Товарищество собственников жилья

Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме. Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Создание товарищества собственников жилья (далее ТСЖ) позволяет наиболее полно реализовать права собственников помещений многоквартирного дома по управлению и распоряжению общей собственностью, делает наиболее прозрачной схему поступления и расходования средств, собираемых с собственников и нанимателей помещений в доме, создает благоприятные возможности для привлечения инвестиций и улучшения условий проживания.

**Вопросы, наиболее часто задаваемые по созданию ТСЖ**

**- Как создать ТСЖ?** Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание, обязан сообщить собственникам помещений о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения. Сообщение о проведении общего собрания должно быть вручено каждому собственнику помещения под роспись либо размещено в помещении данного дома. Однако решение может быть принято и без проведения собрания, путем проведения заочного голосования. Но для этого также необходимо в указанный срок уведомить жильцов о проведении такого голосования.

**-На какой срок может быть создано ТСЖ?**  
Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом. Ст.135 ЖК РФ.

**-Может ли ТСЖ управлять несколькими домами или только одним?**  
ТСЖ может управлять как одним домом, так и несколькими. Управление несколькими домами более эффективно и экономически выгодно. При управлении ТСЖ несколькими домами создается квартальное ТСЖ. При этом у домов, объединившихся в ТСЖ должны быть смежные земельные участки.

**- Каким образом ТСЖ построить отношения с собственниками помещений, не пожелавшими стать его членами?**  
В доме, где действует ТСЖ, собственники помещений, не вступившие в товарищество, обязаны заключить с ТСЖ договор на содержание и ремонт общего имущества в доме. Причем договор должен быть заключен с каждым собственником отдельно. Утверждение перечня работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, коммунальных и прочих услуг ТСЖ происходит на общем собрании членов ТСЖ. Проект договора с указанием обязательных условий подготавливает правление ТСЖ, затем передает его каждому собственнику помещения, не являющемуся членом ТСЖ, для ознакомления и подписания. Собственник, не являющийся членом ТСЖ, не может заключить договор на управление и оказание коммунальных услуг с другой организацией, т.к. жилые и/ или нежилые помещения, принадлежащие собственнику на законном праве являются частью многоквартирного дома, а в соответствие с п. 2 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации выбор способа управления - обязанность собственника.

**- Если создается ТСЖ, сохраняются ли льготы для отдельных категорий граждан?**  
Федеральное законодательство никто не отменял. Да, все льготы сохраняются. В этом случае денежные средства перечисляются на счет управляющей компании, которая учитывает льготы при выставлении жильцу счета на оплату услуг ЖКХ. Сохраняются и субсидии. С 01.01.2010 года процедура изменится, а именно: собственник или наниматель муниципального жилья, имеющий право на льготу будет оплачивать 100% жилищно -коммунальных услуг в управляющую организацию (УО) или ТСЖ, а ГУ "Центр социальной работы" будет на основании реестров от УО или ТСЖ возмещать льготы и/или субсидии по ЖКУ непосредственно собственнику или нанимателю, путем перечисления денежных средств на расчетный счет.

**- Если ТСЖ обанкротится, могут ли быть проданы квартиры собственников за долги ТСЖ?**  
Нет. Собственники помещений не отвечают по долгам ТСЖ, также как и ТСЖ не отвечает по долгам собственников помещений. То есть, если ТСЖ подпадает под процедуру банкротства, взыскание может быть наложено только на имеющееся у него имущество. Имущество собственников жилых и нежилых помещений остается неприкосновенным.

**-Как решается вопрос с земельными участками под домами, в которых жители решили создать ТСЖ?**  
Передача земельных участков в общую долевую собственность собственников помещений осуществляется в несколько этапов. Сначала собственники помещений на своем общем собрании принимают решение о формировании земельного участка и поручают председателю ТСЖ от их имени подать заявку в администрацию города. Затем на основании указанного заявления проводится межевание квартала, в котором расположен многоквартирный дом. Заканчивается процедура формированием земельного участка и передачей его в собственность собственникам помещений путем выдачи председателю ТСЖ кадастрового плана земельного участка, с присвоенным кадастровым номером. Дома, в которых созданы ТСЖ, в приоритетном порядке включаются в планы межевания с целью формирования земельного участка.

