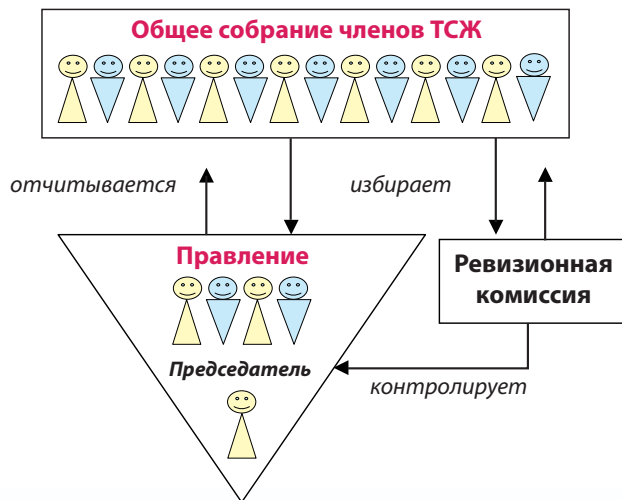


ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТСЖ



Общее собрание – высший орган управления товарищества:

- избирает правление и ревизионную комиссию;
- утверждает годовую смету доходов и расходов (в том числе размер платежей на содержание и ремонт общего имущества) и отчет о ее исполнении;
- определяет размер вознаграждения членов правления товарищества;
- образует специальные фонды, в том числе резервный фонд;
- вносит изменения и дополнения в Устав товарищества;
- рассматривает жалобы на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии;
- утверждает и вносит изменения в правила внутреннего распорядка, положения об оплате труда штатного персонала товарищества;
- определяет направления использования доходов от хозяйственной деятельности;
- принимает решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- принимает решение о реорганизации и ликвидации товарищества и др.

Если это не нарушает права и интересы всех собственников помещений, то общее собрание членов товарищества:

- принимает решения о приобретении, продаже, передаче, обмене, сдаче в аренду общего имущества;
- принимает решения о возведении хозяйственных и иных построек и др.

Правление – исполнительный орган

- избирается из числа членов товарищества;
- руководит текущей деятельностью товарищества;
- составляет проект годовой сметы доходов и расходов и отчет о ее исполнении, представляет их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- распоряжается средствами в соответствии с утвержденной общим собранием сметой;
- заключает договор управления, а также договоры на обслуживание и ремонт общего имущества и предоставление коммунальных услуг;
- контролирует своевременность внесения установленных обязательных платежей;
- ведет делопроизводство.

Председатель правления

- избирается из числа членов правления;
- обеспечивает выполнение решений правления;
- дает указания и распоряжения в пределах своей компетенции;
- выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего трудового распорядка, положение об оплате труда штатного персонала;
- подписывает платежные документы и совершает сделки, которые не требуют одобрения правления товарищества.

Ревизионная комиссия

- избирается из числа членов товарищества, не являющихся членами правления;
- проводит ревизию финансовой деятельности товарищества не реже одного раза в год;
- представляет общему собранию членов товарищества заключение о годовой смете доходов и расходов и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

При составлении буклета использовались положения и статьи Жилищного кодекса РФ

Проект
Поддержка собственников жилья

<http://hsp.tsg-rf.ru>

ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ СОБСТВЕННИКУ ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ О ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ?



ФОНД НОВАЯ
ЕВРАЗИЯ



USAID | РОССИЯ
ОТ АМЕРИКАНСКОГО НАРОДА

ФОНД
ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

Став собственником квартиры в результате ее приватизации, покупки, получения в наследство или в дар, Вы получили **право** не только **пользоваться** ею самому, то есть проживать в ней, но и **распоряжаться** ею по своему усмотрению: продать, сдать в наем, завещать. Но кроме прав у Вас также возникли **обязанности содержать** квартиру в надлежащем техническом и санитарном состоянии **за свой счет**.

Знаете ли Вы, что, **став собственником** своей квартиры, Вы в соответствии с законодательством Российской Федерации одновременно **стали и совладельцем общего имущества** в Вашем много-квартирном доме?

