



**ПРОТОКОЛ**

**«Общероссийского съезда председателей ТСЖ**

**«Есть ли будущее у ТСЖ?»**

09.09.2020

№ 1

Место проведения: г. Москва, ТПП РФ, ул. Ильинка, д. 6/1

Председательствующий – Ткаченко Л.Н.

Секретарь – Чулочников Н.В.

**ПОВЕСТКА:**

**Закон о ТСЖ**

Выступили:

Руководитель Оргкомитета, Выставка EXPO-ON  
Президент Ассоциации «АКОН»,  
Организатор , деловая программа  
Председатель, ТСН "Печатниковъ"  
Юрист ТСН «Печатниковъ»  
Председатель ЖСК «Зодчий-6»  
Председатель, ТСЖ Москворецкий 31  
Председатель, ТСЖ "СЕРЕБРЯНЫЙ КВАРТЕТ-3"  
Председатель, ТСЖ "Пролетарский, 7"  
Председатель, ТСЖ "ОПТИМА-ПЛЮС"  
Председатель, ТСЖ "Строителей 28"  
Представитель, Ассоциация АКОН  
Председатель, Ассоциация ТСЖ "Комфорт"  
Член Правления ТСЖ "ИСАКОВСКОГО 39"  
Председатель, ТСЖ "Миракс Парк"  
Председатель, ТСЖ "Ключ"  
Председатель, ТСЖ Оккервиль-1  
Председатель, ТСЖ "Новь-8"  
Председатель, ТСЖ "Вильямса 20/3"  
Председатель, ТСЖ "1 СОВЕТСКИЙ"  
Председатель, ТСЖ "Звёздная, 15"  
Юрист, ООО "ГрандСпеллер"  
Председатель, ТСЖ "454"  
Председатель, ТСЖ "Броннич"

Ткаченко Л.Н.  
Чулочников Н.В.  
Пантелеев А.С.  
Мосьпан В.В.  
Бут Н.Д.  
Алёшина И.А.  
Аракелян М.Г.  
Блинкова Ю.А.  
Василенко А.В.  
Винниченко С.В.  
Гаврилова Е.В.  
Горбатин В. А.  
Гориславцева И.М.  
Лызлов Д.В.  
Иванов Н.Л.  
Ионина Н.А.  
Нижегородова М.Ю.  
Поносова О.В.  
Проценко О.П.  
Фомина С.О.  
Цыбулько Д.М.  
Швыганов М.И  
Южанинова И.С.





**РЕШЕНИЯ**

Перечень основных положений «Закона о ТСЖ» к рассмотрению:

№	Предложение	Решили
1	Закрепление законодательных требований к профессиональной компетенции кандидата на должность "Председатель ТСЖ", отношения между ТСЖ и Председателем ТСЖ считать трудовыми. Закрепление профессиональных стандартов и квалификационных требований (отсутствие судимости, высшее образование, ограничения по возрасту - до 65 лет). Повышение квалификации не реже, чем каждые 3 года. Председатель одновременно возглавляет только одно ТСЖ.	Одобрить с изменениями
	Закрепление единообразия к наименованию должности руководителя ТСЖ/ТСН, ЖСК для включения в реестр профессий.	Одобрить с изменениями
	Закрепить законодательно формы поощрения Председателя ТСЖ (зарплата, премирование за добросовестное выполнение своих обязанностей и т.д.) Внести оплату труда Председателя ТСЖ в платежный документ отдельной строкой. Расчет оплаты труда рассчитывать пропорционально управляемой площади дома.	Одобрить с изменениями
2	Законодательно закрепить: МКД управляет профессиональный управляющий (Председатель ТСЖ либо определенное лицо, соответствующее требованиям профессионального управляющего/уполномоченное выполнять функции технического обслуживания дома).	Одобрить с изменениями
	Должен быть сформирован институт профессиональных управляющих жилой недвижимостью, реестр управляющих должны вести соответствующие СРО (по аналогии со строительными СРО).	Одобрить
	С согласия ОСС ТСЖ Председатель ТСЖ может быть выбран не из числа собственников дома, но обязательно должен быть включен в реестр профессиональных управляющих с возможностью отзыва в случае исключения из реестра. Сделать стандарт в правилах.	Одобрить с изменениями
	Сохранить налоговые льготы профессиональным управляющим ТСЖ - пенсионерам	Одобрить
3	Все собственники - члены ТСЖ.	Одобрить
4	Законодательно разграничить компетенции, относящиеся к ОСС, Правлению ТСЖ, Председателю ТСЖ, если МКД управляет само ТСЖ	Одобрить
5	ОСС - основной орган управления ТСЖ. Полномочия ОСС - утверждение годового бюджета, размер оплаты, взимаемой с собственников, правил проживания в доме.	Одобрить
6	Лиц, имеющих задолженность более 3 месяцев ограничить в правах участия в ОСС ТСЖ. Должники теряют право избираться на руководящие должности в ТСЖ до полного погашения задолженности, а если избраны были ранее, то на этом основании должны быть сняты с должности. Сохраняют право голоса на ОСС ТСЖ непосредственно или через представителя по доверенности.	Одобрить с изменениями





