**Пошаговая инструкция создания ТСЖ**

**Товарищество собственников жилья** - это одна из разрешенных законодательством РФ форма управления многоквартирным домом.  Это организационное образование по многим причинам является наиболее перспективной, ведь именно в случае создания ТСЖ жильцы имеют возможность самостоятельно управлять и содержать свое имущество. Надо сказать, что для ТСЖ очень важно иметь сплоченных и готовых к взаимному сотрудничеству соседей.

Если жильцы дома решили создать ТСЖ, но не знают с чего начать, как быстро и без проблем зарегистрировать ТСЖ, поможет пошаговая инструкция создания ТСЖ.

**1.Шаг первый. Организуем собрание жильцов.**

Первым делом необходимо собрать общее собрание собственников многоквартирного дом. На таком собрании обязательно должен быть кворум. Это значит, что в нем должны принять участие не меньше половины плюс один собственников от всех в доме. Ведь решение об избрании формы управления многоквартирным домом может быть принято только общим собранием всех владельцев квартир.

При этом следует обратить внимание, что если в доме есть неприватизированное жилье, то его жильцы не обладают правом голоса и не должны участвовать в собрании. В таком случае голосовать должен владелец таких квартир. Как правило, это муниципалитет. Туда необходимо направить уведомление о дате проведения собрания за 10 дней до его проведения. Других жильцов так же необходимо известить заранее, разместив объявления на видных местах в каждом подъезде. Еще не лишним будет обойти квартиры и сообщить жильцам о собрании под роспись. Это необходимо, чтобы в дальнейшем избежать претензий.  Ведь в каждом доме есть такие нерадивые жильцы, которые могут воспользоваться ситуацией и опротестовать результаты собрания.  "Я не знал, мне ничего не говорили" – скажут они в суде и если не будет доказательств обратного суд может принять их сторону. Ведь, если хотя бы один собственник не будет извещен о его проведении, собрание его можно считать проведенным с нарушением требований законодательства. Жилищный кодекс РФ вообще требует выполнить адресную рассылку сообщений о собрании всем собственникам квартир, не менее чем за 10 дней до даты мероприятия.

**2. Шаг второй. Обсуждаем повестку дня.**

Вопросы для обсуждения на общем собрании жильцов должны быть утверждены заранее. Более того, желательно указать повестку дня в сообщениях о дате и времени проведения собрания. Эти вопросы должны быть продуманы очень тщательно. Ведь если очное собрание собственников не состоится из-за отсутствия кворума, закон разрешает провести заочное голосование. Но на таком заочном голосовании не могут быть поставлены для голосования вопросы, не вошедшие в повестку дня заявленного очного собрания. Пренебрежение этим правилом может привести к тому, что результаты заочного голосования могут быть оспорены в суде.

Примерная повестка общего собрания будущего ТСЖ должна включать в себя вопрос о выборе ТСЖ в качестве способа управления домом. Также обязательно должен быть поставлен вопрос об избрании членов правления ТСЖ, о принятии устава и о составе счетной комиссии, которая будет считать голоса после голосования. Председателя правления ТСЖ выберут сами члены правления, уже после принятия решения собственниками.  Функции, которые будет исполнять председатель, определены 6 разделом Жилищного кодекса РФ.

**3. Шаг третий. Проводим собрание и принимаем решение о создании ТСЖ.**

Собрание о выборе способа управления многоквартирным домом является состоявшимся, если в нем примут участие 50% + 1 голос всех собственников в многоквартирном доме. Надо отметить, что голоса не равны количеству номинальных собственников. Каждый собственник обладает голосами, в зависимости от размера жилплощади, которой владеет. Эти голоса рассчитываются от общей площади всего дома, и хозяин трехкомнатной квартиры будет априори иметь больше голосов, чем хозяин однокомнатной квартиры.

На собрании необходимо сперва обсудить все вопросы, потом провести голосование за создание ТСЖ. Только после этого необходимо провести голосование за членов правления. Их должно быть не меньше трех человек. Кроме того, на собрании необходимо провести обсуждение Устава ТСЖ и принять его. Это основной правоустанавливающий документ, в котором должны быть обозначены права и обязанности товарищества собственников жилья. За основу можно взять образец типового устава ТСЖ. Его можно адаптировать под собственные требования.