К общему имуществу в многоквартирном доме относятся:

- общие помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом доме:
 - лестничные площадки;
 - лестницы;
 - лифты;
 - лифтовые и иные шахты;
 - коридоры;
 - технические этажи;
 - чердаки;
 - подвалы с инженерными коммуникациями;
- крыши;
- ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома;
- механическое, электрическое, санитарнотехническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры;
- земельный участок, на котором расположен дом;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Общее имущество принадлежит всем собственникам жилых и нежилых помещений в доме, а значит и Вам!

Все собственники дома обязаны **совместно содержать** общее имущество. Собственники участвуют в расходах на содержание и ремонт общего имущества пропорционально площади принадлежащих им жилых и нежилых помещений. **Непроживание в квартире и неиспользование ее не освобождает собственника от его обязанностей в отношении общего имущества!**

Собственники не могут отчуждать свою долю в общем имуществе или отказываться от владения и поль-

зования ею, чтобы освободиться полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

Право долевой собственности на общее имущество дома неразрывно связано с правом собственности на помещение в доме. **Доля** собственника **в общем имуществе не может быть выделена** в натуре.

Собственники помещений **совместно владеют, пользуются** и в установленных законодательством пределах **распоряжаются** общим имуществом в многоквартирном доме, а также имеют право совместно управлять им.

Как собственники помещений могут совместно управлять общим имуществом?

Объединившись в **товарищество собственников жилья (ТСЖ)**.

Товарищество – это юридическое лицо, **некоммерческая организация, объединение собственников помещений** 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.

Товарищество – это Ваша организация, Вы и Ваши соседи – главные лица в товариществе!

Высший орган управления товарищества – общее собрание членов ТСЖ. Количество голосов, которым обладает каждый член ТСЖ на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Какие права имеет член ТСЖ?

- самостоятельно без согласования с кем-либо распоряжаться своим имуществом – квартирой или нежилым помещением;
- избирать и быть избранным в органы управления товарищества;
- участвовать в деятельности товарищества лично или через своего представителя;
- получать информацию о деятельности ТСЖ, в том числе о состоянии общего имущества и произведенных расходах на его содержание;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества и устранению недостатков в его работе.

Какие обязанности имеет член ТСЖ?

- своевременно и в полном объеме вносить обязательные платежи и (или) взносы в ТСЖ, связанные

с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг;

- соблюдать требования Устава товарищества, решения общего собрания и правления;
- выполнять обязанности, которые несут собственники жилого помещения в соответствии с законодательством Российской Федерации, по использованию и содержанию жилого помещения и общего имущества, соблюдению прав и интересов других собственников, возмещению нанесенного ущерба и др.

Собственник помещения может не быть членом товарищества, но тогда он обязан оплачивать расходы по содержанию и ремонту общего имущества на основании договора, заключенного с товариществом.

Товарищество собственников жилья:

- **обязано** обеспечить надлежащее содержание и ремонт общего имущества;
- **вправе** самостоятельно осуществлять работы по содержанию и ремонту или заключать договоры с физическими и юридическими лицами на управление, содержание и ремонт общего имущества и предоставление коммунальных услуг в интересах членов товарищества.

Состояние дома, его общего имущества зависит от Вас и Ваших соседей – собственников жилых и нежилых помещений!

Если Вы хотите жить в хорошо отремонтированном, чистом, уютном, безопасном и привлекательном для проживания доме, принимайте активное участие в делах Вашего товарищества!

Только объединившись, Вы сможете сохранить Ваш дом, и Вам будет что передать Вашим детям и внукам!

Преимущества создания ТСЖ:

- управление домом осуществляет правление, выбираемое из числа членов ТСЖ;
- цели правления совпадают с интересами собственников помещений;
- плата за жилое помещение вносится на банковский расчетный счет ТСЖ. Неизрасходованные (сэкономленные) средства остаются на счете ТСЖ. Аккумулируемые на счете ТСЖ средства на капитальный ремонт дома не облагаются налогом на прибыль;
- члены ТСЖ контролируют и результат работы правления, и расходование средств.

Став собственником квартиры в результате ее приватизации, покупки, получения в наследство или в дар, Вы получили **право** не только **пользоваться** ею самому, то есть проживать в ней, но и **распоряжаться** ею по своему усмотрению: продать, сдать в наем, завещать. Но кроме прав у Вас также возникли **обязанности содержать** квартиру в надлежащем техническом и санитарном состоянии **за свой счет**.