7	Установить кворум ОСС - 50%+1 кв. м от общего числа собственников. Решения принимаются простым большинством от общего числа присутствующих на собрании для всех вопросов, относящихся к компетенции ОСС ТСЖ, в том числе капремонт.	Одобрить
8	ОСС утверждает Правила проживания в доме, регламентирующие нормы и правила совместного проживания в доме и наделяющие Председателя ТСЖ правом выносить предупреждения, а также штрафовать злостных лиц, уклоняющихся от исполнения Правил. Ввести штрафы в пользу ТСЖ. Общие типовые правила проживания в доме, типовые для России. Чтобы ТСЖ могло обращаться в ГИБДД, если на территории дома брошена машина.	Одобрить с изменениями
9	Сроки проведения собраний о смене способа управления: закрепить проведение не чаще 1 раза в год. Ужесточение требований к ведению протокола ОСС в части разграничения ролей участников (Председатель, счетная комиссия, секретарь). Смена способа управления МКД автоматически ведет к прекращению деятельности ТСЖ с последующей ликвидацией. Ответственность на того, кто сдал протокол, а не кто подписывал, если подписи фальшивые, то ответственность у сдававшего протокол.	Одобрить с изменениями
10	Полномочия Правления - согласование договоров подряда, заключаемых Председателем ТСЖ, до 2% от годового бюджета ТСЖ, но в рамках сметы, утвержденной ОСС ТСЖ. Согласовывать договоры сдачи в аренду общего имущества. Основные вопросы только через ОСС.	Одобрить с изменениями
11	Председатель ТСЖ - общее хозяйственное управление деятельностью ТСЖ, кадровые вопросы, взаимодействие с собственниками, реализация и отчет по исполнению бюджета ТСЖ. Согласие общего собрания, сделать стандарт в правилах.	Одобрить с изменениями
12	Предоставить Председателю ТСЖ право свободного распоряжения общим имуществом, сдачи в аренду, предоставление в пользование и другие виды гражданско-правовых сделок с целью получения дохода в интересах ТСЖ. Предусмотреть ограничение по срокам (например, 11 месяцев).	Одобрить с изменениями
13	Закрепить срок полномочий Председателя ТСЖ на срок до 5 лет. Возможность занимать должность председателя ТСЖ неограниченное количество раз. Предусмотреть возможность снятия с должности по набору оснований, в любой период.	Одобрить с изменениями
14	Обязательный порядок перехода на прямые договора с РСО при создании ТСЖ. Закрепить особый порядок заключения договоров поставки коммунальных ресурсов на общедомовые нужды. ТСЖ не должно быть посредником между РСО и собственниками. Исключение - общедомовые нужды. Оставить право ТСЖ от имени собственников выступать в судах. Закрепить права рассмотреть отношения между РСО и ТСЖ по договору купли-продажи	Одобрить с изменениями
15	Дифференцировать административные штрафы для ТСЖ и УК, т.к. УК занимаются коммерческой деятельностью и получают прибыль, а ТСЖ - некоммерческие организации, не получающие прибыль.	Одобрить с изменениями
16	Передача земли под домом и придомовой территории в безвозмездное пользование ТСЖ.	Одобрить





17	ЖК, ЖСК должны быть автоматически переведены в ТСЖ после выплаты паёв.	Одобрить
18	Правила организации и управления в соответствии с Законом о ТСЖ распространить на все виды некоммерческих организаций, осуществляющих свою деятельность по управлению МКД в рамках 161 ст. ЖК РФ. Все виды организаций, осуществляющих некоммерческое управление МКД должны привести свои Уставы в соответствие с требованиями Закона о ТСЖ.	Одобрить
19	Функции единоличного исполнительного органа может исполнять профессиональный управляющий/Председатель ТСЖ либо управляющая компания, имеющая лицензию на право осуществления предпринимательской деятельности по управлению МКД.	Одобрить с изменениями
20	Плата за содержание и эксплуатацию является не выручкой предприятия, а взносами в ТСЖ на обслуживание своего дома. В связи с этим на данный вид платежа не должны начисляться налоги с оборота и подоходный налоги.	Одобрить с изменениями

Председательствующий

Ткаченко Л.Н.

Секретарь

Чулочников Н.В.

