**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

**О ТОВАРИЩЕСТВАХ СОБСТВЕННИКАХ ЖИЛЬЯ**

**Глава I**

**Общие положения**

 **Статья 1. Основные понятия**

Для целей настоящего федерального закона используются следующие понятия:

 1) Товарищество собственников жилья - вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

2) Член товарищества собственников жилья - собственник (и) помещения (й) в многоквартирном доме, собственник (и) жилого дома, а также сособственник (и) общего имущества в многоквартирном доме /сособственник общего имущества жилых домов. Статус члена товарищества собственников жилья собственник приобретает с момента внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц о создании товарищества собственника жилья (в случае выбора собственниками помещений/жилых домой способа управления многоквартирным домом/жилыми домами товарищества собственников жилья) и/или с момента внесения записи в Едином государственном реестре прав на недвижимость о возникновении его права собственности на помещение, в зависимости от того, что наступит раньше.

3) Помещение - единица недвижимого имущества, представляющая собой квартиру в многоквартирном доме, нежилое помещение в многоквартирном доме, жилой дом, часть жилого дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования для жилых и нежилых целей, принадлежащая гражданам, юридическим лицам, а также Российской Федерации, субъектам РФ и муниципальным образованиям.

4) Общее имущество в многоквартирном доме, включает в себя:

 1) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен многоквартирный (-ые) или жилой (-ые) дом (-а), с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства такого (-их) дома (-ов) и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный или жилой (-ые) дом (а), определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

**Статья 2. Отношения, регулируемые настоящим законом**

- отношения между собственниками помещений в многоквартирных домах, между собственниками жилых домов;

- отношения по содержанию, эксплуатации, сохранению, улучшению, восстановлению помещений в многоквартирных и жилых домах, общего имущества в многоквартирных и жилых домах;

- отношения владения, пользования и распоряжения общей собственностью в многоквартирных домах, жилых домах;

- отношения по организации порядка управления помещениями и общим имуществом в многоквартирных и жилых домах;

- и иные отношения в жилищной сфере.

**Статья 3. Законодательство и иные правовые акты о товариществах собственниках жилья**

1. Законодательство о товариществах собственниках жилья относится к гражданскому законодательству и включает в себя настоящий Федеральный закон, Жилищный кодекс и Гражданский кодекс в части, не противоречащей настоящему Федеральному закону, иные законодательные акты Российской Федерации, регулирующие гражданские правоотношения.

Содержащиеся в законодательстве жилищные правоотношения могут также регулироваться иными законодательными актами Российской Федерации и законодательными актами субъектами Российской Федерации в части не противоречащей содержанию настоящего Федерального закона.

2. Отношения, указанные в пункте 1 настоящей статьи, могут устанавливаться указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

**Статья 4. Сфера действия настоящего Федерального закона**

1. Действие настоящего Федерального закона распространяется на отношения собственности в многоквартирных домах, жилых домах, помещения в которых принадлежат не менее чем двум собственникам, на вновь создаваемые многоквартирные дома, а также на все товарищества, жилищные кооперативы, жилищно-строительные кооперативы с полностью выплаченным паевым взносом хотя бы одним членом, иные объединения собственников помещений в жилищной сфере, создаваемые для обеспечения эксплуатации, содержания и ремонта многоквартирного(-ых) дома (-ов), жилых домов, квартир, нежилых помещений, а также общего имуществом в таких домах.

2. Положения настоящего Федерального закона применяются при регулировании соответствующих отношений, возникающих на территории Российской Федерации, с участием граждан Российской Федерации, иностранных физических и юридических лиц, лиц без гражданства.

**ГЛАВА II.**

**Создание и деятельность товарищества собственников жилья**

**Статья 5. Создание, государственная регистрация и Устав товарищества собственников жилья**

1. 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.

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.

2. Товарищество собственников жилья может быть создано:

1) собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах. Перечень имущества, которое предназначено для совместного использования собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, определяется в соответствии с [требованиями](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=356129&dst=10&field=134&date=13.12.2021), установленными Правительством Российской Федерации. Решения о создании товарищества, об утверждении его устава, избрании правления товарищества, о наделении уполномоченного лица (гражданина, в том числе собственника помещений в одном из данных домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя товарищества принимаются на общих собраниях собственников помещений в каждом многоквартирном доме большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

2) собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома. Решения о создании товарищества, об утверждении его устава принимаются по соглашению всех собственников данных домов. Решения об избрании правления товарищества, о наделении уполномоченного лица (гражданина, в том числе одного из собственников жилых домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя товарищества принимаются на общем собрании собственников жилых домов большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников жилых домов.

3. Государственная регистрация товарищества собственников жилья осуществляется в соответствии с [законодательством](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=384986&dst=100009&field=134&date=13.12.2021) о государственной регистрации юридических лиц.

