|  |
| --- |
| **Аналитическая справка по созданию и государственной регистрации ТСЖ**  Согласно п.1 ст. 136 ЖК РФ Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое 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. Голоса считаются в зависимости от принадлежащей площади помещений (ч. 3 ст. 45 ЖК РФ).  На этом же собрании принимается устав Товарищества (п.2 ст. 135 ЖК РФ)  Далее подписывается протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества собственников жилья и об утверждении его устава, подписывается всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие таких решений.  В пунктах 3, 5 ст. 136 ЖК РФ указано, что **г**осударственная регистрация товарищества собственников жилья осуществляется в соответствии с [законодательством](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=405749&dst=100009&field=134&date=11.01.2022) о государственной регистрации юридических лиц. При государственной регистрации товарищества собственников жилья представляются протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества и об утверждении его устава, и устав товарищества, а также сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме за создание товарищества собственников жилья, о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.  Регистрирующим органом ТСЖ является налоговая инспекция (п. 1 ст. 13 Закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ). Федеральный закон «О некоммерческих организациях не распространяется на потребительские кооперативы, товарищества собственников недвижимости, в том числе товарищества собственников жилья, садоводческие и огороднические некоммерческие товарищества (п. 3 ст. 1 Федерального закона о некоммерческих организациях).  Для того чтобы зарегистрировать ТСЖ, необходимо подать в налоговую инспекцию следующие документы:   * заявление по установленной форме; * протокол общего собрания собственников помещения в МКД; * сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме за создание товарищества собственников жилья, о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (вот здесь непонятно в каком виде эти сведения виде подаются – это выписки, это просто на бумаге….???). * Устав; * Госпошлина 4000 рублей.   Протокол составляется в произвольной форме, в нем указывается решение о создании ТСЖ, выбирается уполномоченное лицо для осуществления регистрации ТСЖ. Протоколом общего собрания собственников утверждается устав.  Документы в регистрирующий орган можно представить ([п. 1 ст. 9](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=384986&dst=416&field=134&date=11.01.2022) Закона N 129-ФЗ; [ч. 4](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=384979&dst=1015&field=134&date=11.01.2022), [5 ст. 80](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=384979&dst=1016&field=134&date=11.01.2022) Основ законодательства РФ о нотариате; [п. 5](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=366334&dst=100033&field=134&date=11.01.2022) Порядка, утв. Приказом ФНС России от 12.10.2020 N ЕД-7-14/743@):   * 1. лично или через представителя непосредственно в налоговый орган либо в МФЦ;   2. почтовым отправлением с объявленной ценностью при его пересылке и описью вложения;   3. в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, в частности, через Единый портал госуслуг, официальный сайт ФНС России или мобильное приложение.   В случае свидетельствования подлинности подписи заявителя на заявлении о государственной регистрации ТСН нотариусом представление документов в регистрирующий орган осуществляется нотариусом, засвидетельствовавшим подлинность подписи заявителя (последнего из заявителей), в рамках одного нотариального действия в день свидетельствования такой подписи. При этом документы направляются в форме электронных документов.  ТСН считается созданным, а данные о нем считаются включенными в ЕГРЮЛ со дня внесения соответствующей записи в указанный реестр. Срок государственной регистрации ТСН составляет три рабочих дня со дня представления необходимых документов в регистрирующий орган ([п. 2 ст. 11](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=384986&dst=100253&field=134&date=11.01.2022), [п. 3 ст. 13](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=384986&dst=343&field=134&date=11.01.2022) Закона N 129-ФЗ).  ВЫВОДЫ:   1. Все, кто голосовал (их больше 50% по площади) – члены с момента регистрации ТСЖ; 2. Не может быть по нашему закону создано больше одного ТСЖ в одном доме, это исключено.   К ОБСУЖДЕНИЮ по законопроекту:   1. Прописать точнее, в каком виде предоставляются сведения о собственниках и их количествах голосов. Четко предусмотреть в законопроекте – 2. чтобы в протоколе отображалось лицо, которое будет подавать документы в налоговую, чтобы исключить замену или подмену лиц и регистрацию непонятных ТСЖ. 3. Сделать членство автоматическое для всех собственников домов с момента регистрации ТСЖ или покупки помещений в доме, где уже есть ТСЖ, но с правом выхода по заявлению. 4. Предусмотреть возможность в Уставе ТСЖ предоставлять льготы для членов ТСЖ. 5. Прописать подробнее, что входит в плату за содержание общего имущества и в членские взносы. Прописать, это по суммам взносы и плата за содержание это одно и то же. Тогда собственники не будут выходить из членства. Как предложение, вообще убрать понятие членских взносов. |
|  |