**СРАВНИТЕЛЬНАЯ ТАБЛИЦА ВАЖНЕЙШИХ ИЗМЕНЕНИЙ,**

**КОТОРЫЕ ОТРАЖАЕТ ЗАКОНОПРОЕКТ «О ТОВАРИЩЕСТВАХ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ»**

|  |  |
| --- | --- |
| **Было** | **Стало** |
| 1. Товарищество собственников жилья - это разновидность товариществ собственников недвижимости (часть 1 статьи 135 ЖК РФ) | 1. Товарищество собственников жилья - самостоятельная организационно-правовая форма некоммерческих организаций, выведена из состава товариществ собственников недвижимости (статья 2 законопроекта) |
| 2. Товарищество собственников жилья - добровольное объединение граждан (собственников), созданное на основе членства в такой организации (статья 135 ЖК РФ). | 2. Товарищество собственников жилья - добровольное объединение граждан, созданное при выборе способа управления многоквартирным домом. Отсутствует понятие членства в новой форме товарищества. При таком способе управления все собственники помещений в многоквартирном доме становятся полноправными управленцами - лицами, которые принимают непосредственное участие в управлении многоквартирным домом. Товарищество собственников жилья - разновидность унитарных предприятий (статья 2 законопроекта). |
| 3. Выбор способа управления многоквартирным домом посредством Товарищества собственников жилья осуществляется на общем собрании собственников. 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 (часть 1 статьи 136 ЖК РФ). | 3. Выбор способа управления многоквартирным домом посредством Товарищества собственников жилья осуществляется на общем собрании собственников. Решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, проголосовавших за принятие таких решений.  То есть уменьшили кворум для принятия такого решения- простое большинство от числа тех, кто в принципе участвовал в голосовании по данному вопросу (часть 1 статьи 6 законопроекта). |
| 4. Органами управления в Товариществе являются Общее собрание членов Товарищества и Правление товарищества (статья 144 ЖК РФ). | 4. Органами управления в Товариществе являются Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, Правление и Председатель Товарищества (статья 12 законопроекта). |
| 5. «Позиция» Председателя Правления является выборной из числа членов Правления (из числа собственников). Данная позиция не признается официальной должностью, не является оплачиваемой, работа на такой позиции в трудовой стаж не засчитывается (статья 149 ЖК РФ). | 5. Введена должность Председателя Товарищества. Работа по такой должности является оплачиваемой, засчитывается в трудовой стаж. Законопроект определяет квалификацию и иные требования к лицу, которое занимает такую должность. Председатель имеет права и обязанности, несет гражданско-правовую, уголовную, административную ответственность за свои неправомерные действия. Такую должность может занять либо один собственников помещения в многоквартирном доме, в котором выбран способ управления посредством Товарищества собственников жилья, либо иное лицо, соответствующее квалификационным требованиям (статья 19 законопроекта). |
| 6. Принятие решений в Товариществе собственников жилья по управлению домом, общим имуществом осуществляется его членами (по сути это правление меньшинства). Голосование осуществляется по очной, заочной, очно-заочной форме голосования. Решения принимаются, если проголосовало большинство их присутствующих членов товарищества (статьи 145,146 ЖК РФ). | 6. Принятие решений в Товариществе осуществляется на общем собрании собственников, которые определяют основные вопросы по управлению, сохранению, ремонту общего имущества, порядок, условия пользования, передачи общего имущества в аренду. Все решения собственников принимаются по упрощенной схеме - в форме заочного голосования с использованием информационных систем голосования (часть 4 статьи 15 законопроекта). |
| 7. Сбор и хранение денежных средств для проведения капитального ремонта многоквартирного дома осуществляют либо региональный оператор, либо само Товарищество собственников жилья на условиях банка по специальному счету, что приводит к обесцениванию денежных средств в связи с низким процентом и расходами по ведению счета. | 7. Сбор и хранение денежных средств для проведения капитального ремонта вправе осуществлять Товарищество и размещать в кредитных организациях под проценты и на условиях, которые определяют сами собственники. Расширен перечень работ, на которые возможны расходные операции при проведении капитального ремонта (пункты 6,9,10, 10.1,10.2 законопроекта). |
| 8. ОТСУТСТВУЕТ | 8. Предусмотрена возможность создания Товарищества во вновь построенных жилых домах после сдачи их в эксплуатацию (пункт 3 части 2 статьи 6 законопроекта). |
| 9. ОТСУТСТВУЕТ | 9. Введен институт общественного контроля в Градостроительный кодекс РФ для обеспечения безопасности, соблюдения соответствия выполняемых работ и применяемых строительных материалов и изделий в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального жилищного строительства, а также результатов таких работ требованиям законов и проектной документации (статья 32 законопроекта). |
| 10. ОТСУТСТВУЕТ | 10. Детально урегулированы процедуры реорганизации, ликвидации, банкротства Товарищества собственников жилья. Определен порядок передачи полномочий, технической и иной документации на многоквартирный дом (статьи 25,26,27 законопроекта). |