Комментарии к новому Жилищно-коммунальному кодексу РФ:

КОММЕНТАРИЙ №1

В соответствии со ст. 36. Жилищного кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме **принадлежат на праве общей долевой собственности** помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.   
Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (ст. 37 ЖК РФ). Собственники помещений в многоквартирном доме **несут бремя расходов** на содержание общего имущества в многоквартирном доме. При этом, **доля обязательных расходов** на содержание общего имущества в многоквартирном доме, определяется долей в праве собственности на общее имущество в таком доме (ст. 39 ЖК РФ). Таким образом, каждый собственник помещения в многоквартирном доме имеет право и возможность участвовать в управлении своим многоквартирным домом. Поскольку собственность общая, то и решение о порядке ее использования, способе управления ею должно приниматься сообща.   
Органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений, к компетенции органа управления относятся:  
1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;  
2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;  
3) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;  
4) выбор способа управления многоквартирным домом;  
5) другие вопросы, отнесенные Кодексом к **компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.**  
Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно, если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.  
Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением принятия решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме, принятия решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, принятия решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.  
**Выбор способа управления многоквартирным домом:**  
В соответствии со ст. 161 ЖК РФ 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. Собственники помещений в многоквартирном доме **обязаны выбрать** один из способов управления многоквартирным домом:  
1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме:  
  
  
2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативо:  
  
Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме. Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Создание товарищества собственников жилья (далее ТСЖ) позволяет наиболее полно реализовать права собственников помещений многоквартирного дома по управлению и распоряжению общей собственностью, делает наиболее прозрачной схему поступления и расходования средств, собираемых с собственников и нанимателей помещений в доме, создает благоприятные возможности для привлечения инвестиций и улучшения условий проживания.  
  
**Основные преимущества ТСЖ (Товарищество собственников жилья):**

* Во-первых, собственники помещений самостоятельно решают, каким способом управлять своим домом: собственными силами или с привлечением специалистов - профессионалов (управляющего, управляющей компании). Если качество предоставляемых услуг не будет соответствовать требованиям жильцов (некачественная или несвоевременная уборка территории, лестниц; несвоевременный вывоз ТБО, не выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования дома и др.), ТСЖ имеет право расторгнуть договор и пригласить для выполнения работ другие организации.
* Во-вторых, ТСЖ само планирует ремонтные работы в своем доме, определяет их очередность. План работ и смета расходов на год утверждаются на общем собрании членов ТСЖ. Не надо никого ни о чем просить, обивая пороги различных инстанций. Любой член ТСЖ имеет возможность осуществлять контроль за расходованием средств товарищества, как получаемых за счет платежей населения, так и за счет поддержки государства (льготы, субсидии, компенсации и др.). В ТСЖ действует ревизионная комиссия. Прозрачность бюджета - это привилегия, которой лишены жители домов, в которых не созданы ТСЖ.
* В-третьих, к ТСЖ появляется возможность иметь дополнительные доходы от сдачи в аренду нежилых помещений, находящихся в общедолевой собственности (технический этаж, подвал, колясочная и т.п.), рационального использования земельного участка, предоставления рекламных площадей и др.
* В-четвертых, в ТСЖ создаются условия к экономному расходованию воды, тепла, электрической энергии за счет установки узлов учета и применения энергосберегающих технологий.  
  В ТСЖ создаются условия для более бережного отношения к местам общего пользования, так как жильцы знают, что в случае поломки общего имущества придется платить самим. После наведения порядка в доме самими жильцами, никто не будет разрисовывать стены, разбивать окна и т.д., (хозяин всегда знает цену своего труда). Как следствие, повышается рыночная стоимость квартир, находящихся в ТСЖ, появляется возможность снижения затрат на содержание и текущий ремонт дома, высвобождаются дополнительные средства для проведения ремонтных и профилактических работ, в перспективе могут быть снижены ежемесячные платежи за жилищные услуги.
* В-пятых, участвуя в управлении собственным домом, жильцы сами определяют, какое именно соотношение в цене и качестве услуг для них является оптимальным.

