**УТВЕРЖДАЮ**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ**

**на разработку законопроекта**

**«О товариществах собственников жилья»**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Требования**  **(Основные разделы для разработки)** | **Комментарии к содержанию** |
| **1.** | **Преамбула законопроекта (отражение основных целей и задач, которые должен решить законопроект)** |  |
| **2.** | **Законопроект должен в полном объеме регулировать порядок создания ТСЖ, его деятельность, преобразование, ликвидацию.** | Устранить противоречия в законодательстве между ГК РФ и ЖК РФ, разработать нормы, недопускающие создание множественности ТСЖ в рамках одного многоквартирного дома (или нескольких рядом стоящих).  Предусмотреть ликвидацию ТСЖ простым большинством голосов членов ТСЖ. Автоматическая ликвидация ТСЖ при смене способа управления домом на основании предоставленного протокола ОСС.  Установить обязательный порядок реорганизации ЖСК, ЖК (после выплаты паев и выполнения целей создания кооператива) в ТСЖ |
| **3.** | **Ввести понятие Председателя ТСЖ**  **(вместо председателя правления ТСЖ)**  **Установить порядок его назначения, избрания на общем собрании собственников помещений, квартир.**  **Установить требования к Председателю ТСЖ как к специалисту на основании профессиональных стандартов и квалификационных требований**  **Ввести наименование должности председателя ТСЖ в реестр профессий в РФ.**  **Предусмотреть возмездный характер работы в ТСЖ для данной должности.**  **Исключить работу по совместительству для занимаемой должности (может быть председателем только в одном ТСЖ).**  **Установить срок полномочий – до 5 лет, назначение (избрание) неограниченное количество раз. Предусмотреть основания досрочного прекращения полномочий.** | Установить требования к должности Председателя ТСЖ – 65 лет, отсутствие судимости, высшее образование, образование в области управления в сфере ЖКХ.  Предусмотреть, что для занятия соответствующей должности кандидат на занимаю должность должен пройти необходимое обучение, состоять в реестре членов - управляющих в сфере ЖКХ. Предусмотреть создание нового института СРО (по аналогии с строительными СРО) профессиональных управляющих жилой недвижимостью. Исключение из данного реестра ведет к автоматическому прекращению полномочий на занимаемой должности.  Распространить действие законопроекта в части вопросов управления, требований к руководителю на деятельность иных форм организаций, которые в качестве основного вида своей деятельности выбрали деятельность в области ЖКХ, управления многоквартирными домами.  Прошу уточнить основания досрочного прекращения полномочий. |
| **4.** | **Организовать автоматический учет (включение и исключение) всех собственников помещений, квартир в многоквартирных домах с возможностью доступа или передачи такой информации Председателю ТСЖ в целях проведения ОСС.** | Такой учет исключит проблему поиска собственников помещений, квартир, позволит в полной мере проводить все общие собрания собственников. |
| **5.** | **Членство в ТСЖ.**  **Права и обязанности членов ТСЖ.**  **Предусмотреть учет членов ТСЖ у профессионального реестродержателя (по аналогии с акционерными обществами) с автоматическим учетом (включение и исключение) по аналогии с п. 4.** | Устранить противоречия между ГК РФ и ЖК РФ. |
| **6.** | **Разработать процедуру организации (созыва) и проведения общего собрания собственников, голосования с учетом п. 4.**  **Уточнить перечень полномочий, вопросов решаемых на ОСС (в т.ч. вопрос значения Председателя ТСЖ). Ввести институт голосования по доверенности.**  **Предусмотреть право передачи ЗУ и иного общего имущества в безвозмездное пользования ТСЖ.**  **Предусмотреть созыв ОСС по инициативе ТСЖ.** | Устранить противоречия меду ГК РФ и ЖК РФ в части голосования, порядка подсчета и учета голосов. Установить голосование не по квадратным метрам, а не по количеству помещений, квартир (1 квартира= 1 голос, 1 нежилое помещение в доме = 1 голос).  Прошу внести уточнения по перечню полномочий ОСС, процедуры голосования |
| **7.** | **Органы управления в ТСЖ.**  **Общее собрание собственников членов ТСЖ. Полномочия. Кворумы для принятия решений.** | Прошу внести уточнения по перечню полномочий ОС членов ТСЖ, процедуры голосования |
| **8.** | **Правление ТСЖ. Полномочия. Кворумы для принятия решений.**  **Предусмотреть в полномочиях:**  **– одобрение совершения Председателем ТСЖ общегражданских сделок до 2% об общегодового бюджета, но в рамках сметы, утвержденной на ОСС;**  **- одобрение сдачи общего имущества в аренду при наличии предварительного согласия, полученного на ОСС.** | Прошу внести уточнения по перечню полномочий Правления, процедуре голосования |
| **9.** | **Председатель ТСЖ. Полномочия.**  **Предусмотреть право представлять интересы собственников помещений, квартир в судах.**  **Ввести институт совершения юридических действия, представления интересов от имени собственников Председателем ТСЖ по доверенности или иному документу (протокол общего собрания, например, проведенного на основании данных реестродержателя всех собственников (согласно п.4).**  **Предусмотреть право заключать общегражданские сделки с целью получения дохода, а также в интересах ТСЖ и собственников помещений, квартир. Предусмотреть пределы совершения указанных сделок.** | Прошу внести уточнения по перечню полномочий Председателя ТСЖ. Требуют уточнения вопросы пределов полномочий Председателя ТСЖ в части заключения сделок. |
| **10.** | **Разработка аналитической записки по внесению изменений в другие законодательные акты в связи принятием настоящего законопроекта** |  |