**Понятие ТСЖ**

Законом предоставлено право лицам, владеющим жилым помещением, самим определять, как они будут управлять своим домовым имуществом. Одним из способов управления является организация собственников жилья – ТСЖ. Это организация, которая не ведет коммерческой деятельности, то есть не извлекает прибыли из нее. Она занимается только содержанием в надлежащем порядке дома. Вопросы, которые связанны с обслуживанием дома, она решает самостоятельно. Для этого оно привлекает или организации со стороны, или выполняет свои задачи собственными силами. Объединение, будучи юридическим лицом, имеет собственный счет в банке, вправе набирать для выполнения уставных задач персонал. Главным учредительным документом является Устав.

Требования законодательства (ЖК РФ, гл. 13, ст. 136, ст. ст. 44 по 46, Уголовного и гражданского кодексов) должны соблюдаться. Иначе товарищество ликвидируется, а руководители могут быть привлечены к ответственности, вплоть до уголовной. Управляет объединением правление, с председателем его во главе. Оно осуществляет оперативное управление организацией. Высший орган – общее собрание членов. Все основные вопросы существования товарищества находятся в его ведении.

**Кому разрешено?**

Объединение создается только собственниками жилья. Основанием, а равно и условием создания служит наличие в многоквартирном доме жильцов-собственников и решение их общего собрания. Но для того, чтобы оно имело законную силу нужно, чтобы проголосовало более 50%, присутствующих на собрании. Необходимо так же, чтобы в голосовании участвовали не менее пятидесяти процентов от списочного состава владельцев жилых помещений. То есть, к примеру, от 100 жильцов-владельцев жилых помещений на заседании должно быть 50 +1 человек. Только в этом случае, создание товарищества будет законным. Итак, только человек обладающий собственностью в доме, может быть членом товарищества, создавать его, ликвидировать и т.д. Но среди жильцов могут быть и наниматели жилища. Как обстоит дело с этими гражданами? За нанимателя членом может быть мэрия или ее представитель УК, как собственник жилого помещения. Сложнее с несовершеннолетними людьми. С одной стороны такой гражданин может иметь в собственности недвижимость, с другой – он не полностью дееспособен, до 18 лет

 **Этапы. Открытие любой организации включает в себя два периода: организационный; регистрация.**

Начнем с первого этапа организации. Он включает в себя: подготовительный этап; проведение собрания. Подготовку нужно начинать с создания инициативной группы и изучения законодательной базы. То есть ознакомиться с тем, какими законодательными актами регулируется деятельность товарищества, требования к нему, его права и обязанности, направления деятельности, порядок создания, ликвидации, реорганизации. В инициативную группу желательно включить людей, которые имеют опыт в управлении, а так же в вопросах, юридических и финансовых, естественно, они должны пользоваться доверием у жильцов. Кстати говоря, инициатором могут быть и не жильцы, а например, домоуправление или мэрия. Затем начинаем саму подготовку к проведению собрания. Действия следующие: Группа опрашивает собственников, разъясняет им, для чего создается ТСЖ и его необходимость. К заседанию готовятся документы, бюллетени, уведомления, протокола. Определяется и назначается дата, место проведения собрания. Собственникам рассылаются уведомления о собрании. Они вручаются под расписку, лично или почтовым отправлением с уведомлением о вручении адресату. Существуют две формы такого собрания. Очное и заочное. Вопрос о создании лучше решать на очном. Подготовительные документы. Уведомление — приглашение на собрание. В нем содержится следующая информация: Цель собрания. Место его проведения. Данные собственника. Контактные телефоны и другие контакты, где можно получить информацию по интересующим вопросам, связанным с собранием. Бюллетень – документ, предназначенный для голосования. В нем полные данные о собственнике, включая общую площадь его жилья, правоустанавливающие документы. Кроме этого — повестка дня. На каждый вопрос владелец недвижимости должен дать ответ (письменно). Вариантов ответа два: за или против. Собственники предупреждаются за 10 дней до проведения собрания.

**Собрание**

Собственники должны прибыть на него с паспортом и документами на жилище. На данные документы нужно приготовить ксерокопии. Сначала выбирают председателя собрания и секретаря. Затем оглашается повестка, после этого проводятся прения по каждому вопросу проекта ТСЖ. В случае положительного решения утверждается устав ТСЖ, затем избирается его правление. Председателя его может избрать собрание или правление на своем заседании. Отдельно утверждается состав комиссий. Их должно быть две: ревизионная и счетная. В начале раздаются бюллетени для голосования. Считаются только поданные за то или иное решение бюллетени.

**Регистрация**

Как оформить ТСЖ в налоговой? Это юридическое действие осуществляется председателем. Он может поручить зарегистрировать организацию своему доверенному лицу, оформив на него доверенность, нотариально заверенную. Регистрируется товарищество в Налоговой службе. При постановке на учет представитель должен сдать пакет документов (о них ниже) и паспорт. Кроме этого нужно предоставить и копии их, заверенные нотариусом. За регистрацию полагается уплатить пошлину. Размер ее – 4000 рублей. После завершения регистрации открывается расчетный счет. Его открывает председатель и комиссия мэрии. После открытия в мэрию должно быть направлено письменное уведомление. В регистрационный орган сдаются следующие документы: Протокол собрания. В нем должны содержаться вопросы о выборе формы управления, образования ТСЖ. Устав (один экземпляр). Протокол заседания правления о выборах председателя. Регистрационная форма Р11001. По своей сути это заявление в налоговую инспекцию о регистрации. Данные об адресе. Квитанция об уплате госпошлины.

**Стоимость и сроки**

 Мы уже говорили выше, что оригиналы документов сопровождаются заверенными нотариально копиями. То есть помимо пошлины придется уплатить стоимость нотариальных услуг. Сколько, точно сказать нельзя, поскольку цена зависит от региона страны. Кроме этого еще нужно заказывать бюллетени, уведомления, а они тоже имеют цену. Возможны и другие расходы. Например, на почтовые отправления и тому подобное. Поэтому расходы по созданию заранее спланировать трудно, а то и невозможно. Регистрация проводится в течение 7 дней после того, как документы примет Налоговая служба. Товарищество заносится, как юридическое лицо в единый реестр (ЕГРЮЛ) и выдается свидетельство о госрегистрации.

**ЖК РФ Статья 138. Обязанности товарищества собственников жилья**

**Товарищество собственников жилья обязано:**

1) обеспечивать выполнение требований настоящей главы, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII настоящего 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 собственников 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 части 2 статьи 20 настоящего Кодекса;

10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20настоящего 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.