведение общего собрания членов товарищества относится к компетенции правления товарищества. Порядок созыва общего собрания должен быть определен в уставе товарищества (см. [ч. 1 ст. 145](#) Кодекса), с учетом требований императивных норм, установленных в [ч. ч. 1 и 2 ст. 146](#) Кодекса.

[Частью 3 ст. 146](#) Кодекса предусмотрено, что правомочия общего собрания членов товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со [ст. 45](#) Кодекса и уставом товарищества. **Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов членов товарищества**.

Правомочность общего собрания членов товарищества определяется наличием **кворума**, т.е. присутствием на собрании такого количества участников данного органа, которое в соответствии с законом является достаточным для легитимной работы собрания. Кворум на общем собрании членов товарищества устанавливается на основе того же принципа, который определяет кворум на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (см. [ч. 3 ст. 45](#) Кодекса).

Следует иметь в виду, что в случаях, когда те или иные отношения, связанные с проведением общего собрания членов товарищества собственников жилья, прямо не

урегулированы [Кодексом](#), на практике можно руководствоваться [статьями 181.1 - 181.5 гл. 9.1 "Решения собраний" ГК РФ <1>](#). Правила, предусмотренные указанной [главой](#), применяются, если законом или в установленном им порядке не предусмотрено иное (см. [п. 1 ст. 181.1 ГК РФ](#)). Так, в соответствии с общим правилом [ст. 181.5 ГК РФ](#), **решение собрания ничтожно в случае, если оно принято при отсутствии необходимого кворума.**

-----  
<1> Это касается также отношений, возникающих в связи с проведением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов жилищного кооператива, принятия указанными собраниями решений.

Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным Кодексом к компетенции общего собрания в соответствии с [п. п. 2, 6 и 7 ч. 2 ст. 145 Кодекса](#), принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей (см. [ч. 4 ст. 146 Кодекса](#)).

Таким образом, решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по тем или иным вопросам могут приниматься простым или квалифицированным большинством голосов.

При принятии общим собранием членов товарищества собственников жилья решений по вопросам, включенным в повестку дня, и определении результатов голосования подсчет голосов ведется либо от **общего числа голосов членов товарищества** (при принятии решений квалифицированным большинством голосов), либо **от общего числа голосов присутствующих** на общем собрании членов товарищества (при принятии решений простым большинством голосов).

**Квалифицированным большинством**, составляющим не менее чем две трети голосов **от общего числа голосов членов товарищества**, должны приниматься решения: о реорганизации и ликвидации товарищества, назначении ликвидационной комиссии, утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов; о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов; об определении направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества. Кроме того, не запрещено предусмотреть в уставе товарищества собственников жилья также иные вопросы, которые могут решаться только квалифицированным большинством голосов.

Остальные решения принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов **присутствующих на общем собрании** членов товарищества или их представителей. В таких случаях решение считается принятым, если за него подано более 50% голосов от указанного общего числа голосов. Следует обратить внимание на то, что подсчет голосов при голосовании по вопросам, не требующим квалифицированного большинства, осуществляется не от списочного состава членов товарищества, а **от числа голосов присутствующих** на общем собрании членов товарищества (их представителей).

Поскольку [Кодексом](#) не установлено иное, постольку положения [ст. 48 Кодекса распространяются на порядок проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья](#). В частности, применяется правило [ч. 3 ст. 48 Кодекса](#): **количество голосов, которым обладает каждый член товарищества на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (см. также [ч. 1.1 ст. 146 Кодекса](#)).**

Решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании, а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений (см. [п. 2 ст. 181.1 ГК РФ](#)).

**Решения общего собрания должны быть оформлены письменными протоколами.** При этом порядок оформления протоколов и требования к их содержанию [Кодекс](#) не определяет. Поэтому при установлении соответствующих правил в уставе товарищества и оформлении протокола собрания необходимо руководствоваться положениями [п. п. 3 и 4 ст. 181.2 ГК РФ](#): протокол подписывается председательствующим на собрании и секретарем собрания.

**В протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны:** дата, время и место проведения собрания; сведения о лицах, принявших участие в собрании; результаты голосования по каждому вопросу повестки дня; сведения о лицах, проводивших подсчет голосов; сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол.

**Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведет председатель правления товарищества или его заместитель.** В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

**Решение общего собрания членов товарищества собственников жилья может быть принято путем проведения заочного голосования** в порядке, установленном **ст. ст. 47 и 48** Кодекса.

На практике следует иметь в виду, что порядок и условия проведения заочного голосования должны предусматривать текст письменных решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование, порядок сообщения членам товарищества предполагаемой повестки дня, ознакомления с необходимыми сведениями и документами, а также сроки окончания процедуры заочного голосования <1>. При установлении в уставе соответствующих правил допустимо использовать и конкретизировать соответствующие правовые нормы, содержащиеся в **ст. ст. 47 и 48** Кодекса, а также в **ст. ст. 181.1 - 181.5 гл. 9.1** "Решения собраний" ГК РФ.

-----  
<1> См. подробнее: **Тихомиров М.Ю.** Управление многоквартирным домом: новые требования законодательства. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2014 (<http://www.urkniga.ru>).

Порядок оформления протоколов общего собрания, проводимого в форме заочного голосования, и требования к их содержанию **Кодексом** не установлены. Поэтому на практике при урегулировании соответствующих отношений в уставе товарищества и оформлении протоколов общего собрания следует исходить из того, что о **принятии решения собрания составляется протокол в письменной форме. Протокол подписывается председательствующим на собрании и секретарем собрания.**

**В протоколе о результатах заочного голосования** должны быть указаны: дата, до которой принимались документы, содержащие сведения о голосовании членов товарищества; сведения о лицах, принявших участие в голосовании; результаты голосования по каждому вопросу повестки дня; сведения о лицах, проводивших подсчет голосов; сведения о лицах, подписавших протокол (см. **п. п. 3 и 5 ст. 181.2** ГК РФ).

Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляет **правление** товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

**Правление товарищества собственников жилья** - это коллегиальный исполнительный орган товарищества, подотчетный общему собранию членов товарищества, который осуществляет руководство текущей деятельностью товарищества. Поскольку указанная деятельность весьма многогранна, постольку правление вправе принимать решения по всем вопросам, за исключением тех из них, которые относятся к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (см. **ч. 2 ст. 44**) и компетенции общего собрания членов товарищества (см. **ч. 2 ст. 145** Кодекса).

Ряд конкретных вопросов, решение которых входит в обязанности правления товарищества, определены в **ст. 148** Кодекса.

Следует также учитывать, что собственной компетенцией, установленной в **ст. 149** Кодекса, обладает также председатель правления товарищества. Правление как коллегиальный орган не вправе осуществлять полномочия единоличного исполнительного органа.

Таким образом, компетенция правления товарищества собственников жилья определяется по остаточному принципу: данный орган вправе решать любые вопросы деятельности такого товарищества, не отнесенные к компетенции общего собрания собственников помещений в

многоквартирном доме, общего собрания членов товарищества и председателя правления товарищества. С учетом этого обстоятельства и должны определяться в уставе товарищества полномочия правления.

Правление товарищества собственников жилья **избирается из числа членов товарищества** общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года.

Решение общего собрания членов товарищества собственников жилья об избрании состава правления принимается простым большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

В состав правления не могут быть избраны собственники помещений в многоквартирном доме, не являющиеся членами соответствующего товарищества собственников жилья. Кроме того, членами правления не могут быть лица, являющиеся членами ревизионной комиссии данного товарищества (см. **ч. 1 ст. 150** Кодекса), а также лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор.

Член правления товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества (см. **ч. 3.1 ст. 147** Кодекса).

**Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества, если избрание председателя товарищества не отнесено к компетенции общего собрания** членов товарищества уставом товарищества.

Следует уточнить, что в приведенной норме **ч. 3 ст. 147** Кодекса речь идет не о председателе товарищества, а о **председателе правления товарищества**, статус которого как единоличного исполнительного органа определен в **ст. 149** Кодекса. Целесообразно, чтобы законодатель исправил допущенную в рассматриваемой норме терминологическую неточность.

В связи с тем что председатель правления может избираться из состава правления, авторитетные юристы справедливо указывают на то, что данные положения **Кодекса** противоречат общему порядку формирования исполнительных органов. Один исполнительный орган не вправе создавать другой исполнительный орган, тем более что оба контролируют деятельность друг друга. Председатель правления является **единоличным исполнительным органом**, а не сменяемым председателем, наделенным чисто организационными функциями, связанными с созывом и ведением заседаний правления. Как исполнительный орган, председатель отвечает перед общим собранием за свою деятельность, что обуславливает необходимость его избрания собранием, а не правлением (формирование исполнительных органов относится к компетенции высшего органа управления товарищества - см. **ч. 2 ст. 145** Кодекса) <1>.

---

-----  
КонсультантПлюс: примечание.

**Комментарий** к Жилищному кодексу Российской Федерации с образцами правовых документов (под ред. М.Ю. Тихомирова) включен в информационный банк согласно публикации - Издательство Тихомирова М.Ю., 2007.

---

<1> См.: Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005 - 2008. С. 333 (<http://www.urkniga.ru>).

Поэтому на практике в уставах товариществ собственников жилья целесообразно устанавливать, что избрание председателя правления товарищества относится к компетенции общего собрания членов товарищества.

Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, **подотчетным** общему собранию членов товарищества.

Поэтому в уставе товарищества собственников жилья можно установить порядок, в соответствии с которым при рассмотрении на ежегодном общем собрании членов товарищества

вопросов об утверждении годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана (см. п. 8 ч. 2 ст. 145 Кодекса) общее собрание рассматривает также вопрос об утверждении годового отчета о деятельности правления товарищества (п. 8.2 ч. 2 ст. 145 Кодекса). При рассмотрении указанных вопросов целесообразно учитывать результаты рассмотрения жалоб на действия правления товарищества и председателя правления (п. 9 ч. 2 ст. 145 Кодекса).

Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем в сроки, установленные уставом товарищества.

В соответствии с ч. 6 ст. 147 Кодекса **правление товарищества собственников жилья правомочно принимать решения**, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем 50% общего числа членов правления товарищества.

Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом товарищества.

**Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления** товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.

На основе норм, установленных в ч. 4 ст. 5 и 6 ст. 147 Кодекса, в уставе товарищества собственников жилья целесообразно детально регламентировать порядок деятельности правления, правила принятия решений, оформления и хранения протоколов заседаний правления. Это можно сделать также в специальном внутреннем документе (например, в положении о правлении товарищества). Такой документ может быть утвержден на общем собрании членов товарищества на основании п. 10 ч. 2 ст. 145 Кодекса.

К числу **обязанностей правления** товарищества собственников жилья ст. 148 Кодекса относит решение вопросов, примерный перечень которых определен в указанной статье. Так, в обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;

контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;

управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

Обратим внимание, что термин "обязанности" в данном контексте выглядит не вполне убедительно: фактически речь идет о полномочиях правления (правах, реализация которых составляет одновременно юридическую обязанность коллегиального исполнительного органа), образующих управленческую компетенцию правления товарищества собственников жилья.

Бухгалтерский учет ведется товариществами собственников жилья по правилам, установленным Ф3 от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" <1>, который вступил в силу с 01.01.2013. Некоммерческие организации, за исключением тех, которые непосредственно перечислены в исчерпывающем перечне, установленном в п. 2 ч. 4 ст. 6 указанного Федерального закона, **вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность** <2>.

<1> СЗ РФ. 2011. N 50. Ст. 7344 (с последующими изменениями и дополнениями).

<2> См. подробнее: Тихомиров М.Ю. Бухгалтерский учет по новым правилам: Практическое пособие. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2014 (<http://www.urkniga.ru>).

Права управления товарищества собственников жилья установлены в открытом перечне. Поэтому в уставе товарищества можно предусмотреть и иные права указанного органа. При этом желательно стремиться к тому, чтобы компетенция управления определялась в учредительном документе товарищества максимально конкретно, с тем, чтобы избежать дублирования функций и "конкуренции" компетенций органов управления товарищества.

В соответствии с **ч. 1 ст. 149** Кодекса **председатель правления товарищества** собственников жилья избирается на срок, установленный уставом товарищества. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

Председатель правления является единоличным исполнительным органом товарищества, избираемым правлением из своего состава председателя товарищества, если избрание председателя товарищества не отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества уставом товарищества (см. **ч. 3 ст. 147** Кодекса). В последнем случае председатель правления товарищества избирается общим собранием членов товарищества из числа членов правления.

Как уже отмечалось, избрание председателя правления товарищества собственников жилья правлением не вполне согласуется с природой единоличного исполнительного органа, который, с одной стороны, должен обладать достаточной независимостью от коллегиального исполнительного органа, а с другой - быть полностью подконтрольным высшему органу управления.

Опыт многих существующих товариществ собственников жилья показывает, что нередко председатель правления пренебрегает интересами товарищества и его членов, допускает финансовые злоупотребления, пытается влиять на принятие общим собранием решений, противопоставляет себя товариществу, навязывает членам товарищества свою волю и т.п. Безусловно, в подобных случаях такого председателя необходимо заменить, но на практике не всегда удается добиться соответствующего решения правления.

Поэтому если уставом товарищества избрание председателя правления не отнесено к компетенции общего собрания, то на практике следует учитывать, что и в таком случае имеется юридическая возможность избрания (и переизбрания) председателя правления товарищества **на общем собрании членов товарищества**. Такая возможность существует, так как в соответствии с **ч. 4 ст. 145** Кодекса **общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления** товарищества. Если председатель правления совершает действия, не устраивающие членов товарищества, то можно инициировать в установленном порядке внеочередное общее собрание и избрать нового председателя правления, руководствуясь **ч. 4 ст. 145** Кодекса.

Отметим, что использование в **ч. 1 ст. 149** термина "должностные лица" не вполне корректно, так как речь идет не о государственной или муниципальной организации. Следует полагать, что здесь имеются в виду главный бухгалтер и другие лица, которые занимают в товариществе должности на основании трудовых договоров. Исполнение указаний председателя правления следует рассматривать как юридическую обязанность указанных лиц.

Ни при каких обстоятельствах председатель правления не вправе давать обязательные к исполнению указания председателю и членам ревизионной комиссии (ревизору) товарищества, так как орган, осуществляющий внутренний аудит, подотчетен только общему собранию членов товарищества.

**Председатель правления товарищества собственников жилья** действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных **Кодексом**, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

Круг полномочий председателя правления товарищества собственников жилья, перечисленных в [ч. 2 ст. 149](#) Кодекса, является характерным для компетенции единоличного исполнительного органа любого юридического лица. Указанные полномочия целесообразно конкретизировать в уставе товарищества.

Кроме того, в уставе необходимо определить виды и признаки сделок, которые не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества. При этом необходимо учитывать, что, например, органами управления некоммерческой организации либо органом надзора за ее деятельностью подлежат одобрению сделки, в совершении которых имеется заинтересованность. Заинтересованность в совершении некоммерческой организацией тех или иных действий, в том числе в совершении сделок, влечет за собой конфликт интересов заинтересованных лиц и некоммерческой организации. В таких случаях применяются правила [ст. 27](#) ФЗ от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях" <1>.

-----  
<1> СЗ РФ. 1996. N 3. Ст. 145 (с последующими изменениями и дополнениями).

Следует обратить внимание на то, что в [ч. 2 ст. 149](#) Кодекса упоминаются "правила внутреннего распорядка товарищества", а не "правила внутреннего трудового распорядка" (по терминологии [ТК РФ](#)). В то же время указанный внутренний документ, по смыслу упомянутой нормы [Кодекса](#), принимается в целях регулирования отношений между работодателем (товариществом собственников жилья) и работниками, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, т.е. трудовых отношений. Поэтому следует полагать, что здесь имеются в виду правила внутреннего трудового распорядка.

**Правила внутреннего трудового распорядка** - это локальный нормативный акт, регламентирующий в соответствии с [ТК РФ](#) и иными федеральными законами порядок приема и увольнения работников, основные права, обязанности и ответственность сторон трудового договора, режим работы, время отдыха, применяемые к работникам меры поощрения и взыскания, а также иные вопросы регулирования трудовых отношений у данного работодателя (см. [ст. 189](#) [ТК РФ](#)).

В соответствии со [ст. 190](#) [ТК РФ](#) правила внутреннего трудового распорядка утверждаются работодателем с учетом мнения представительного органа работников в порядке, установленном [ст. 372](#) [ТК РФ](#) для принятия локальных нормативных актов.

## **РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР)**

**Контрольным органом** во всех товариществах собственников жилья является ревизионная комиссия (ревизор). Данный орган не относится к числу органов управления товарищества: он не осуществляет организационную и исполнительно-распорядительную деятельность, а реализует лишь одну специфическую функцию управления - контроль за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества, так называемый внутренний аудит.

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества (см. [ч. 1 ст. 150](#) Кодекса).

Единственное требование к кандидатурам членов ревизионной комиссии товарищества собственников жилья, которое предъявляет [Кодекс](#), - это то, что указанные лица не могут быть членами правления товарищества. Поэтому представляется, что в состав ревизионной комиссии могут входить физические лица, как являющиеся, так и не являющиеся членами данного товарищества собственников жилья.

По аналогии закона следует считать, что и единоличный ревизор не может быть членом правления.

Каждое товарищество собственников жилья вправе самостоятельно определить в уставе, какой именно контрольный орган образуется в данном товариществе - ревизионная комиссия или ревизор.

Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

**Председатель ревизионной комиссии** не является самостоятельным контрольным органом. Его основная задача - организационно-техническое обеспечение деятельности ревизионной комиссии. Порядок избрания председателя ревизионной комиссии целесообразно установить в уставе товарищества собственников жилья и детализировать его в соответствующем внутреннем документе типа положения о ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:  
проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;  
представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности <1> товарищества;

-----  
<1> См. подробнее: Тихомиров М.Ю. Бухгалтерская (финансовая) отчетность: новые требования законодательства. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2014 (<http://www.urkniga.ru>).

представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

Нетрудно заметить, что компетенция ревизионной комиссии (ревизора) в **ч. 3 ст. 150** Кодекса определена в исчерпывающем перечне. Между тем данные органы в иных юридических лицах решают и иные вопросы. Поэтому представляется, что законодателю целесообразно исправить отмеченный дефект рассматриваемой нормы.