4. К товариществу собственников жилья, созданному в соответствии с [подпунктом 2 пункта 2](#p6) настоящей статьи, применяются требования, установленные применительно к товариществу собственников жилья, созданному в многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, если иное не вытекает из особенностей отношений в товариществе, созданном собственниками нескольких жилых домов.

5. 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.

6. Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании, которое проводится в порядке, установленном статьями \_\_\_\_\_\_\_ настоящего Федерального закона, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Устав товарищества собственников жилья должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова "товарищество собственников жилья", месте нахождения, предмете и целях его деятельности, порядке возникновения и прекращения членства в товариществе собственников жилья, составе и компетенции органов управления товарищества и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, составе и компетенции ревизионной комиссии (компетенции ревизора) товарищества, а также иные сведения, предусмотренные настоящим Федеральным законом.

В уставе товарищества собственников жилья может быть предусмотрено использование системы или иной информационной системы при решении вопросов, связанных с управлением в товариществе собственников жилья, с учетом функций указанных систем.

7. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

8. Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

9. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

10. В случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения о государственной регистрации товарищества собственников жилья органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, товариществом собственников жилья представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о выборе способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья и уведомление о начале осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В случае заключения товариществом собственников жилья договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией товариществом собственников жилья в течение пяти рабочих дней со дня заключения указанного договора представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о заключении указанного договора в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В случае прекращения или расторжения договора управления многоквартирным домом, заключенного между товариществом собственников жилья и управляющей организацией, товариществом собственников жилья в течение пяти рабочих дней со дня прекращения или расторжения указанного договора представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о заключении договора управления многоквартирным домом с другой управляющей организацией или уведомление о начале осуществления товариществом собственников жилья деятельности по управлению многоквартирным домом в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

11. В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья в течение пяти рабочих дней со дня принятия этого решения товариществом собственников жилья представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о прекращении управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

**Статья 6. Права товарищества собственников жилья**

1. Товарищество собственников жилья вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящим Федеральным законом и уставом товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

4. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

**Статья 7. Обязанности товарищества собственников жилья:**

1) обеспечивать выполнение требований настоящей главы, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном статьями \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ настоящего Федерального закона;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4) обеспечивать надлежащее [санитарное](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=389875&dst=100166&field=134&date=13.12.2021) и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

9) вести реестр собственников помещений - членов товарищества ????????? параллельно ввести дополнительный орган учета;

10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в статье\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ настоящего Федерального закона, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания собственников помещений - членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

**Статья 8. Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья**

**ГЛАВА III**

**Члены товарищества собственника жилья**

**Статья 9. Правовой статус члена товарищества собственника жилья**

1. С момента внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц о создании товарищества собственников жилья, все собственники помещений в многоквартирном (-ых) доме (-ах), жилых домах приобретают статус члена товарищества собственников жилья в случае выбора способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья.

2. Реестр всех собственников помещений в многоквартирном (-ых) доме (-ах) - членов товарищества собственников жилья формируется в Едином государственном реестре недвижимости и передается в налоговые органы для соответствующего учета товарищества собственников жилья и состава его членов.

3. Собственник помещения в многоквартирном доме и (или) собственник жилого дома - член товарищества собственников жилья, распорядившийся своим помещением путем его отчуждения третьему лицу, обязан уведомить товарищество собственников жилья о состоявшейся сделке по отчуждению принадлежащего ему помещения (жилого дома) в течение 5 рабочих дней с момента внесения записи о переходе праве права собственности на третье лицо.

В случае нарушения положений настоящего пункта прежний собственник является лицом, на которого возлагается обязанность по оплате расходов на содержание и ремонт общего имущества собственников жилья, вплоть до получения соответствующей информации председателем товарищества собственников жилья об изменении собственника помещения (жилого дома).

4. Собственники помещений в многоквартирном доме, жилых домов, права на которые перешли им в порядке наследования, приобретают статус члена товарищества собственника жилья внесения записи в Едином государственном реестре недвижимости, а в части уплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества собственников жилья с момента открытия наследства прежнего собственника.

5. Собственники помещений в многоквартирном доме, собственники жилых домов - члены товарищества собственников жилья обязан предоставлять Председателю товарищества достоверные сведения, позволяющие их идентифицировать осуществлять связь с ними, а также о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Члены товариществ обязаны своевременно ( указать разумные сроки) информировать Председателя товарищества обо всех изменениях в предоставленной информации.

6. Ведение реестра собственников помещений - членов товарищества собственников жилья и его своевременная актуализация возлагается на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**10. Права и обязанности членов товарищества собственников жилья**

**Глава IV**

**Управление товариществом собственников жилья**

**11. Органы управления товарищества собственников жилья**

1. Общее собрание собственников помещений - членов товарищества собственников жилья (основные вопросы, назначение председателя ТСЖ )

2. Правление (контрольно-надзорные функции за председателем, текущие вопросы)

3. Председатель Товарищества собственников жилья