Знаете ли Вы, что, **став собственником** своей квартиры, Вы в соответствии с законодательством Российской Федерации одновременно **стали и совладельцем общего имущества** в Вашем много-квартирном доме?

К общему имуществу в многоквартирном доме относятся:

- общие помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом доме:
 - лестничные площадки;
 - лестницы;
 - лифты;
 - лифтовые и иные шахты;
 - коридоры;
 - технические этажи;
 - чердаки;
 - подвалы с инженерными коммуникациями;
- крыши;
- ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома;
- механическое, электрическое, санитарнотехническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры;
- земельный участок, на котором расположен дом;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Общее имущество принадлежит всем собственникам жилых и нежилых помещений в доме, а значит и Вам!

Все собственники дома обязаны **совместно содержать** общее имущество. Собственники участвуют в расходах на содержание и ремонт общего имущества пропорционально площади принадлежащих им жилых и нежилых помещений. **Непроживание в квартире и неиспользование ее не освобождает собственника от его обязанностей в отношении общего имущества!**

Собственники не могут отчуждать свою долю в общем имуществе или отказываться от владения и поль-

зования ею, чтобы освободиться полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

Право долевой собственности на общее имущество дома неразрывно связано с правом собственности на помещение в доме. **Доля** собственника **в общем имуществе не может быть выделена** в натуре.

Собственники помещений **совместно владеют, пользуются** и в установленных законодательством пределах **распоряжаются** общим имуществом в многоквартирном доме, а также имеют право совместно управлять им.

Как собственники помещений могут совместно управлять общим имуществом?

Объединившись в **товарищество собственников жилья (ТСЖ)**.

Товарищество – это юридическое лицо, **некоммерческая организация, объединение собственников помещений** 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.

Товарищество – это Ваша организация, Вы и Ваши соседи – главные лица в товариществе!

Высший орган управления товарищества – общее собрание членов ТСЖ. Количество голосов, которым обладает каждый член ТСЖ на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Какие права имеет член ТСЖ?

- самостоятельно без согласования с кем-либо распоряжаться своим имуществом – квартирой или нежилым помещением;
- избирать и быть избранным в органы управления товарищества;
- участвовать в деятельности товарищества лично или через своего представителя;
- получать информацию о деятельности ТСЖ, в том числе о состоянии общего имущества и произведенных расходах на его содержание;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества и устранению недостатков в его работе.

Какие обязанности имеет член ТСЖ?

- своевременно и в полном объеме вносить обязательные платежи и (или) взносы в ТСЖ, связанные

с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг;

- соблюдать требования Устава товарищества, решения общего собрания и правления;
- выполнять обязанности, которые несут собственники жилого помещения в соответствии с законодательством Российской Федерации, по использованию и содержанию жилого помещения и общего имущества, соблюдению прав и интересов других собственников, возмещению нанесенного ущерба и др.

Собственник помещения может не быть членом товарищества, но тогда он обязан оплачивать расходы по содержанию и ремонту общего имущества на основании договора, заключенного с товариществом.

Товарищество собственников жилья:

- **обязано** обеспечить надлежащее содержание и ремонт общего имущества;
- **вправе** самостоятельно осуществлять работы по содержанию и ремонту или заключать договоры с физическими и юридическими лицами на управление, содержание и ремонт общего имущества и предоставление коммунальных услуг в интересах членов товарищества.

Состояние дома, его общего имущества зависит от Вас и Ваших соседей – собственников жилых и нежилых помещений!

Если Вы хотите жить в хорошо отремонтированном, чистом, уютном, безопасном и привлекательном для проживания доме, принимайте активное участие в делах Вашего товарищества!

Только объединившись, Вы сможете сохранить Ваш дом, и Вам будет что передать Вашим детям и внукам!

Преимущества создания ТСЖ:

- управление домом осуществляет правление, выбираемое из числа членов ТСЖ;
- цели правления совпадают с интересами собственников помещений;
- плата за жилое помещение вносится на банковский расчетный счет ТСЖ. Неизрасходованные (сэкономленные) средства остаются на счете ТСЖ. Аккумулируемые на счете ТСЖ средства на капитальный ремонт дома не облагаются налогом на прибыль;
- члены ТСЖ контролируют и результат работы правления, и расходование средств.