Для выполнения некоторых работ по содержанию, ремонту, обслуживанию жилого дома товариществом могут привлекаться на договорных условиях жители дома (дополнительный заработок по месту жительства), для должников выполненные работы могут учитываться для соответствующего уменьшения платежей за жилищно-коммунальные услуги Все жильцы дома (владельцы квартир, наниматели), арендаторы жилых и нежилых помещений, владельцы нежилых помещений подчиняются решению общего собрания членов ТСЖ, принимают участие в расходах на содержание и текущий ремонт мест общего пользования. Дома, в которых создаются ТСЖ, в первую очередь включаются в адресные программы капитального ремонта и благоустройства, программы по установке металлических дверей и ремонту лестничных клеток, так как в этих домах появляется хозяин, который обеспечит поддержание порядка и сохранность того, что сделано. Объединение собственников в товарищество служит улучшению микроклимата в доме, так как люди, участвуя в собраниях, обсуждая важные вопросы деятельности товарищества, лучше узнают друг друга, приучаются действовать сообща и в общих интересах, создавая тем самым благоприятную атмосферу в доме и комфорт совместного проживания.  
  
Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. **Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.** В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не определились сами, за них это сделает город, проведя открытый конкурс по отбору управляющей организации. С организацией, победившей на конкурсе город заключит договор на управление многоквартирным домом.

КОММЕНТАРИЙ №2

**Товарищество собственников жилья**

Создание товарищества собственников жилья (далее ТСЖ) позволяет наиболее полно реализовать права собственников помещений многоквартирного дома по управлению и распоряжению общей собственностью, делает наиболее прозрачной схему поступления и расходования средств, собираемых с собственников и нанимателей помещений в доме, создает благоприятные возможности для привлечения инвестиций и улучшения условий проживания.  
Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.  
  
Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 ЖК РФ, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.  
Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный счет в банке, другие реквизиты юридического лица.  
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 пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме (ст. 136 ЖК РФ).  
  
**Товарищество собственников жилья может быть создано при объединении:**  
1) нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат 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;  
2) нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений - жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.  
  
Государственная регистрация товарищества собственников жилья осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.  
  
**Права ТСЖ (ст. 137 ЖК РФ).**  
1. Товарищество собственников жилья вправе:  
1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;  
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 настоящей главой 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.  
2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, 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.  
3. 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.  
4. 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.  
  
**Обязанности ТСЖ (ст. 138 ЖК РФ).**  
Товарищество собственников жилья обязано: 1) обеспечивать выполнение требований настоящей главы, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества; 2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества; 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, в том числе в отношениях с третьими лицами.

**Основные преимущества ТСЖ (Товарищество собственников жилья):**  
Во-первых, собственники помещений самостоятельно решают, каким способом управлять своим домом: собственными силами или с привлечением специалистов - профессионалов (управляющего, управляющей компании). Если качество предоставляемых услуг не будет соответствовать требованиям жильцов (некачественная или несвоевременная уборка территории, лестниц; несвоевременный вывоз ТБО, не выполнение работ по обслуживанию и ремонту инженерного оборудования дома и др.), ТСЖ имеет право расторгнуть договор и пригласить для выполнения работ другие организации.