Во всяком случае в уставе товарищества собственников жилья необходимо предусмотреть конкретные полномочия ревизионной комиссии (ревизора), необходимые для выполнения обязанностей данного органа, перечисленных в **ч. 3 ст. 150** Кодекса (иметь доступ к документам бухгалтерского учета, знакомиться с бухгалтерской (финансовой) отчетностью, истребовать от главного бухгалтера и других работников товарищества необходимые документы и материалы и др.).

Утверждение **заключения ревизионной комиссии** (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества относится к компетенции общего собрания членов товарищества (см. **п. 8.3 ч. 2 ст. 145** Кодекса).

## **СРЕДСТВА, ИМУЩЕСТВО И ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА**

В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома (см. **ч. 1 ст. 151** Кодекса).

Право собственности товарищества собственников жилья как юридического лица может возникнуть в отношении тех объектов движимого и недвижимого имущества, которые возмездно или безвозмездно в установленном порядке приобретены либо созданы таким товариществом. Поскольку товарищество собственников жилья обладает специальной (уставной) правоспособностью, постольку совершать такие акты, как приобретение имущества, оно вправе лишь при условии, что это соответствует предмету и целям его деятельности. Приобретение товариществом, например, имущественного комплекса кондитерской фабрики вряд ли будет соответствовать указанным критериям.

Под имуществом в данном случае следует понимать вещи в гражданско-правовом смысле, включая имущественные права, деньги и ценные бумаги. Денежные средства могут храниться в форме наличных денег в кассе, на расчетном счете в банке, специальных счетах, а также в ценных бумагах.

Стоимость имущества товарищества отражается в документах его бухгалтерского учета и отчетности. Именно это имущество и является обособленным имуществом товарищества как юридического лица, которым товарищество отвечает по своим обязательствам перед

кредиторами.

Следует также иметь в виду, что согласно [ст. 36](#) Кодекса все имущество, обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме, включая технические подвалы, чердаки, лестничные площадки и т.п. (полный перечень представлен в [ст. 36](#)), находится в **общей долевой собственности собственников помещений**. Это общее недвижимое имущество не подлежит отчуждению и поэтому не может быть передано в собственность товариществу собственников жилья.

Товарищество вправе приобрести в собственность помещения в многоквартирном доме, не относящиеся к общей долевой собственности, принадлежащие на праве собственности лицам, которые использовали их для иных целей, чем проживание (при условии, что это нежилые помещения, например первый этаж дома, в котором расположены магазин, химчистка, ателье и т.п.) <1>.

---

-----  
КонсультантПлюс: примечание.

[Комментарий](#) к Жилищному кодексу Российской Федерации с образцами правовых документов (под ред. М.Ю. Тихомирова) включен в информационный банк согласно публикации - Издательство Тихомирова М.Ю., 2007.

---

<1> См.: Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005 - 2008. С. 338 (<http://www.urkniga.ru>).

В соответствии со [ст. 16](#) Вводного закона в существующей застройке поселений **земельный участок**, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, **является общей долевой собственностью собственников помещений** в многоквартирном доме. Поэтому такой земельный участок не может стать объектом права собственности товарищества собственников жилья. Исключение составляют случаи, когда товариществу как юридическому лицу на праве собственности принадлежат какие-либо помещения в соответствующем многоквартирном доме. Тогда товарищество будет обладать долей в праве общей долевой собственности собственников помещений. См. также [ст. 36](#) Кодекса.

В соответствии с [ч. 2 ст. 151](#) Кодекса **средства товарищества собственников жилья** состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

Источники формирования основных и оборотных средств товарищества собственников жилья перечислены в открытом перечне. Такими источниками могут быть и прочие поступления, приобретение которых товариществом не вступает в противоречие с предметом и целями его деятельности.

По вопросу налогообложения доходов, полученных товариществом собственников жилья, применяющим упрощенную систему налогообложения, Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики Минфина РФ сообщил, что согласно [п. 1 ст. 346.15](#) НК РФ при применении организацией упрощенной системы налогообложения в составе доходов учитываются доходы от реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав и внереализационные доходы, определяемые в соответствии со [ст. ст. 249](#) и [250 главы 25](#) "Налог на прибыль организаций" НК РФ. При этом доходы, предусмотренные [ст. 251](#) НК РФ, в составе доходов не учитываются.

[Подпунктом 14 п. 1 ст. 251](#) НК РФ установлено, что к имуществу, полученному налогоплательщиком в рамках целевого финансирования, которое не включается в доходы при определении налоговой базы, относятся средства бюджетов, выделяемые осуществляющим управление многоквартирными домами товариществам собственников жилья, жилищным,

жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, управляющим организациям, выбранным собственниками помещений в многоквартирных домах, на доленое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с [ФЗ](#) от 21.07.2007 N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства".

Таким образом, средства, полученные товариществом собственников жилья из местного бюджета на капитальный ремонт многоквартирных домов в рамках реализации указанного Федерального [закона](#), не включаются в налоговую базу по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения.

Товарищество собственников жилья, применяющее упрощенную систему налогообложения, при определении налоговой базы не учитывает вступительные взносы, членские взносы, паевые взносы, пожертвования, а также отчисления на формирование резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся товариществу собственников жилья его членами.

Что касается других платежей, поступающих товариществу, то в соответствии со [ст. 249](#) НК РФ доходом от реализации признаются выручка от реализации товаров (работ, услуг) как собственного производства, так и ранее приобретенных, выручка от реализации имущественных прав. Выручка от реализации определяется исходя из всех поступлений, связанных с расчетами за реализованные товары (работы, услуги) или имущественные права, выраженные в денежной и (или) натуральной формах.

В случае заключения товариществом агентских договоров следует иметь в виду, что согласно [подпункту 9 п. 1 ст. 251](#) НК РФ при определении налоговой базы не учитываются доходы в виде имущества (включая денежные средства), поступившего комиссионеру, агенту и (или) иному поверенному в связи с исполнением обязательств по договору комиссии, агентскому договору или другому аналогичному договору, а также в счет возмещения затрат, произведенных комиссионером, агентом и (или) иным поверенным за комитента, принципала и (или) иного доверителя, если такие затраты не подлежат включению в состав расходов комиссионера, агента и (или) иного поверенного в соответствии с условиями заключенных договоров. К указанным доходам не относятся комиссионное, агентское или иное аналогичное вознаграждение <1>.

-----  
<1> См.: [письмо](#) Департамента налоговой и таможенно-тарифной политики Минфина РФ от 16.08.2013 N 03-11-11/33417.

На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья в товариществе могут быть образованы **специальные фонды**, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества (см. [ч. 3 ст. 151](#) Кодекса).

Подчеркнем, что [Кодекс](#) не обязывает товарищество собственников жилья формировать специальные финансовые фонды. Имеются в виду, в частности, ремонтный фонд, фонд текущих расходов, резервный фонд и др.

Например, резервный фонд может быть образован путем ежеквартальных отчислений от чистой прибыли товарищества, полученной в результате его хозяйственной деятельности, до достижения им определенного решением общего собрания размера. Средства резервного фонда обычно используются для покрытия непредвиденных расходов, потерь и убытков, ликвидации аварийных ситуаций. Целесообразно предусмотреть, что резервный фонд не может быть использован для иных целей. Средства резервного фонда товарищество может размещать в кредитных организациях на условиях договора банковского счета или в краткосрочных депозитных вкладах.

Обратим внимание, что подобные фонды могут быть образованы по решению общего собрания членов товарищества собственников жилья в порядке, им же установленном. Из этого следует, что специальные финансовые фонды товарищества и порядок их образования не обязательно должны быть указаны в уставе.

Следует иметь в виду, что **фонд капитального ремонта**, способы формирования которого установлены в [ст. 170](#) Кодекса, не должен являться специальным финансовым фондом

товарищества собственников жилья, так как фонд капитального ремонта создается **за счет денежных средств, уплаченных всеми собственниками помещений** в многоквартирном доме в виде взносов и процентов по правилам **ч. 1 ст. 170** Кодекса.

**Правление товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества.**

Понятие "финансовый план товарищества", которое упоминается в **ч. 4 ст. 151** Кодекса, в других статьях **Кодекса** не употребляется. При этом документами финансового планирования деятельности товарищества являются годовой план содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме (**п. 8 ч. 2 ст. 145**), а также сметы доходов и расходов товарищества на год (**п. 8.1 ч. 2 ст. 145** Кодекса), которые подлежат утверждению общим собранием членов товарищества.

Поэтому правление товарищества имеет право в течение отчетного периода распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с указанными документами после их утверждения в установленном порядке общим собранием. Платежные документы подписывает председатель правления товарищества (см. **ч. 2 ст. 149** Кодекса).

Цели, на которые могут расходоваться средства товарищества, находящиеся на счетах в кредитных организациях, а также правила совершения правлением действий, связанных с распоряжением такими средствами, можно достаточно подробно определить в уставе товарищества или положении о правлении, утверждаемом общим собранием.

В соответствии с **ч. ч. 1 и 2 ст. 152** Кодекса **для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.**

Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

Помимо **хозяйственной деятельности**, виды которой указаны в **ч. 2 ст. 152** Кодекса в исчерпывающем перечне, товарищество собственников жилья вправе заниматься **предпринимательской деятельностью** как любое некоммерческое юридическое лицо (**п. 3 ст. 50** ГК РФ). Некоммерческие организации могут осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых они созданы, и соответствующую этим целям.

