Документ предоставлен [КонсультантПлюс](https://www.consultant.ru)

|  |
| --- |
| "Электронный журнал "Азбука права", 02.02.2021 |

**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](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED86E1882DC5F7FABB6B76E11433A4CCE219870A6B4FC84E7A033D9CD948A9ACADE25CD4xDE2K) ЖК РФ).

Для создания ТСЖ рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

**Шаг 1. Подготовьте устав ТСЖ**

Основным документом, регламентирующим деятельность ТСЖ, является [устав](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFC1515E1DD7009E983E8817E92F5ABEE6573E94469B4DAAB1482166E46821D3E54x3E1K), который необходимо подготовить заранее для последующего утверждения на общем собрании собственников помещений в МКД. Устав ТСЖ должен содержать следующие сведения ([п. 1 ст. 52](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED87EA8C2DC5F7FABB6B76E11433A4CCE219800867469D146A0774C9D756AAB0B3E242D4D3E3xEEAK), [п. 1 ст. 54](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED87EA8C2DC5F7FABB6B76E11433A4CCE219800866429C146A0774C9D756AAB0B3E242D4D3E3xEEAK) ГК РФ; [п. 9 ст. 2](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED86E1882DC5F7FABB6B76E11433A4CCE21980086F469818350261D88F5BA9ADADE05EC8D1E1E9x3E2K), [ч. 2](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED86E1882DC5F7FABB6B76E11433A4CCE219870A684FC84E7A033D9CD948A9ACADE25CD4xDE2K), [2.1 ст. 135](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED86E1882DC5F7FABB6B76E11433A4CCE21980086F409D1B350261D88F5BA9ADADE05EC8D1E1E9x3E2K), [ст. 144](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED86E1882DC5F7FABB6B76E11433A4CCE21980086E4C9D16350261D88F5BA9ADADE05EC8D1E1E9x3E2K), [ч. 1](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED86E1882DC5F7FABB6B76E11433A4CCE21980086E4C9E1D350261D88F5BA9ADADE05EC8D1E1E9x3E2K), [2](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED86E1882DC5F7FABB6B76E11433A4CCE21980086E4C9E1C350261D88F5BA9ADADE05EC8D1E1E9x3E2K), [3 ст. 145](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED86E1882DC5F7FABB6B76E11433A4CCE21980086E4C9F18350261D88F5BA9ADADE05EC8D1E1E9x3E2K), [ч. 2](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED86E1882DC5F7FABB6B76E11433A4CCE21980086E4C9817350261D88F5BA9ADADE05EC8D1E1E9x3E2K), [3 ст. 147](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED86E1882DC5F7FABB6B76E11433A4CCE21980086F449416350261D88F5BA9ADADE05EC8D1E1E9x3E2K), [ст. 149](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED86E1882DC5F7FABB6B76E11433A4CCE21980086E4C9A1B350261D88F5BA9ADADE05EC8D1E1E9x3E2K), [ч. 1 ст. 150](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED86E1882DC5F7FABB6B76E11433A4CCE21980086E4C9A17350261D88F5BA9ADADE05EC8D1E1E9x3E2K) 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](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED86E1882DC5F7FABB6B76E11433A4CCE21980086E4C9A17350261D88F5BA9ADADE05EC8D1E1E9x3E2K) ЖК РФ); |

1. 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](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BEE86E18A2DC5F7FABB6B76E11433A4CCE21980086E449D1B350261D88F5BA9ADADE05EC8D1E1E9x3E2K) Закона от 21.07.2014 N 209-ФЗ; [п. п. 1.1](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DE118048D882305E887EF8220CBAAF0B3327AE3133CFBDBE5508C096E449D1C3F5D64CD9E03A4AEB0FE5CD4CDE3EB31x1EDK), [1.2](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DE118048D882305E887EF8220CBAAF0B3327AE3133CFBDBE5508C096E449D1C385D64CD9E03A4AEB0FE5CD4CDE3EB31x1EDK), [1.3](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DE118048D882305E887EF8220CBAAF0B3327AE3133CFBDBE5508C096E449D1C395D64CD9E03A4AEB0FE5CD4CDE3EB31x1EDK) 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](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED86E1882DC5F7FABB6B76E11433A4CCE21980086F409A1B350261D88F5BA9ADADE05EC8D1E1E9x3E2K), [ч. 1 ст. 136](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED86E1882DC5F7FABB6B76E11433A4CCE21980086E439B1F350261D88F5BA9ADADE05EC8D1E1E9x3E2K) 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](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED86E1882DC5F7FABB6B76E11433A4CCE21987016B4FC84E7A033D9CD948A9ACADE25CD4xDE2K) 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](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED86E1882DC5F7FABB6B76E11433A4CCE21980086F42991B350261D88F5BA9ADADE05EC8D1E1E9x3E2K) ЖК РФ).

В повестку дня необходимо включить вопрос о создании ТСЖ и об утверждении его устава ([ч. 5 ст. 45](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED86E1882DC5F7FABB6B76E11433A4CCE21980086E479E1C350261D88F5BA9ADADE05EC8D1E1E9x3E2K) 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](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED86E1882DC5F7FABB6B76E11433A4CCE21980086E479D18350261D88F5BA9ADADE05EC8D1E1E9x3E2K) ЖК РФ; [Письмо](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BEF81EF8320C5F7FABB6B76E11433A4DEE2418C086D5A9C1D2054309ExDEBK) 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](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED86E1882DC5F7FABB6B76E11433A4CCE21980086E439B1F350261D88F5BA9ADADE05EC8D1E1E9x3E2K) ЖК РФ).

