**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

**О ТОВАРИЩЕСТВАХ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

**И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**Глава I**

**Общие положения**

**Статья 1. Сфера применения настоящего Федерального закона**

1. В соответствии с Гражданским и Жилищным [кодексам](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=402655&dst=100562&field=134&date=31.01.2022)и Российской Федерации настоящий Федеральный закон определяет порядок создания, деятельности, реорганизации, ликвидации, правовое положение товарищества собственников жилья, а также регулирует отношения по содержанию, эксплуатации, сохранению, улучшению, восстановлению общего имущества в многоквартирных и жилых домах; отношения владения, пользования и распоряжения общей собственностью (общим имуществом) в многоквартирном (ых) доме (ах) и жилых домах.

2. Настоящий Федеральный закон распространяется на все товарищества собственников жилья, созданные или создаваемые на территории Российской Федерации с участием граждан Российской Федерации, иностранных физических и юридических лиц, лиц без гражданства.

 **Статья 2. Основные положения о товариществе собственников жилья**

1. Товариществом собственников жилья признается унитарная некоммерческая организация, не имеющая членства, созданная гражданами и (или) юридическими лицами - собственниками помещений в многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах либо собственниками нескольких жилых домов для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов и осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества. Товарищество собственников жилья может быть создано 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. Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья.

3. Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации и действует на основании его Устава. Товарищество собственников жилья может иметь печать со своим наименованием, расчетный, специальный и иные счета в банке, другие реквизиты.

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

5. Собственники помещений в многоквартирных домах (жилых домов) могут пользоваться услугами товарищества только на равных условиях с другими собственниками.

6. Товарищество собственников жилья вправе заниматься предпринимательской деятельностью, необходимой для достижения целей, ради которых оно создано.

7. Товарищество собственников жилья не вправе создавать для осуществления предпринимательской деятельности хозяйственные общества, иные некоммерческие организации, а также участвовать в них.

8. Товарищество собственников жилья вправе иметь в собственности, владении и (или) пользовании движимое имущество, необходимое для достижения целей в соответствии с настоящим законом и уставом товарищества.

**Статья 3. Ответственность товарищества собственников жилья**

1. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

2. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам собственников помещений.

3. Собственники помещений не отвечают по обязательствам товарищества, за исключением случаев, предусмотренных настоящим законом.

**Статья 4. Основные понятия**

Для целей настоящего федерального закона используются следующие понятия:

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.

Многоквартирный дом - здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя общее имущество. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

Жилой дом – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Общее имущество в многоквартирном доме (жилом доме) включает в себя:

 а) 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);

б) 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;

в) крыши, фасады, 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;

г) 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;

д) придомовая территория, если она признана общим имуществом всех собственников помещений в многоквартирном (-ых) доме (-ах), жилых домов. Под придомовой территорией следует понимать земельный участок или его часть, на котором размещаются элементы озеленения и благоустройства многоквартирного (-ых) дома (-ов), жилых домов, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства таких домов, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки.

**Статья 5. Законодательство и иные правовые акты о товариществах собственников жилья**

1. Законодательство о товариществах собственников жилья относится к гражданскому законодательству и включает в себя настоящий Федеральный закон, а также Жилищный и Гражданский кодексы РФ в части, не противоречащей настоящему Федеральному закону.

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 также устанавливаться указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

**ГЛАВА II.**

**Создание товарищества собственников жилья**

**Статья 6. Создание и государственная регистрация 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. 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 многоквартирном доме, проголосовавших за принятие таких решений.

1.1. 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.

1.2. Одновременно с принятием решения о создании товарищества собственников жилья и утверждении его Устава на общем собрании собственников решаются вопросы о выборе (назначении) органов управления в товариществе, о выборе (назначении) председателя ТСЖ, а также о наделении гражданина (в том числе собственника помещений в одном из данных домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц для государственной регистрации товарищества.

1.3. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о необходимости присутствия нотариуса при проведении общего собрания, на котором принимаются решения о создании товарищества собственников жилья в целях свидетельствования подписей присутствующих собственников помещений, проголосовавших за принятие таких решений.