Исходя из действующей редакции **Кодекса** представляется необходимым, по возможности, различать понятия "хозяйственная деятельность" и "предпринимательская деятельность". При этом следует иметь в виду, что **ГК РФ** не оперирует термином "хозяйственная деятельность".

В контексте рассматриваемой статьи **хозяйственная деятельность** - это конкретные технические, физические и иные подобные действия, интеллектуальные усилия персонала товарищества, направленные, например, на обеспечение содержания имущества (обслуживание, эксплуатация, ремонт, благоустройство и т.п.).

В результате совершения указанных действий товариществом осуществляются виды предпринимательской (экономической) деятельности, соответствующие перечисленным в **п. п. 1 - 3 ч. 2 ст. 152** Кодекса видам хозяйственной деятельности и имеющие свое обозначение в Общероссийском **классификаторе** видов экономической деятельности ОК 029-2001 (ОКВЭД) (КДЕС Ред. 1), введенном в действие Постановлением Госстандарта РФ от 06.11.2001 N 454-ст <1>, который применяется при осуществлении функций по государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств. Это обстоятельство необходимо учитывать при оформлении документов, представляемых для государственной регистрации товарищества собственников жилья при его создании, о чем подробнее говорилось выше.

-----  
<1> Общероссийский **классификатор** видов экономической деятельности ОК 029-2001 (КДЕС Ред. 1). М.: Издательство стандартов, 2002 (с последующими изменениями и дополнениями).

Подчеркнем, что **предпринимательской** является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке (см. [п. 1 ст. 2 ГК РФ](#)). Поэтому, например, **сдача в аренду, внаем, части общего имущества в многоквартирном доме или строительство тех или иных объектов с целью систематического получения прибыли от их использования является, несомненно, предпринимательской деятельностью.**

При этом не имеет значения, осуществляется такая хозяйственная (предпринимательская) деятельность силами персонала товарищества или силами третьих лиц, привлеченных к выполнению соответствующих работ (оказанию услуг) на основании гражданско-правовых договоров (например, по договору подряда).

Следует отметить, что использование в [Кодексе](#) терминологии, отличной от принятой в гражданском законодательстве, порождает двусмысленность и трудности в правоприменении. Поэтому было бы целесообразно, чтобы законодатель заменил в [Кодексе](#) термин "хозяйственная деятельность" применительно к товариществу собственников жилья термином [ГК РФ](#) - "предпринимательская деятельность", так как в [Кодексе](#) фактически идет речь о предпринимательской деятельности некоммерческого юридического лица.

На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья **доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды**, расходующиеся на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные [главой 14](#) Кодекса и уставом товарищества (см. [ч. 3 ст. 152](#) Кодекса).

Доходы товарищества собственников жилья, полученные от хозяйственной и (или) предпринимательской деятельности, в отличие от доходов жилищных и жилищно-строительных кооперативов, **не могут быть распределены между членами товарищества.**

Указанные доходы используются для финансирования общих расходов или направляются в специальные финансовые фонды товарищества (см. [ч. 3 ст. 151](#) Кодекса). **Дополнительный доход** (по-видимому, здесь имеется в виду доход, превышающий среднестатистические показатели доходности деятельности товарищества за определенный период времени) может быть направлен на цели, предусмотренные [главой 14](#) Кодекса и уставом товарищества. Поэтому в уставе товарищества желательно четко сформулировать соответствующие направления использования дополнительных доходов.

## РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством (см. [ч. 1 ст. 140](#) Кодекса).

Понятие "**реорганизация**" означает прекращение реорганизуемого юридического лица с переходом его прав и обязанностей к другим лицам. Особенности правопреемства в зависимости от формы реорганизации (слияния, присоединения, разделения, выделения, преобразования) предусмотрены в [ст. 58](#) ГК РФ.

В случаях, установленных законом, реорганизация юридического лица в форме его разделения или выделения из его состава одного или нескольких юридических лиц осуществляется по решению уполномоченных государственных органов или по решению суда.

Реорганизация юридических лиц осуществляется по правилам, установленным в [ст. ст. 57 - 60](#) ГК РФ.

**Решение** о добровольной реорганизации товарищества принимает общее собрание членов товарищества собственников жилья (см. [п. 2 ч. 2 ст. 145](#) Кодекса).

В судебной практике возникал вопрос, является ли основанием для реорганизации товарищества собственников жилья выход собственников жилых помещений одного многоквартирного дома с целью избрания иного способа управления многоквартирным домом из товарищества собственников жилья, в состав которого входят несколько жилых домов, и

требуется ли для этого согласие остальных собственников жилых помещений - членов товарищества?

Отвечая на него, Президиум Верховного Суда РФ указал, что избрание собственниками жилых помещений одного дома, входящего в товарищество, иного способа управления означает необходимость реорганизации товарищества в форме выделения, поскольку к вновь образуемому юридическому лицу должна перейти часть прав и обязанностей ранее созданного товарищества собственников жилья, возникших в связи с управлением несколькими многоквартирными домами. Порядок проведения реорганизации определяется [п. 1 ст. 57, п. 4 ст. 58, ст. 59](#) ГК РФ.

При этом следует учитывать, что положения [ГК РФ](#), предусматривающие порядок реорганизации юридического лица, в данном случае должны применяться с учетом норм, содержащихся в [ч. ч. 2 и 3 ст. 161](#) Кодекса, из которых следует, что управление товариществом собственников жилья является одним из способов управления многоквартирным домом, который выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Поэтому изменение способа управления многоквартирным домом является исключительным правом жителей этого дома, которые решили выйти из состава товарищества и согласие на это членов товарищества, проживающих в других домах, входящих в состав товарищества, не требуется (см. [Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за I квартал 2007 г., утвержденный Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 30.05.2007 <1>](#)).

-----  
<1> Бюллетень Верховного Суда РФ. 2007. N 10.

Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

Таким образом, применительно к реорганизации товарищества в форме преобразования в [ч. 2 ст. 140](#) Кодекса установлено ограничение: такое товарищество может быть преобразовано только в жилищный или жилищно-строительный кооператив (о таких потребительских кооперативах см. [ст. ст. 110 - 134](#) Кодекса).

**Преобразование товарищества собственников жилья** представляет собой изменение организационной формы такого товарищества, в результате которого возникает юридическое лицо другого вида, предусмотренного законодательством (в данном случае - это жилищный или жилищно-строительный кооператив).

При преобразовании юридического лица одного вида в юридическое лицо другого вида (изменении организационно-правовой формы) к вновь возникшему юридическому лицу переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица в соответствии с передаточным актом ([п. 5 ст. 58](#) ГК РФ). Передаточный акт должен содержать положения о правопреемстве по всем обязательствам реорганизованного юридического лица в отношении всех его кредиторов и должников, включая и обязательства, оспариваемые сторонами. Передаточный акт в данном случае утверждается учредителями (участниками) товарищества собственников жилья.

Потребительский кооператив, как и товарищество собственников жилья, является **некоммерческой организацией**, т.е. юридическим лицом, не преследующим в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Предпринимательскую деятельность <1> потребительский кооператив вправе осуществлять лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых он создан, и поскольку такая деятельность соответствует указанным целям.

-----  
<1> Нормативное определение понятия "предпринимательская деятельность" установлено в [п. 1 ст. 2](#) ГК РФ.

При преобразовании товарищества собственников жилья в жилищный или жилищно-строительный кооператив следует учитывать, что количество членов такого кооператива не может

быть менее чем пять, но не должно превышать количество жилых помещений в многоквартирном доме (см. [ч. 1 ст. 112 Кодекса](#)).

Передаточный акт представляется вместе с учредительным и иными документами для государственной регистрации вновь возникшего кооператива. Непредставление передаточного акта, а также отсутствие в нем положений о правопреемстве по обязательствам реорганизованного товарищества собственников жилья влекут отказ в государственной регистрации вновь возникшего юридического лица (см. [ст. 59 ГК РФ](#)).

Товарищество собственников жилья считается реорганизованным в форме преобразования с момента государственной регистрации вновь возникшего жилищного или жилищно-строительного кооператива (см. [п. 4 ст. 57 ГК РФ](#)).

[Части 3 и 4 ст. 140 Кодекса](#) содержат специальные нормы, которые регулируют **особенности реорганизации товарищества собственников жилья соответственно в формах разделения и выделения** в случаях, когда товарищество было создано в двух или более многоквартирных домах.

Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена **в форме разделения** при условии соблюдения требования, установленного [ч. 1 ст. 136 Кодекса](#) (собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья). Иными словами, количество созданных в результате разделения товариществ собственников жилья не может превышать количества многоквартирных домов, в которых было создано преобразованное товарищество.

В таком случае решение о разделении товарищества может быть принято на общем собрании его членов большинством голосов членов товарищества от числа голосов членов товарищества, присутствующих на его общем собрании, при условии согласия на такое разделение общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, решение о котором принято большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом многоквартирном доме в течение двух лет с момента проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором инициировали такое разделение.

При разделении юридического лица его права и обязанности переходят к вновь возникшим юридическим лицам в соответствии с **разделительным балансом** (см. [п. 3 ст. 58 ГК РФ](#)).

Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена **в форме выделения** при условии соблюдения требования, установленного [ч. 1 ст. 136 Кодекса](#). При реорганизации в форме выделения продолжает существовать юридическое лицо, из которого осуществлялось выделение, и возникают одно или более новых юридических лиц. Следовательно, в таком случае общее количество товариществ (преобразованное в форме выделения юридическое лицо плюс созданные в результате выделения товарищества собственников жилья) не может быть более количества многоквартирных домов, в которых было создано преобразованное товарищество.

Решение о выделении товарищества может быть принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором будет создано товарищество собственников жилья в процессе выделения, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

При выделении из состава юридического лица одного или нескольких юридических лиц к каждому из них переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица в соответствии с **разделительным балансом** (см. [п. 4 ст. 58 ГК РФ](#)).

Особенности бухгалтерской отчетности при реорганизации юридического лица определяются по правилам [ст. 16 ФЗ от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете"](#) <1>. Методические [указания](#) по формированию бухгалтерской отчетности при осуществлении реорганизации организаций утверждены Приказом Минфина РФ от 20.05.2003 N 44н <2>.

-----  
<1> СЗ РФ. 2011. N 50. Ст. 7344 (с последующими изменениями и дополнениями).

<2> БНА РФ. 2003. N 40 (с последующими изменениями и дополнениями).

Государственная регистрация юридических лиц, создаваемых в результате реорганизации, производится по правилам, установленным [ФЗ](#) от 08.08.2001 N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" <1>.

-----  
<1> СЗ РФ. 2001. N 33 (ч. I). Ст. 3431 (с последующими изменениями и дополнениями).

**Ликвидация** товарищества собственников жилья осуществляется по основаниям и в порядке, которые являются общими для всех юридических лиц и установлены в [ст. ст. 61 - 65](#) ГК РФ.

Главное отличие ликвидации юридического лица от его реорганизации заключается в том, что по общему правилу **ликвидация не предполагает правопреемства**, т.е. перехода прав и обязанностей, например, ликвидированного товарищества, к другим субъектам. Поэтому при добровольной или принудительной ликвидации товарищество собственников жилья прекращает свое существование в качестве юридического лица и в качестве участника гражданского оборота.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Данное правило [ч. 2 ст. 141](#) предусматривает юридические последствия нарушения требований императивной нормы [ч. 3 ст. 135](#) Кодекса, согласно которой число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, если члены товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, то товарищество собственников жилья не может быть создано, а действующее товарищество подлежит ликвидации.

По правилу [п. 2 ч. 2 ст. 145](#) Кодекса принятие решений о ликвидации товарищества собственников жилья, назначении ликвидационной комиссии, утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов относится к компетенции общего собрания членов товарищества. Однако [ч. 2 ст. 141](#) Кодекса обязывает не общее собрание членов товарищества, а общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме принять решение о ликвидации товарищества в случае, указанном в рассматриваемой норме.

Если общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не выполнит возложенную на него [Кодексом](#) обязанность (или решение о ликвидации не будет принято общим собранием членов товарищества собственников жилья), то в таком случае товарищество собственников жилья может быть ликвидировано по решению суда в связи с грубым нарушением закона (императивной нормы [ч. 3 ст. 135](#) Кодекса). Требование о ликвидации юридического лица по данному основанию может быть предъявлено в суд государственным органом или органом местного самоуправления, которому право на предъявление такого требования предоставлено законом (см. [п. п. 2 и 3 ст. 61](#) ГК РФ).

Особенности бухгалтерской отчетности при ликвидации юридического лица определяются по правилам [ст. 17](#) ФЗ от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" <1>.

-----  
<1> См. подробнее: Тихомиров М.Ю. [Комментарий](#) к Федеральному закону "О бухгалтерском учете" в новой редакции. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2014. С. 114 и сл. (<http://www.urkniga.ru>).

## ПРИЛОЖЕНИЕ

Образец

УТВЕРЖДЕН  
общим собранием учредителей  
товарищества собственников жилья

Протокол N \_\_\_\_\_  
от " \_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

УСТАВ  
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ  
"НАИМЕНОВАНИЕ"

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья "НАИМЕНОВАНИЕ", далее именуемое "Товарищество", является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирном доме N \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ (**название населенного пункта**) для совместного управления комплексом недвижимого имущества в данном многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Товарищество учреждено в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Жилищным кодексом Российской Федерации " \_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. решением собрания учредителей (протокол N \_\_\_\_\_ от " \_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.).

Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

Товарищество осуществляет свою деятельность на основании гражданского, жилищного и иного законодательства, действующего на территории Российской Федерации, и настоящего устава.

1.3. Полное наименование Товарищества на русском языке:

"Товарищество собственников жилья "НАИМЕНОВАНИЕ";

Сокращенное наименование Товарищества на русском языке:

"ТСЖ "НАИМЕНОВАНИЕ".

1.4. Место нахождения Товарищества: \_\_\_\_\_

---

Примечание. **Место нахождения юридического лица определяется местом его государственной регистрации.**

1.5. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, соответствующую предмету и целям деятельности Товарищества. Товарищество не имеет в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли и не распределяет полученную прибыль между своими членами.

Полученная Товариществом прибыль от предпринимательской деятельности и использования имущества Товарищества направляется на финансирование основной деятельности Товарищества - управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса и другие цели, предусмотренные законодательством и настоящим уставом.

Доходы от передачи в пользование гражданам и (или) юридическим лицам объектов недвижимого имущества, находящихся в общей долевой собственности членов Товарищества как собственников помещений в многоквартирном доме, принадлежат собственникам этого имущества и могут быть распределены между ними в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятым в соответствии с п. п. 2 и 3 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.6. Товарищество создано без ограничения срока его деятельности.

Примечание. **Диспозитивная норма ч. 4 ст. 135 Жилищного кодекса Российской Федерации допускает возможность создания товарищества собственников жилья также на определенный срок, установленный в его уставе (например, для достижения конкретной хозяйственной цели, после чего товарищество подлежит прекращению).**

1.7. Товарищество имеет смету доходов и расходов на год, расчетный и иные счета в банках,

круглую и иные печати со своим наименованием, угловой штамп и бланки.

1.8. Товарищество имеет в собственности обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам всем этим имуществом.

Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

1.9. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома N \_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ (название населенного пункта).

**Примечание. Имущество, обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме, включая технические подвалы, чердаки, лестничные площадки и др., находится в общей долевой собственности собственников помещений. Это общее недвижимое имущество не подлежит отчуждению и поэтому не может быть передано в собственность товариществу собственников жилья. Товарищество вправе приобрести в собственность помещения в многоквартирном доме, не являющиеся объектами общей долевой собственности, принадлежащие на праве собственности лицам, которые использовали их для иных целей, чем проживание (при условии, что это нежилые помещения, например первый этаж дома, в котором расположены магазин, химчистка, ателье и т.п.).**

## 2. Цели и предмет деятельности.

### Правоспособность товарищества

2.1. Товарищество может иметь гражданские права, которые соответствуют целям деятельности, предусмотренным в настоящем уставе, нести связанные с этой деятельностью обязанности, совершать сделки, не противоречащие законодательству и настоящему уставу.

**Примечание. Товарищество не вправе совершать сделки, противоречащие целям и предмету его деятельности, определенным законом или иными правовыми актами.**

2.2. Товарищество создано для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с ЖК РФ помещениями в данном многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами.

**Примечание. Правомочия товарищества собственников жилья по распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме ограничены законом. Товарищество может распоряжаться таким имуществом только путем передачи его в пользование (возмездное или безвозмездное) с соблюдением требований ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и ст. 246 ГК РФ. Отчуждать общее имущество в многоквартирном доме товарищество не вправе.**

2.3. Предметом и целями деятельности Товарищества является осуществление его прав и исполнение обязанностей, предусмотренных законом и настоящим уставом.

**Примечание. В связи с тем что товарищество собственников жилья обладает специальной правоспособностью (может иметь только те гражданские права, которые соответствуют целям деятельности, предусмотренным в его уставе, и нести связанные с этой деятельностью обязанности), при создании товарищества в его уставе необходимо установить исчерпывающий перечень видов деятельности (действий), направленных на реализацию прав и исполнение обязанностей товарищества. В дальнейшем возможно увеличение или уменьшение объема уставной правоспособности товарищества путем внесения в устав соответствующих изменений, которые подлежат государственной регистрации.**

2.4. Товарищество вправе:

- заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры и другие договоры в интересах членов Товарищества;

- определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный

ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, расходы на другие установленные Жилищным кодексом Российской Федерации цели. Товарищество вправе предусмотреть в смете также расходы на следующие цели:

- 
- устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
  - выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
  - пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
  - передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
  - продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;
  - проводить мероприятия по благоустройству и озеленению придомовой территории;
  - осуществлять права и исполнять обязанности работодателя, предусмотренные трудовым законодательством Российской Федерации;

2.5. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество также вправе:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

Примечание. Согласно ст. 247 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в общей долевой собственности, осуществляется по соглашению всех долевых собственников. Товарищество собственников жилья вправе предоставить в пользование общее имущество в многоквартирном доме только при согласии всех собственников помещений, в том числе и не являющихся членами товарищества.