Выбор способа управления многоквартирным домом определяется большинством голосов собственников жилья, принявших участие в общем собрании. Если собрание не состоялось, то при заочном голосовании. Если проголосовало более 50% голосов всех собственников, а из них более 50% отдали голоса за создание ТСЖ, то остальные жильцы обязаны подчиниться. В том случай если процедура создания ТСЖ была проведена в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

**4. Шаг четвертый. Регистрация ТСЖ.**

Регистрацию ТСЖ осуществляет территориальный орган ФНС. Для этой процедуры **необходимо предоставить такие документы:**

- Заявление о регистрации юридического лица по форме №11001;

- Оригинал или нотариально заверенную копию протокола общего собрания собственников, на котором было принято решение о создании ТСЖ;

Устав ТСЖ, утвержденный собранием собственников жилья, в двух экземплярах, прошитый и пронумерованный;

- Квитанция об оплате государственной пошлины за регистрацию юрлица.  
- Государственную пошлину должен уплатить заявитель, и его имя должно быть указано в квитанции на уплату. Заявителем может выступать любой избранный на общем собрании член правления, которому поручено провести процедуру регистрации ТСЖ. Его имя и подпись будут указаны в регистрационной форме 11001. Направить в ФНС документы можно четырьмя путями:

- Сдать напрямую в территориальный налоговый органом заявителем или его представителем по доверенности;

- Сдать в "почтовое" окно при регистрирующем органе;

- Направить в ФНС обычной почтой или курьером;

- Зарегистрировать ТСЖ через электронный сайт госуслуг в интернете.

В случае дистанционного общения с ФНС регистрационные документы придут обратно по почте. Законом определено, что регистрация должна быть осуществлена в течении 7 рабочих дней после подачи документов в ФНС. В этот срок не входит пересылка документов. Регистрация считается состоявшейся, когда регистрирующий орган ФНС внесет запись о новом ТСЖ в единый государственный реестр юридических лиц. При этом ТСЖ получает все права и обязанности юридического лица. Все значимые изменения в деятельности ТСЖ должны будут отражаться в ЕГРЮЛ. Обязанность за их внесения с момента государственной регистрации возлагается на председателя правления ТСЖ.  ФНС контролирует деятельность ТСЖ и имеет право исключить его, как юридическое лицо из ЕГРЮЛ, если оно не будет вести соответствующей финансовой деятельности и не будет сдавать обязательную отчетность.

**Шаг пятый. Деятельность товариществ собственников жилья (ТСЖ).**

При осуществлении своей деятельности ТСЖ сталкивается сразу с двумя видами собственности: общая собственность его участников и собственное имущество ТСЖ. При этом собственное имущество приобретается уже после регистрации за счет взносов его участников или получается в пользование безвозмездно. Согласно нормам Налогового кодекса РФ все юридические лица, владеющие объектами имущества, являются плательщиками налога на имущество предприятий.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ ТСЖ имеет такие права:

- Предоставлять в пользование третьих лиц общее имущество;

- Приобретать или получать прилегающие к дому земельные участки в собственность для возведения различных хозяйственных строений и прочих видов эксплуатации;

- Взыскивать членские взносы в ТСЖ через суд, если собственник-член ТСЖ отказывается оплачивать их добровольно.

Кроме того, ТСЖ имеет ряд обязанностей:

- Соблюдать нормы действующего законодательства РФ и своего Устава;

- Контролировать своевременное перечисление взносов членами ТСЖ;

- Составлять годовые сметы расходов и доходов ТСЖ;

- Вести бухгалтерию и своевременно сдавать бухгалтерскую и налоговую отчетность, ежегодно представлять бухгалтерскую отчетность для утверждения общим собранием собственников жилья;

- Управлять многоквартирным домом и заключать сопутствующие договоры для осуществления функций управления;

- Заключать и расторгать трудовые и гражданско-правовые договоры с работниками в целях управления и обслуживания дома;

- Заключать договоры на обслуживание и необходимый ремонт общего имущества ТСЖ;

- Вести реестр участников, делопроизводства и бухгалтерии ТСЖ;

- Проводить обязательные общие собрания собственников;

- Осуществлять остальные обязанности в соответствии с Уставом.

Все собственники, ставшие членами ТСЖ обязаны платить членские взносы. Размер этих взносов определяется общим собранием ТСЖ на основании сметы доходов и расходов. Примечательно, что те собственники, которые не стали членами ТСЖ все равно должны оплачивать все расходы на содержание и управление дома. При этом с каждым из них должен быть заключен индивидуальный договор на обслуживание. Размер таких взносов на содержание имущества, не может превышать членские взносы участников ТСЖ.