

Как создать ТСЖ?

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

Для создания ТСЖ рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Подготовьте устав ТСЖ

Основным документом, регламентирующим деятельность ТСЖ, является [устав](#), который необходимо подготовить заранее для последующего утверждения на общем собрании собственников помещений в МКД. Устав ТСЖ должен содержать следующие сведения ([п. 1 ст. 52, п. 1 ст. 54 ГК РФ](#); [п. 9 ст. 2, ч. 2, 2.1 ст. 135, ст. 144, ч. 1, 2, 3 ст. 145, ч. 2, 3 ст. 147, ст. 149, ч. 1 ст. 150 ЖК РФ](#)):

- 1) наименование, включающее слова "товарищество собственников жилья";
- 2) место нахождения ТСЖ;
- 3) предмет и цели его деятельности;
- 4) порядок возникновения и прекращения членства в ТСЖ;
- 5) состав, компетенция и порядок избрания органов управления ТСЖ (общее собрание членов и правление ТСЖ), срок избрания правления ТСЖ, порядок принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов. Законодательством не установлено количество членов правления ТСЖ, но это может быть предусмотрено в уставе;
- 6) полномочия, порядок и срок избрания председателя правления ТСЖ. Избрание председателя правления ТСЖ может быть отнесено уставом к компетенции общего собрания членов товарищества. В противном случае председателя избирает правление ТСЖ из своего состава;
- 7) состав, компетенция и срок избрания ревизионной комиссии (либо компетенция ревизора) ТСЖ.

Справка. Ревизионная комиссия ТСЖ

Ревизионная комиссия избирается общим собранием членов ТСЖ не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии ТСЖ не могут входить члены правления товарищества ([ч. 1 ст. 150 ЖК РФ](#));

- 8) иные сведения, например об имуществе ТСЖ, о правах и обязанностях его членов, о порядке реорганизации и ликвидации товарищества, внесения изменений и дополнений в устав.

В уставе ТСЖ может быть предусмотрено использование государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) или иной системы (например, в г. Москве - информационная система проекта "Активный гражданин" или иные информационные системы, доступ к которым осуществляется посредством Портала госуслуг г. Москвы) при решении вопросов, связанных с управлением ТСЖ (п. 2 ст. 2 Закона от 21.07.2014 N 209-ФЗ; п. п. 1.1, 1.2, 1.3 Порядка, утв. Постановлением Правительства Москвы от 27.02.2018 N 115-ПП).

Шаг 2. Проведите общее собрание собственников помещений в МКД

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

В общем собрании собственников помещений в МКД в течение года со дня выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию вправе принимать участие лица, принявшие от застройщика помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче (ч. 1.1 ст. 44 ЖК РФ).

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

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

Общее собрание собственников помещений в МКД, проводимое по вопросу создания ТСЖ, правомочно, если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители и лица, принявшие от застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов (ч. 3 ст. 45 ЖК РФ; Письмо Минстроя России от 26.02.2020 N 5607-ОГ/04).

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

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

Решения общего собрания собственников помещений в МКД оформляются письменными протоколами и являются обязательными для всех собственников помещений в МКД, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании (ч. 1, 5 ст. 46 ЖК РФ; п. 2 Требований, утв. Приказом Минстроя России от 28.01.2019 N 44/пр).

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

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

При создании ТСЖ в нескольких жилых домах решения о создании товарищества и об утверждении его устава принимаются по соглашению всех собственников данных домов. Решения

об избрании правления такого товарищества, избрании председателя правления товарищества или иных вопросах принимаются в данном случае на общем собрании собственников жилых домов большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников жилых домов (п. 2 ч. 2 ст. 136 ЖК РФ).

Шаг 3. Подайте документы на государственную регистрацию

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

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

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

Справка. Размер госпошлины

За государственную регистрацию ТСЖ уплачивается государственная пошлина в размере 4 000 руб. При наличии возможности обращения с заявлением и уплаты госпошлины через порталы госуслуг и иные порталы, интегрированные с ЕСИА, госпошлина рассчитывается с коэффициентом 0,7 (пп. 1 п. 1 ст. 333.33, п. 4 ст. 333.35 НК РФ).

Документы можно представить (п. 1 ст. 9 Закона N 129-ФЗ; п. 5 Порядка, утв. Приказом ФНС России от 12.10.2020 N ЕД-7-14/743@):

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

В случае свидетельствования подлинности подписи заявителя на заявлении о государственной регистрации ТСЖ нотариусом представление документов в регистрирующий орган осуществляется нотариусом, засвидетельствовавшим подлинность подписи заявителя (последнего из заявителей), в рамках одного нотариального действия в день свидетельствования такой подписи. При этом документы направляются нотариусом в форме электронных документов.

Срок государственной регистрации ТСЖ составляет три рабочих дня со дня представления необходимых документов. ТСЖ считается созданным, а данные о нем считаются включенными в ЕГРЮЛ со дня внесения соответствующей записи в этот реестр (п. 1 ст. 9, п. 2 ст. 11, п. 3 ст. 13 Закона N 129-ФЗ; ч. 4, 5 ст. 80 Основ законодательства РФ о нотариате).