2.6. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

2.7. Товарищество обязано:

- обеспечивать выполнение требований главы 13 Жилищного кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также настоящего устава;
- осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса Российской Федерации;
- выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в

многоквартирном доме;

- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

- вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в ч. 2 ст. 20 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в ч. 2 ст. 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав Товарищества изменений заверенные председателем правления Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копию устава Товарищества, выписку из протокола общего собрания о принятии решения о внесении изменений в устав Товарищества с приложением заверенных председателем правления Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений;

- \_\_\_\_\_;

- \_\_\_\_\_.

### 3. Членство в товариществе.

#### Обязанности и права членов товарищества

3.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.

Членами Товарищества являются собственники помещений в многоквартирном доме N \_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ (название населенного пункта), участвовавшие в учреждении Товарищества (учредители) и вступившие в Товарищество после его государственной регистрации.

Хранение заявлений о вступлении в Товарищество и списка членов Товарищества осуществляет председатель правления Товарищества.

**Примечание. При создании товарищества собственников жилья членство устанавливается решением собрания учредителей на основании заявлений о вступлении в товарищество. Указанное решение, содержащее список членов товарищества при его создании, отражается в протоколе учредительного собрания, который подписывают все учредители - будущие члены создаваемого товарищества.**

3.2. После государственной регистрации Товарищества новые члены принимаются в Товарищество на основании их заявлений. К заявлению о вступлении в Товарищество прилагается копия документа, подтверждающего право собственности лица, претендующего на вступление в Товарищество, на помещение в многоквартирном доме N \_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ (название населенного пункта).

Заявления подаются на имя председателя правления Товарищества и рассматриваются на ближайшем заседании правления Товарищества. Решение правления о приеме лица в члены Товарищества считается принятым, если за это проголосовали 2/3 членов правления.

Решение правления о приеме лица в члены Товарищества подлежит утверждению на ближайшем общем собрании членов Товарищества. Такое решение общего собрания считается

принятым, если за это подано не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

Если решение правления о приеме лица в члены Товарищества не было утверждено общим собранием членов Товарищества, то права и обязанности данного лица как члена Товарищества прекращаются в день проведения общего собрания. Уплаченные таким лицом членские взносы возвращаются ему в течение трех рабочих дней, следующих за днем проведения соответствующего общего собрания.

**Примечание. Процедура вступления в члены, товарищества собственников жилья законом не регламентирована. Поэтому она должна быть предусмотрена в уставе товарищества. Следует иметь в виду, что вариант, предложенный в п. 3.2 данного образца устава, не является единственно возможным: учредители товарищества могут сами определить наиболее подходящую для них процедуру вступления в члены товарищества и установить, к компетенции какого органа (органов) управления товарищества относится прием новых членов.**

3.3. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме N \_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ (название населенного пункта), вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на эти помещения.

**Примечание. Соответствующее положение установлено в императивной норме ч. 2 ст. 143 Жилищного кодекса Российской Федерации. Поэтому уставом товарищества собственников жилья не может быть исключено или ограничено право нового собственника помещения в многоквартирном доме на вступление в товарищество.**

3.4. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи лицом заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на единственное принадлежащее ему помещение в многоквартирном доме N \_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ (название населенного пункта).

**Примечание. Целесообразно обратить внимание на то, что ч. 3 ст. 143 Жилищного кодекса Российской Федерации, определяющая правила прекращения членства в товариществе собственников жилья, не предусматривает возможность исключения члена товарищества из товарищества. Представляется, что такую возможность нельзя предусмотреть и в уставе, если исходить из буквального толкования положений ч. 3 ст. 143. Кроме того, перечень оснований прекращения членства в товариществе в указанной норме сформулирован как исчерпывающий, что исключает его расширительное толкование. Следует, однако, иметь в виду, что отношения членства в товариществе объективно прекращаются также с момента исключения товарищества из единого государственного реестра юридических лиц в связи с ликвидацией товарищества.**

3.5. В случаях ликвидации или реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена Товарищества их правопреемники приобретают право на вступление в Товарищество с момента возникновения у них права собственности на соответствующее помещение и долю в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме.

3.6. Член Товарищества обязан:

- соблюдать жилищное законодательство, правила проживания в многоквартирном доме, а также настоящий устав и решения органов управления Товарищества;
- принимать участие в работе общего собрания членов Товарищества;
- соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания принадлежащего ему помещения, а также многоквартирного дома и придомовой территории;
- нести бремя содержания и ремонта помещения, находящегося в его собственности;
- участвовать в расходах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- своевременно и в полном объеме оплачивать обязательные платежи и взносы, установленные общим собранием членов Товарищества;
- нести ответственность за вред, причиненный арендаторами или нанимателями принадлежащего ему помещения общему имуществу или помещениям других членов Товарищества;

- предоставлять правлению Товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать члена Товарищества и осуществлять связь с ним, а также сведения о размерах принадлежащих ему долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении;

- \_\_\_\_\_;

- \_\_\_\_\_;

- исполнять другие обязанности, предусмотренные законодательством и настоящим уставом.

3.7. Член Товарищества имеет право:

- участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленную в установленном порядке доверенность, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;

- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления;

- участвовать в голосовании по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества;

- сдавать внаем или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности, вселять временных жильцов в порядке, установленном законодательством и настоящим уставом;

- производить отчуждение принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме;

- \_\_\_\_\_;

- \_\_\_\_\_;

- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством и настоящим уставом.

3.8. Члены Товарищества и собственники помещений в многоквартирном доме N \_\_ по ул. \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ (название населенного пункта), не вступившие в Товарищество, обладают равными правами по отношению к Товариществу, перечисленными в п. п. 3.8 и 3.9 настоящего устава.

**Примечание. Члены товарищества обладают также специфическими правами и обязанностями, обусловленными отношениями членства (см. п. п. 3.6 и 3.7 настоящего устава).**

Члены Товарищества и другие собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим уставом, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

Члены Товарищества и другие собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

**Примечание. Параметры качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ определяются правовыми актами. Так, надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с правилами ч. 1.1 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации <1>. Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами утверждены Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 <2>. При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья указанное товарищество несет ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме <3>, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах <4>.**

-----

Практическое пособие М.Ю. Тихомирова "Управление многоквартирным домом" включено в информационный банк согласно публикации - Издательство Тихомирова М.Ю., 2011.

---

<1> См. подробнее: Тихомиров М.Ю. Управление многоквартирным домом: новые требования законодательства. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2014 (<http://www.urkniga.ru>).

<2> СЗ РФ. 2013. N 21. Ст. 2652.

<3> См.: [Постановление](#) Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" (СЗ РФ. 2006. N 34. Ст. 3680, с последующими изменениями и дополнениями).

<4> См.: [Постановление](#) Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (СЗ РФ. 2011. N 22. Ст. 3168, с последующими изменениями и дополнениями).

3.9. Члены Товарищества и другие собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

устав Товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;

реестр членов Товарищества;

бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

иные предусмотренные Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

3.10. Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

#### 4. Организация управления и контроля в товариществе

4.1. Товарищество приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и уставом Товарищества.

4.2. Органами управления Товарищества являются: общее собрание членов Товарищества; правление Товарищества; председатель правления Товарищества.

Примечание. [Статья 144](#) Жилищного кодекса Российской Федерации среди органов управления товарищества собственников жилья называет только общее собрание членов товарищества и правление товарищества. При этом председатель правления является

единоличным исполнительным органом товарищества, обладающим собственной управленческой компетенцией и действующим одновременно с коллегиальным исполнительным органом - правлением товарищества. Таким образом, в товариществе собственников жилья действуют одновременно два исполнительных органа - правление (коллегиальный орган) и председатель правления (единоличный орган).

4.3. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества. В общем собрании с правом решающего голоса вправе участвовать только члены Товарищества или их представители, уполномоченные надлежаще оформленной доверенностью.

Порядок уведомления членов Товарищества о принятых общим собранием решениях устанавливается общим собранием членов Товарищества.

4.4. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится ежегодно в период \_\_\_\_\_ (установить сроки проведения годового общего собрания членов Товарищества).

4.5. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания членов Товарищества являются внеочередными. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, а также любого члена Товарищества.

4.6. Общее собрание членов Товарищества созывается в следующем порядке: \_

Примечание. Жилищный кодекс Российской Федерации не определяет правила созыва общего собрания, допуская в диспозитивной норме, что такое собрание созывается в порядке, установленном уставом товарищества. Согласно п. 8 ст. 148 этого Кодекса созыв и проведение общего собрания членов товарищества относятся к компетенции правления товарищества. Порядок созыва общего собрания должен быть определен в уставе товарищества (см. ч. 1 ст. 145) с учетом требований императивных норм, установленных в ч. ч. 1 и 2 ст. 146 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом),

\_\_\_\_\_ либо (указать иные возможные способы), либо другим способом, предусмотренным решением общего собрания членов Товарищества.

Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

4.7. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

- внесение изменений в настоящий устав или утверждение устава Товарищества в новой редакции;

- принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

- избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора);

- \_\_\_\_\_ избрание \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ случаях

\_\_\_\_\_ (указать) председателя правления Товарищества из числа членов правления Товарищества;

- досрочное прекращение полномочий членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора), председателя правления Товарищества;

- установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

- утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;
- утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора);
- принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим уставом и решениями общего собрания членов Товарищества;
- определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества;
- решение других вопросов, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_.