* Во-вторых, ТСЖ само планирует ремонтные работы в своем доме, определяет их очередность. План работ и смета расходов на год утверждаются на общем собрании членов ТСЖ. Не надо никого ни о чем просить, обивая пороги различных инстанций. Любой член ТСЖ имеет возможность осуществлять контроль за расходованием средств товарищества, как получаемых за счет платежей населения, так и за счет поддержки государства (льготы, субсидии, компенсации и др.). В ТСЖ действует ревизионная комиссия. Прозрачность бюджета - это привилегия, которой лишены жители домов, в которых не созданы ТСЖ.
* В-третьих, к ТСЖ появляется возможность иметь дополнительные доходы от сдачи в аренду нежилых помещений, находящихся в общедолевой собственности (технический этаж, подвал, колясочная и т.п.), рационального использования земельного участка, предоставления рекламных площадей и др.
* В-четвертых, в ТСЖ создаются условия к экономному расходованию воды, тепла, электрической энергии за счет установки узлов учета и применения энергосберегающих технологий.  
  В ТСЖ создаются условия для более бережного отношения к местам общего пользования, так как жильцы знают, что в случае поломки общего имущества придется платить самим. После наведения порядка в доме самими жильцами, никто не будет разрисовывать стены, разбивать окна и т.д., (хозяин всегда знает цену своего труда). Как следствие, повышается рыночная стоимость квартир, находящихся в ТСЖ, появляется возможность снижения затрат на содержание и текущий ремонт дома, высвобождаются дополнительные средства для проведения ремонтных и профилактических работ, в перспективе могут быть снижены ежемесячные платежи за жилищные услуги.
* В-пятых, участвуя в управлении собственным домом, жильцы сами определяют, какое именно соотношение в цене и качестве услуг для них является оптимальным.

*Для выполнения некоторых работ по содержанию, ремонту, обслуживанию жилого дома товариществом могут привлекаться на договорных условиях жители дома (дополнительный заработок по месту жительства), для должников выполненные работы могут учитываться для соответствующего уменьшения платежей за жилищно-коммунальные услуги Все жильцы дома (владельцы квартир, наниматели), арендаторы жилых и нежилых помещений, владельцы нежилых помещений подчиняются решению общего собрания членов ТСЖ, принимают участие в расходах на содержание и текущий ремонт мест общего пользования. Дома, в которых создаются ТСЖ, в первую очередь включаются в адресные программы капитального ремонта и благоустройства, программы по установке металлических дверей и ремонту лестничных клеток, так как в этих домах появляется хозяин, который обеспечит поддержание порядка и сохранность того, что сделано. Объединение собственников в товарищество служит улучшению микроклимата в доме, так как люди, участвуя в собраниях, обсуждая важные вопросы деятельности товарищества, лучше узнают друг друга, приучаются действовать сообща и в общих интересах, создавая тем самым благоприятную атмосферу в доме и комфорт совместного проживания.*

**Товарищество собственников жилья**

Создание товарищества собственников жилья (далее ТСЖ) позволяет наиболее полно реализовать права собственников помещений многоквартирного дома по управлению и распоряжению общей собственностью, делает наиболее прозрачной схему поступления и расходования средств, собираемых с собственников и нанимателей помещений в доме, создает благоприятные возможности для привлечения инвестиций и улучшения условий проживания.  
Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.  
  
Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 ЖК РФ, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.  
Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный счет в банке, другие реквизиты юридического лица.  
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 пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме (ст. 136 ЖК РФ).  
  
**Товарищество собственников жилья может быть создано при объединении:**  
1) нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат 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;  
2) нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений - жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.  
  
Государственная регистрация товарищества собственников жилья осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.  
  
**Права ТСЖ (ст. 137 ЖК РФ).**  
1. Товарищество собственников жилья вправе:  
1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;  
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 настоящей главой 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.  
2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, 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.  
3. 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.  
4. 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.  
  
**Обязанности ТСЖ (ст. 138 ЖК РФ).**  
Товарищество собственников жилья обязано: 1) обеспечивать выполнение требований настоящей главы, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества; 2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества; 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, в том числе в отношениях с третьими лицами.