|  |  |
| --- | --- |
| ***Компетенция ОСС*** | ***Компетенция ОСЧ ТСЖ*** |
| 1. принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта, о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме; | 1. внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции; |
| 1. принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете; | 2. принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов; |
| 1. принятие решений о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации; | 1. избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий; |
| 1. принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства; | 1. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов; добавить : НА ОСНОВАНИИ ОДОБРЕНИЯ ОСС |
| 1. принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, а также о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме; | 1. утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов; |
| 1. принятие решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке; | 1. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества |
| 1. принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о [заключении договоров](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_384978/557f501dd14e1da00da85dd8d8429a8a456bb0f9/#dst100502) на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме; | 1. установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества; ПЕРЕНЕСТИ ЭТО В ОСС, расписать это поподробнее, Что это тоже самое, что и плата за содержание |
| 9.принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), на представление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, на заключение соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, и о лицах, уполномоченных на подписание указанных соглашений, а также о порядке получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями на условиях, определенных решением общего собрания; | 1. утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана; |
| 10.принятие решений об использовании при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования системы или созданной на основании решения высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации региональной информационной системы, используемой для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (далее - региональная информационная система), при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме, а также иных информационных систем независимо от способа управления многоквартирным домом; | 1. утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок); |
| 11.принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (далее - администратор общего собрания); | 1. утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества; |
| 12.принятие решения о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы; | 12. утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества; |
| 13.принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива общего собрания в соответствии с [частью 6 статьи 45](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_373476/0007bd8e825a6eadd1de1cccb256d04cb5d980c3/#dst101472) настоящего Кодекса; | 1. рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества; |
| 14.принятие решений об определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме на подачу заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, входящие в силу закона в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, заявления о государственном кадастровом учете многоквартирного дома в связи с изменением его характеристик в результате реконструкции или при перепланировке расположенных в нем помещений; | 1. принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества; |
| 15.выбор [способа](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_373476/71c7149b7b2a7693ca3f88b93580da0a5376e041/#dst101107) управления многоквартирным домом; | 1. определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества; |
| 16.принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме; | 1. другие вопросы, предусмотренные настоящим Кодексом или иными федеральными законами.   Уставом товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов товарищества также может быть отнесено решение иных вопросов.  Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества. |
| 17.принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме; |  |
| 18. принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в [части 5 статьи 161.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_373476/fe1095085dbcbb2eb7403182d06c8120a5ca8804/#dst101131) настоящего Кодекса, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме; |  |
| 19. принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном настоящим Кодексом, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (далее также - договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами; |  |
| 20.принятие решения о согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение; |  |
| 21. принятие решения о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, а также принятие решения об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки; |  |
| 22. другие вопросы, отнесенные настоящим [Кодексом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/b50101afd08dee7f41764d59277937373a2f7655/) к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. |  |

***ГОЛОСОВАНИЕ***

|  |  |
| --- | --- |
| ***ОСС*** | ***ОСЧ ТСЖ*** |
| ***Ст. 45, 48 ЖК РФ***  П.3. ст. 45 ЖК РФ Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов, за исключением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого по вопросам, указанным в [пунктах 4.5](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=876&field=134&date=11.01.2022) и [4.6 части 2 статьи 44](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=981&field=134&date=11.01.2022) настоящего Кодекса. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.  П.3. ст. 48 ЖК РФ Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. | ***Определен в ст. 146 ЖК РФ***  В п. 1.1. указано, что положения [статей 45](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=100314&field=134&date=11.01.2022) - [48](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=100340&field=134&date=11.01.2022) настоящего Кодекса распространяются на порядок проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья, если иное не установлено настоящим разделом.  При этом в п. 3. этой же статьи написано, что правомочия общего собрания членов товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со [статьей 45](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=100314&field=134&date=11.01.2022) настоящего Кодекса и уставом товарищества. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества.  По теории, к голосованию (это же порядок проведения собрания) на ОСЧ ТСЖ применима ст. 45 и ст. 48, где правомочия и количество голосов идет в соответствии с площадью, которой ты владеешь.  Однако фраза, выделенная желтым вводит в заблуждение простого обывателя… |

***Выводы и рекомендации:***

1. Избрание и назначение Председателя ТСЖ прописать полномочие за ОСС, т.к. будет предполагаться, что его труд будет оплачиваться, а значит расходы должны входить в расходы на содержание общего имущества.
2. Расписать, что входит в членские взносы ТСЖ и плату за содержание помещения, в чем разница. В законе отсутствует. Прописать, что они равны или вообще убрать понятие членских взносов. Так будет интерес оставаться членом ТСЖ.
3. Полномочие определять членские взносы и размер платы за содержание помещения отдать собственникам на ОСС, чтобы они видели, что туда входит.
4. Голосование на ОСЧ ТСЖ: внести уточнения в ст. 146 ЖК РФ, прописать кворум общего собрания членов ТСЖ таким образом: общее собрание членов ТСЖ правомочно, если соблюдаются одновременно два условия:

1) на собрании присутствуют более половины членов ТСЖ (количественный критерий) и

2) в совокупности присутствующие обладают более чем 50% площадей самостоятельных помещений в данном многоквартирном доме (качественный критерий).

Таким образом, количество голосов на общем собрании членов ТСЖ будет определяться исходя из площади помещения, принадлежащего каждому из присутствующих члену ТСЖ (как и на общем собрании собственников).

1. Прописать, что решения, принятые на ОСЧ ТСЖ обязательны для всех собственников помещений в многоквартирном доме независимо от членства .