Примечание. Помимо вопросов, указанных в ч. 2 ст. 145 Жилищного кодекса Российской Федерации, уставом товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания может быть отнесено решение и иных вопросов. Целесообразно обратить внимание на то, что некоторые вопросы общее собрание должно решать только совместно со всеми собственниками жилых помещений, не являющимися членами товарищества. Это, в частности, вопросы, касающиеся ремонта, перестройки общих помещений дома, надстройки и реконструкции дома, приобретения в собственность собственниками дома прилегающих земельных участков, ведения на них строительства и др. Все действия, затрагивающие общее имущество в доме, его инженерные коммуникации и оборудование, прилегающие земельные участки, должны быть согласованы со всеми собственниками жилых помещений дома, не являющимися членами товарищества, так как все они несут бремя содержания имущества дома и имеют законные права на это имущество. В соответствии со ст. 247 ГК РФ долевые собственники пользуются и распоряжаются совместным имуществом по согласию всех собственников (см. также ч. 2 ст. 137 Жилищного кодекса Российской Федерации).

4.8. Общее собрание членов Товарищества как высший орган управления имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

Вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания членов Товарищества, не могут быть решены правлением Товарищества или председателем правления Товарищества. Решения исполнительных органов Товарищества, принятые с нарушением данного правила, не влекут юридических последствий для Товарищества, членов Товарищества и третьих лиц.

Примечание. Вмешательство исполнительных органов в компетенцию высшего органа управления товарищества не допускается нормами Жилищного кодекса Российской Федерации. Применительно к правлению по этому поводу установлен прямой запрет (ч. 1 ст. 147); компетенция председателя правления ограничена перечнем правомочий, установленным в ст. 149.

4.9. Правомочия общего собрания членов Товарищества собственников жилья

устанавливаются в соответствии со [ст. 45](#) Жилищного кодекса и настоящим уставом.

Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

Примечание. **Правомочность общего собрания членов товарищества определяется наличием кворума, т.е. присутствием на собрании такого количества участников данного органа, которое в соответствии с законом является достаточным для легитимной работы собрания. Кворум на общем собрании членов товарищества устанавливается на основе того же принципа, который определяет кворум на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (см. [ч. 3 ст. 45](#) Жилищного кодекса Российской Федерации).**

В случаях, когда те или иные отношения, связанные с проведением общего собрания членов товарищества, прямо не урегулированы Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации, на практике можно руководствоваться [статьями 181.1 - 181.5 гл. 9.1](#) "Решения собраний" ГК РФ <1>. Правила, предусмотренные указанной главой, применяются, если законом или в установленном им порядке не предусмотрено иное (см. [п. 1 ст. 181.1](#) ГК РФ). Так, в соответствии с общим правилом [ст. 181.5](#) ГК РФ, решение собрания ничтожно в случае, если оно принято при отсутствии необходимого кворума.

-----

<1> Это касается также отношений, возникающих в связи с проведением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов жилищного кооператива, принятия указанными собраниями решений.

В случае отсутствия кворума инициатор проведения собрания назначает новую дату, место и время проведения общего собрания членов Товарищества. Вновь созываемое общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента не состоявшегося ранее общего собрания.

В случае отсутствия кворума на общем собрании членов Товарищества, созываемом повторно, такое общее собрание проводится в форме заочного голосования по правилам, установленным Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации и настоящим уставом.

4.10. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

Для ведения протокола общего собрания членов Товарищества избирается секретарь собрания.

4.11. Решения общего собрания членов Товарищества принимаются простым или квалифицированным большинством голосов от общего числа голосов членов Товарищества в соответствии с Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации и настоящим уставом.

Квалифицированным большинством, составляющим не менее чем две трети голосов от общего числа голосов членов товарищества, принимаются решения:

- о реорганизации и ликвидации товарищества, назначении ликвидационной комиссии, утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- об определении направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

\_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_.

Примечание. **В уставе можно предусмотреть также иные вопросы, которые могут решаться только квалифицированным большинством голосов.**

Решения по остальным вопросам принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей. В таких случаях решение считается принятым, если за него подано более 50% голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

Примечание. **Следует обратить внимание на то, что подсчет голосов при голосовании по**

**вопросам, не требующим квалифицированного большинства, осуществляется не от списочного состава членов товарищества, а от числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества (их представителей).**

Количество голосов, которым обладает каждый член товарищества на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

**Примечание. Поскольку не установлено иное, постольку положения ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации распространяются на порядок проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья.**

4.12. Решения общего собрания, принятые в порядке, предусмотренном настоящим уставом и законодательством, являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании либо голосовали против принятия решения, а также для членов правления, председателя правления Товарищества и лиц, относящихся к персоналу Товарищества.

4.13. Решение общего собрания членов Товарищества собственников жилья может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном ст. ст. 47 и 48 Жилищного кодекса Российской Федерации, с учетом следующих положений:

---

**Примечание. Порядок и условия проведения заочного голосования должны предусматривать текст письменных решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование, порядок сообщения членам товарищества предполагаемой повестки дня, ознакомления с необходимыми сведениями и документами, а также сроки окончания процедуры заочного голосования <1>. При установлении в уставе соответствующих правил допустимо использовать и конкретизировать соответствующие правовые нормы, содержащиеся в ст. ст. 47 и 48 Кодекса, а также в ст. ст. 181.1 - 181.5 гл. 9.1 "Решения собраний" ГК РФ.**

---

-----  
КонсультантПлюс: примечание.

Практическое пособие М.Ю. Тихомирова "Управление многоквартирным домом" включено в информационный банк согласно публикации - Издательство Тихомирова М.Ю., 2011.

---

<1> См. подробнее: Тихомиров М.Ю. Управление многоквартирным домом: новые требования законодательства. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2014 (<http://www.urkniga.ru>).

4.14. Решения общего собрания членов Товарищества должны быть оформлены письменными протоколами. Протокол общего собрания подписывают председательствующий на собрании и секретарь собрания.

В протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны: дата, время и место проведения собрания; сведения о лицах, принявших участие в собрании; результаты голосования по каждому вопросу повестки дня; сведения о лицах, проводивших подсчет голосов; сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол.

В протоколе о результатах заочного голосования должны быть указаны: дата, до которой принимались документы, содержащие сведения о голосовании членов товарищества; сведения о лицах, принявших участие в голосовании; результаты голосования по каждому вопросу повестки дня; сведения о лицах, проводивших подсчет голосов; сведения о лицах, подписавших протокол.

4.15. Правление Товарищества является коллегиальным исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества, осуществляющим руководство деятельностью Товарищества.

Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных Жилищным кодексом Российской Федерации к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в также вопросов, отнесенных законом и настоящим уставом к исключительной

компетенции общего собрания членов Товарищества.

4.16. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок \_\_\_\_\_ (указать срок, но не более чем два года).

Примечание. В состав правления не могут быть избраны, собственники помещений в многоквартирном доме, не являющиеся членами данного товарищества собственников жилья. Кроме того, членом правления не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занижающее должностную в органах управления организации, с которой товарищество заключила указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества (см. ч. 3.1 ст. 147 Жилищного кодекса Российской Федерации).

4.17. Правление обязано:

обеспечивать соблюдение Товариществом законодательства и требований настоящего устава;

осуществлять контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

составлять сметы доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и отчеты о финансовой деятельности, предоставлять их общему собранию членов Товарищества для утверждения;

обеспечивать управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

осуществлять наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

обеспечивать заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

вести реестр членов Товарищества, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность;

обеспечивать созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;

выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим уставом.

4.18. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

Примечание. Понятие "финансовый план товарищества", которое упоминается в ч. 4 ст. 151, в других статьях Жилищного кодекса Российской Федерации не употребляется. При этом документами финансового планирования деятельности товарищества являются годовой план содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме (п. 8 ч. 2 ст. 145), а также сметы доходов и расходов товарищества на год (п. 8.1 ч. 2 ст. 145 Кодекса), которые подлежат утверждению общим собранием членов товарищества.

Указанные средства могут расходоваться на следующие цели:

- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_.

Правление Товарищества вправе распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на \_\_\_\_\_ счете в \_\_\_\_\_ банке, в \_\_\_\_\_ следующем \_\_\_\_\_ порядке:

\_\_\_\_\_ (установить правила совершения правлением действий, связанных с распоряжением финансовыми средствами).

4.19. Правление Товарищества осуществляет свою деятельность в форме заседаний. На заседаниях правления рассматриваются вопросы, предложенные председателем правления Товарищества или любым членом правления.

Подготовку и организацию заседания правления обеспечивает председатель правления.

Заседания правления Товарищества созываются председателем правления \_\_\_\_\_ (указать периодичность и сроки созыва заседаний правления).

4.20. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании

правления присутствует не менее чем 50% общего числа членов правления.

Решения правления Товарищества принимаются путем открытого голосования простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, за исключением случаев, предусмотренных в п. 4.22 настоящего устава.

**Примечание. В уставе можно предусмотреть большее число голосов для принятия таких решений.**

4.21. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления.

Обязанность организовать ведение протокола заседания правления возлагается на председателя правления Товарищества.

Протокол заседания правления должен содержать сведения:

о месте и времени проведения заседания;

об общем количестве членов правления и количестве его членов, присутствующих на заседании;

о секретаре заседания, если он избирался;

о вопросах, рассматриваемых на заседании;

о выступивших на заседании лицах и основных положениях их выступлений;

о решениях, принятых правлением, и итогах голосования по каждому вопросу.

