**Алгоритм проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу создания товарищества собственников недвижимости (жилья)**

В соответствии с Федеральным законом от 05.05.2014 № 99-ФЗ «О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» с 01.09.2014 создание юридических лиц возможно только в тех организационно-правовых формах, которые предусмотрены указанным законом.

Создана новая организационно-правовая форма некоммерческой организации – товарищество собственников недвижимости (далее – ТСН). Одним из видов ТСН является товарищество собственников жилья (далее – ТСЖ).

В соответствии с ч. 1 ст. 135 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) ТСЖ признается вид ТСН, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме, для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Устав товарищества собственников жилья согласно ч. 2 ст. 135 ЖК РФ принимается на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. Устав товарищества собственников жилья должен содержать сведения о его наименовании.

Правовые положения товарищества собственников недвижимости определены ст.ст. 123.12-123.14 ГК РФ.

Учитывая вышеизложенные нормы, ГК РФ предусмотрена возможность создания товариществ собственников жилья как вида товарищества собственников недвижимости, при этом наименование товарищества собственников жилья должно включать слова «товарищество собственников недвижимости» и может содержать указание на вид недвижимого имущества – «товарищество собственников недвижимости (квартир)» или «товарищество собственников недвижимости (жилья)».

Порядок проведения общего собрания собственников помещений определен ст. ст. 45-48 ЖК РФ, порядок создания ТСН (жилья) определен ст. ст. 135 – 142 ЖК РФ.

Согласно ч. 2 ст. 45 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из собственников помещений в данном доме.

Решение о создании ТСН (жилья), утверждении его устава считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

В соответствии со ст. 44.1 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством:

1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

2) заочного голосования (опросным путем);

3) очно-заочного голосования.

При этом собственник, по инициативе которого созывается общее собрание, согласно ч. 4 ст. 45 ЖК РФ обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись, либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

В случае если в многоквартирном доме находятся объекты недвижимого имущества (жилищного и нежилого фонда), принадлежащие муниципальному образованию город Мурманск, инициатор общего собрания в соответствии с ч. 4 ст. 45 ЖК РФ обязан уведомить собственника муниципальных помещений в установленный законом срок по адресу: 183038, г. Мурманск, пр. Ленина, д. 75, заказным письмом. Сведения о наличии муниципальной собственности в многоквартирном доме Вы можете получить в комитете имущественных отношений города Мурманска, расположенном по адресу: 183038, г. Мурманск, ул. Комсомольская, д. 10.

В соответствии с ч. 1 ст. 47 ЖК РФ в случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем очного голосования, такое общее собрание не имело указанного в ч. 3 ст. 45 ЖК РФ кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений о проведении общего собрания в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования осуществляется путем заполнения листов решений собственниками помещений. В ходе проведения заочного голосования инициатор общего собрания или его представитель путем поквартирного обхода предоставляет собственникам помещений листы решений и обеспечивает их передачу по адресу подсчета итогов заочного голосования.

Согласно ч. 3 ст. 47 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколом в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства (Приказ Минстроя России от 25.12.2015 № 937/пр.).

В соответствии с ч. 1.1 ст. 136 ЖК РФ протокол должен быть подписан всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие решений о создании товарищества и утверждении его устава.

Согласно ч. 1 ст. 46 ЖК РФ копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление ТСН (жилья), не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Управляющая организация, правление ТСН (жилья) в течение пяти дней с момента получения копий решений и протокола общего собрания собственников помещений обязано направить копии указанных решений и протокола, в том числе с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, и итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Из числа членов ТСН (жилья) на общем собрании членов ТСН (жилья) избирается правление товарищества. Правление товарищества либо общее собрание членов ТСН (жилья), если уставом отнесено к его компетенции, избирает из своего состава председателя ТСН (жилья). Избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) также относится к компетенции общего собрания членов ТСН (жилья).

Доводим до Вашего сведения, что в соответствии с п. 18 Постановления Правительства РФ № 416 от 30.05.2013 в случае принятия общим собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, до истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение пяти рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля, уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Полагаем целесообразным включение в повестку дня общего собрания в соответствии с ч. 7.1 ст. 155 ЖК РФ вопроса утверждения порядка внесения платы за коммунальные услуги напрямую ресурсоснабжающим организациям.

В соответствии с п. 64 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 потребители вправе при наличии договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенного с исполнителем в лице управляющей организации, товарищества или кооператива, вносить плату за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, которая продает коммунальный ресурс исполнителю, либо через указанных такой ресурсоснабжающей организацией платежных агентов или банковских платежных агентов в том случае, когда решение о переходе на такой способ расчетов и о дате перехода принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива. В этом случае исполнитель обязан в срок не позднее 5 рабочих дней со дня принятия указанного решения предоставить ресурсоснабжающей организации информацию о принятом решении.