Устав ТСЖ принимается большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме ([ч. 2 ст. 135](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED86E1882DC5F7FABB6B76E11433A4CCE219870A684FC84E7A033D9CD948A9ACADE25CD4xDE2K) 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](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED86E1882DC5F7FABB6B76E11433A4CCE21980086F429D19350261D88F5BA9ADADE05EC8D1E1E9x3E2K), [5 ст. 46](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED86E1882DC5F7FABB6B76E11433A4CCE21980086E479F1F350261D88F5BA9ADADE05EC8D1E1E9x3E2K) ЖК РФ; [п. 2](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BEB8FEF832FC5F7FABB6B76E11433A4CCE21980086E449D19350261D88F5BA9ADADE05EC8D1E1E9x3E2K) 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](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED86E1882DC5F7FABB6B76E11433A4CCE21980086F44981C350261D88F5BA9ADADE05EC8D1E1E9x3E2K) 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](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED86E1882DC5F7FABB6B76E11433A4CCE219870D6F4FC84E7A033D9CD948A9ACADE25CD4xDE2K) 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](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED86E1882DC5F7FABB6B76E11433A4CCE21980086F449819350261D88F5BA9ADADE05EC8D1E1E9x3E2K) 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](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED87EA8C2DC5F7FABB6B76E11433A4CCE219840D6E4FC84E7A033D9CD948A9ACADE25CD4xDE2K) ГК РФ; [п. 2 ст. 8](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BEF80E18F2DC5F7FABB6B76E11433A4CCE219820C6E4FC84E7A033D9CD948A9ACADE25CD4xDE2K), [п. 1 ст. 13](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BEF80E18F2DC5F7FABB6B76E11433A4CCE21980086E449518350261D88F5BA9ADADE05EC8D1E1E9x3E2K) Закона от 08.08.2001 N 129-ФЗ; [п. 1](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED85E08B2FC5F7FABB6B76E11433A4CCE21982096510CD5B6B5B309FC456ABB0B1E05ExDE7K) Положения, утв. Постановлением Правительства РФ от 30.09.2004 N 506).

К необходимым документам относятся ([ч. 2](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED86E1882DC5F7FABB6B76E11433A4CCE21980086F44981B350261D88F5BA9ADADE05EC8D1E1E9x3E2K), [5 ст. 136](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED86E1882DC5F7FABB6B76E11433A4CCE21980086F449817350261D88F5BA9ADADE05EC8D1E1E9x3E2K) ЖК РФ; [п. 1 ст. 9](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BEF80E18F2DC5F7FABB6B76E11433A4CCE2198000674FC84E7A033D9CD948A9ACADE25CD4xDE2K), [ст. 12](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BEF80E18F2DC5F7FABB6B76E11433A4CCE21980086E449416350261D88F5BA9ADADE05EC8D1E1E9x3E2K) Закона N 129-ФЗ):

1. [заявление](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED84EC8C2EC5F7FABB6B76E11433A4CCE21980086E449F16350261D88F5BA9ADADE05EC8D1E1E9x3E2K) о государственной регистрации ТСЖ;
2. [протокол](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFC1515E1DD700FED82E0892398FDF2E26774E61B6CA1CBF319810B70449E013C5632x9EDK) (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](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED86E18E2EC5F7FABB6B76E11433A4CCE219870F6644974B6F126591DA55B7AEB1FE5ED6D1xEE0K), [п. 4 ст. 333.35](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BED86E18E2EC5F7FABB6B76E11433A4CCE219800B674595146A0774C9D756AAB0B3E242D4D3E3xEEAK) НК РФ). |

Документы можно представить ([п. 1 ст. 9](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BEF80E18F2DC5F7FABB6B76E11433A4CCE219800D6D4FC84E7A033D9CD948A9ACADE25CD4xDE2K) Закона N 129-ФЗ; [п. 5](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BEC81EB892CC5F7FABB6B76E11433A4CCE21980086E449F1C350261D88F5BA9ADADE05EC8D1E1E9x3E2K) 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.

Также по просьбе заявителя документы могут быть представлены в регистрирующий орган нотариусом. 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. 2 ст. 11](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BEF80E18F2DC5F7FABB6B76E11433A4CCE21980086E46991C350261D88F5BA9ADADE05EC8D1E1E9x3E2K), [п. 3 ст. 13](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BEF80E18F2DC5F7FABB6B76E11433A4CCE219820C6D4FC84E7A033D9CD948A9ACADE25CD4xDE2K) Закона N 129-ФЗ).

**Обратите внимание!** В связи с коронавирусной инфекцией порядок деятельности МФЦ может быть изменен. Работа нотариусов также осуществляется с учетом санитарно-эпидемиологической ситуации. Порядок работы рекомендуется предварительно уточнить ([п. 1](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFE0E07E1DD700BEF85E9892BC5F7FABB6B76E11433A4CCE21980086E449C18350261D88F5BA9ADADE05EC8D1E1E9x3E2K) Указа Президента РФ от 11.05.2020 N 316; [п. 3](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DE11B07E1DD700BE886ED8B2AC5F7FABB6B76E11433A4CCE21980086E449D1D350261D88F5BA9ADADE05EC8D1E1E9x3E2K) Постановления Губернатора МО от 18.09.2020 N 414-ПГ).

|  |  |
| --- | --- |
|  | См. также:   * [Как провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме?](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFC1F0795882305E885EA822FC5F7FABB6B76E11433A4DEE2418C086D5A9C1D2054309ExDEBK) * [Каков порядок ликвидации ТСЖ?](consultantplus://offline/ref=4F01954DE9D7A9ED999DFC1F0795882305E881EC8E20C5F7FABB6B76E11433A4DEE2418C086D5A9C1D2054309ExDEBK) * Портал государственных услуг Российской Федерации - www.gosuslugi.ru * Официальный сайт Федеральной налоговой службы - www.nalog.ru |