Протокол заседания правления должен быть надлежащим образом оформлен не позднее чем через \_\_\_\_\_ часов после закрытия заседания в \_\_\_\_\_ экземплярах.

Все экземпляры протокола подписываются председателем правления и удостоверяются круглой печатью Товарищества.

Протоколы заседаний правления подшиваются в книгу протоколов, которая в любое время должна предоставляться члену Товарищества по первому требованию для ознакомления. Книга протоколов хранится в помещении \_\_\_\_\_ по адресу:

**Примечание. Целесообразно, чтобы книга протоколов хранилась в месте, доступном и известном всем членам Товарищества.**

По первому требованию любого члена Товарищества ему выдаются выписки из книги протоколов, удостоверенные подписью председателя правления и печатью Товарищества.

4.22. Единогласно всеми членами правления Товарищества принимаются следующие решения:

- \_\_\_\_\_;

- \_\_\_\_\_.

Квалифицированным большинством не менее 2/3 голосов от общего числа всех членов правления принимаются решения:

- \_\_\_\_\_;

- \_\_\_\_\_;

- \_\_\_\_\_.

4.23. Решения правления Товарищества обязательны для исполнения всеми членами Товарищества и работниками, заключившими с Товариществом трудовые договоры.

4.24. Председатель правления Товарищества является единоличным исполнительным органом управления Товарищества, избираемым общим собранием членов Товарищества из числа членов правления сроком на \_\_\_\_\_ (указать срок).

4.25. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения главному бухгалтеру и другим лицам, которые занимают в Товариществе руководящие должности на основании трудовых договоров. Исполнение указаний председателя правления является юридической обязанностью указанных лиц.

**Примечание. Ни при каких обстоятельствах председатель правления не вправе давать обязательные к исполнению указания председателю и членам ревизионной комиссии (ревизору) товарищества, так как орган, осуществляющий внутренний аудит, подотчетен только общему собранию членов товарищества. Что касается главного бухгалтера, то он при**

исполнении указаний председателя правления обязан руководствоваться нормами Федерального закона "О бухгалтерском учете".

4.26. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим уставом не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

При этом к сделкам, которые не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, относятся

---

Примечание. Например, органами управления некоммерческой организации либо органом надзора за ее деятельностью подлежат одобрению сделки, в совершении которых имеется заинтересованность. Заинтересованность в совершении некоммерческой организацией тех или иных действий, в том числе в совершении сделок, влечет за собой конфликт интересов заинтересованных лиц и некоммерческой организации. В таких случаях применяются правила ст. 21 ФЗ от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях".

Председатель правления Товарищества на основании решений Правления Товарищества о найме работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнении их заключает и расторгает трудовые договоры с указанными работниками, а также выступает от имени Товарищества в других трудовых отношениях с работниками с правом подписания трудовых договоров и указаний, устанавливающих, изменяющих и прекращающих трудовые отношения.

Председатель правления Товарищества не вправе осуществлять полномочия, отнесенные Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим уставом к компетенции других органов Товарищества.

Председатель правления Товарищества не вправе единолично принимать решения, обязательные для членов Товарищества.

4.27. В случае невозможности исполнения председателем правления Товарищества своих обязанностей ввиду длительной болезни, смерти и других объективных обстоятельств созывается внеочередное общее собрание членов Товарищества, на котором избирается новый председатель правления Товарищества.

4.28. Председатель правления Товарищества подотчетен общему собранию членов Товарищества и несет ответственность перед Товариществом за результаты и законность деятельности правления Товарищества.

4.29. Контрольным органом в Товариществе является ревизионная комиссия (ревизор).

Примечание. Данный орган не относится к числу органов управления товарищества: он не осуществляет организационную и исполнительно-распорядительную деятельность, а реализует лишь одну специфическую функцию управления - контроль за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества, так называемый внутренний аудит.

Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества на срок \_\_\_\_\_ (указать срок, но не более чем два года).

В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества.

Примечание. Это - единственное требование к членам ревизионной комиссии, которое предъявляет Жилищный кодекс Российской Федерации (ч. 1 ст. 150). Поэтому представляется, что в состав ревизионной комиссии могут входить физические лица, как являющиеся, так и не являющиеся членами данного товарищества собственников жилья, в том числе специалисты, обладающие необходимыми знаниями.

4.30. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

Примечание. Председатель ревизионной комиссии не является самостоятельным

**контрольным органом, его основная задача - организационно-техническое обеспечение деятельности ревизионной комиссии.**

4.31. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

- проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности

\_\_\_\_\_ **(указать порядок и сроки предоставления отчета ревизионной комиссии (ревизора));**

- вправе потребовать любой документ от правления, председателя правления, главного бухгалтера Товарищества и других лиц, занимающих руководящие должности в Товарищества;
- созывает внеочередное общее собрание членов Товарищества по результатам ревизии в случаях выявления угрозы интересам Товарищества и (или) его членов либо обнаружения злоупотреблений членов или председателя правления Товарищества;

4.32. Члены ревизионной комиссии (ревизор) несут ответственность в случаях ненадлежащего выполнения обязанностей, предусмотренных законодательством и настоящим уставом.

## 5. Имущество, финансовые средства и хозяйственная деятельность товарищества

5.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома N \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ **(наименование населенного пункта)** и не являющееся объектом общей долевой собственности собственников помещений в данном доме.

**Примечание. В соответствии со ст. 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме. Поэтому такой земельный участок не может стать объектом права собственности товарищества собственников жилья. Исключения составляют случаи, когда товариществу как юридическому лицу на праве собственности принадлежат какие-либо помещения в соответствующем многоквартирном доме. Тогда товарищество будет обладать долей в праве общей долевой собственности собственников помещений.**

5.2. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;
- доходов от хозяйственной и предпринимательской деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- добровольных взносов и пожертвований юридических и физических лиц;
- доходов по банковским вкладам (депозитам), акциям, облигациям и другим ценным бумагам;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- прочих поступлений.

Часть временно свободных денежных средств Товарищества на основании решения общего собрания членов Товарищества может быть помещена в банковские вклады (депозиты), облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги с целью получения дохода,

направляемого на оплату общих расходов.

5.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные финансовые фонды, расходующиеся на следующие цели:

- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_.

Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

5.4. Для достижения целей, предусмотренных настоящим уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

Примечание. В ст. 152 Жилищного кодекса Российской Федерации установлен исчерпывающий перечень видов хозяйственной деятельности, которой может заниматься товарищество. Однако это не исключает применения к товариществу собственников жилья правил ст. 50 ГК РФ о предпринимательской деятельности некоммерческого юридического лица. Кроме того, например, такой вид деятельности, как сдача имущества в аренду, является по существу предпринимательской, а не хозяйственной деятельностью. Поэтому помимо хозяйственной деятельности товарищество собственников жилья вправе заниматься также предпринимательской деятельностью, соответствующей целям создания данной некоммерческой организации.

5.5. Постольку, поскольку это служит достижению целей, предусмотренных настоящим уставом, Товарищество вправе заниматься предпринимательской деятельностью, соответствующей целям создания Товарищества.

Товарищество вправе осуществлять следующие виды предпринимательской деятельности:

- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_.

5.6. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной и предпринимательской деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные настоящим уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные главой 14 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим уставом.

5.7. Товарищество ведет бухгалтерский учет, представляет бухгалтерскую, налоговую и статистическую отчетность в порядке, установленном законодательством.

## 6. Прекращение деятельности товарищества

6.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации либо ликвидации.

6.2. Реорганизация Товарищества собственников жилья осуществляется по основаниям и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

Примечание. Понятие "реорганизация" означает прекращение реорганизуемого юридического лица с переходом его прав и обязанностей к другим лицам. Особенности правопреемства в зависимости от формы реорганизации юридического лица (слияния, присоединения, разделения, выделения, преобразования) установлены в ст. 58 ГК РФ.

6.3. Товарищество может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Примечание. **Относительно реорганизации товарищества собственников жилья в форме преобразования в ч. 2 ст. 140 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено ограничение: такое товарищество может быть преобразовано только в жилищный или жилищно-строительный кооператив. Напомним, что преобразование товарищества собственников жилья представляет собой изменение организационной формы такого товарищества, в результате которого возникает юридическое лицо другого вида, предусмотренного законодательством (в данном случае это жилищный или жилищно-строительный кооператив). Необходимо также обратить внимание на то, что решение о преобразовании товарищества принимает не общее собрание его членов, а общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.**

Товарищество считается реорганизованным в форме преобразования с момента государственной регистрации вновь возникшего жилищного или жилищно-строительного кооператива.

6.4. Ликвидация Товарищества осуществляется по основаниям и в порядке, установленным гражданским законодательством Российской Федерации.

## 7. Заключительные положения

7.1. Настоящий устав утверждается общим собранием учредителей Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

7.2. Изменения и дополнения в настоящий устав вносятся на основании решения общего собрания членов Товарищества, принятого большинством голосов от общего числа голосов членов Товарищества, и подлежат государственной регистрации в установленном порядке.

7.3. Настоящий устав составлен в \_\_\_\_\_ экземплярах, имеющих одинаковую силу.

7.4. Расходы по созданию и регистрации Товарищества распределяются между учредителями Товарищества пропорционально площади принадлежащих им помещений.

Подписи учредителей:

---

---