2. Товарищество собственников жилья может быть создано также:

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, установленными Правительством Российской Федерации. Решения о создании товарищества, об утверждении его устава, о выборе (назначении) органов управления в товариществе, о выборе (назначении) председателя ТСЖ, а также о наделении гражданина (в том числе собственника помещений в одном из данных домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц для государственной регистрации 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, проголосовавших за принятие таких решений. Особенности принятия и оформления указанных решений устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства;

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, о выборе (назначении) органов управления в товариществе, о выборе (назначении) председателя ТСЖ, а также о наделении гражданина (в том числе собственника помещений в одном из данных домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц для государственной регистрации товарищества принимаются на общем собрании собственников жилых домов большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников жилых домов, проголосовавших за принятие таких решений;

3) лицами, принявшими от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи. Решение считается принятым, если за него проголосовали вышеуказанные лица, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, проголосовавших за принятие таких решений. В таком случае создание товарищества собственников жилья происходит в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, а также настоящим Федеральным законом.

3. Государственная регистрация товарищества собственников жилья осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

4. При государственной регистрации товарищества собственников жилья уполномоченный на собрании заявитель представляет протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором были приняты решения о создании товарищества, об утверждении его устава, выбраны (назначены) органы управления товариществом; 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. Сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме за создание товарищества собственников жилья, предоставляются на основании данных, полученных из Единого государственного реестра недвижимости.

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

7. Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации.

**Статья 7. Устав товарищества собственников жилья**

1. Устав товарищества собственников жилья должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова «товарищество собственников жилья», месте нахождения, предмете и целях его деятельности, 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 товарищества, а также иные сведения, предусмотренные настоящим Федеральным законом.

2. В уставе товарищества собственников жилья может быть предусмотрено использование информационной системы или программного приложения для решения вопросов, связанных с управлением и принятием решений в товариществе собственников жилья, с учетом функций указанных систем (приложений).

**Статья 8. Хозяйственная деятельность товарищества**

1. Для достижения целей, ради которых создано товарищество, оно вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

2. Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

1) обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

3. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества или в соответствии с решениями собственников помещений в многоквартирных домах.

4. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной в уставе товарищества.

**ГЛАВА III**

**Правовое положение товарищества собственников жилья (полномочия)**

**Статья 9. Права товарищества собственников жилья**

1) заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями: 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), договоры на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами; а также иные договоры в целях обеспечения собственников помещений в многоквартирном доме коммунальными услугами, заключать договоры с юридическими и физическими лицами в целях обеспечения надлежащего содержания управления общим имуществом многоквартирного дома, в том числе договоры на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а том числе на проведение капитального ремонта общего имущества;

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 специальный (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) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги.

2. С согласия собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

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

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

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

4) 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;

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

6) пользоваться общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

7) открывать счета, вклады, специальные счета, заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия;

8) привлекать общественные или специализированные организации для участия в приемке работ и дачи заключения по капитальному ремонту многоквартирного дома.

3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах (платежей, взносов), утвержденных на общем собрании собственников, товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения таких платежей, а также неустоек, пеней и штрафов.

4. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке также полного возмещения причиненных ему убытков, возникших в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате утвержденных на общем собрании собственников общих расходов (платежей).

**Статья 10. 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 настоящим Федеральным законом и уставом товарищества;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

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, обеспечивать сохранность 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) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений, заверенные председателем товарищества, копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания собственников помещений товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества копий текстов соответствующих изменений, а в случае принятия решения о ликвидации, банкротстве товарищества - в течение одного месяца с момента принятия выписку из протокола общего собрания собственников помещений, либо протокола членов Правления товарищества о принятии соответствующих решений, заверенную председателем товарищества, либо копию решения суда;

10) иные обязанности, предусмотренные законами и уставом товарищества.

**Статья 11. Имущество товарищества собственников жилья**

1. Товарищество собственников жилья вправе иметь в собственности, владении и (или) пользовании движимое, а также недвижимое имущество, необходимое для достижения целей, задач и обязанностей товарищества.
2. Средства товарищества состоят из:

- платы (платежи, взносы) собственников за содержание общего имущества многоквартирного дома;

- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленной на достижение целей, задач и обязанностей такого товарищества;

- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и субсидий;

- прочих поступлений.

1. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в товариществе могут быть образованы специальные (резервные) фонды, специальные счета, расходуемые по решению общего собрания собственников общего имущества на цели, предусмотренные уставом или иные цели в соответствии с решениями собственников. Порядок образования фондов, открытие счетов и хранение денежных средств, а также их расходование определяется на общем собрании собственников в соответствии с настоящим законом и уставом товарищества.
2. Органы управления в товариществе собственников жилья не вправе самостоятельно принимать решения по распоряжению средствами товарищества, за исключением расходов согласно утвержденному на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме финансовому плану (смете) товарищества.

**ГЛАВА IV Управление в товариществе собственников жилья**

**Статья 12. Управление в товариществе собственников жилья**

1. Высшим органом управления в товариществе является общее собрание собственников помещений.

2. В целях обеспечения оперативной и текущей хозяйственной деятельности в товариществе создаются коллегиальный (Правление) и единоличный (Председатель) органы управления.

3. Правление и Председатель товарищества избираются (назначаются) на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. Порядок избрания (назначения), компетенция и прекращение полномочий устанавливаются настоящим Федеральным законом.

**Статья 13. Общее собрание собственников помещений, компетенция**

1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.
2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.
3. К исключительной компетенции общего собрания собственников товарищества относятся:

1) внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;

2) принятие решений о реорганизации, ликвидации, банкротстве товарищества, назначение ликвидационной комиссии (ликвидатора), утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

3) избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии товарищества, председателя товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

4) установление размера платы на содержание и управление общим имуществом в многоквартирном доме;

5) 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;

6) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества, направления использования денежных средств резервных фондов, направление их на пополнение фонда капитального ремонта, погашение задолженности, штрафов, неустоек и прочих денежных обязательств;

7) утверждение годового плана содержания, ремонта и управления общим имуществом в многоквартирном доме, а также отчета о выполнении такого плана;

7.1) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

7.2) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

7.3) утверждение заключения ревизионной комиссии товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

8) рассмотрение жалоб на действия Правления товарищества, председателя товарищества, а также ревизионной комиссии товарищества;

9) 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;

10) 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;

10.1) 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 денежных средств, формируемых фонд капитального ремонта в кредитных организациях под проценты на специальный депозит (вклад), размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальный депозит (вклад) в российской кредитной организации под проценты. При этом собственники помещений вправе самостоятельно определять кредитную организацию и условия размещения на депозите (вкладе) денежных средств временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете;

10.2) принятие решений о получении товариществом собственников жилья 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 кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантий, 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;

11) 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;

11.1) 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;

12) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

13) принятие решения о согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение;

14) 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;

15) принятие решения о заключении договора страхования общего имущества собственников помещений;

16) другие вопросы, отнесенные настоящим федеральным законом и иными законами к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Уставом товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов товарищества помимо указанных в [части 3](#Par0) настоящей статьи также может быть отнесено решение иных вопросов.

5. Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

**Статья 14. Организация и проведение общих собраний собственников помещений**

1. Организация и проведение общего годового собрания, а также внеочередных собраний собственников помещений в многоквартирном жилом доме относится к компетенции Правления товарищества, если Уставом товарищества не предусмотрено иное. На Правление возложена функция постоянно действующей счетной комиссии при проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Годовое общее собрание собственников жилья проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным.

Внеочередные общие собрания собственников могут проводиться с периодичностью не чаще чем 1 раз в 3 (три) календарных месяца.

1. Внеочередное общее собрание собственников может быть созвано по инициативе Правления, любого собственника помещения в многоквартирном доме, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

Собственник помещения, иное лицо, указанное в настоящем пункте, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны уведомить Правление товарищества о необходимости проведения такого собрания. Уведомление об инициировании проведения общего собрания собственников помещений направляется по адресу официальной электронной почты Правления Товарищества в электронном виде и должно содержать следующую информацию: сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание; повестка собрания; предложения и вопросы, выносимые на голосование. К уведомлению может быть приложена также иная информация, необходимая, по мнению инициатора, для обсуждения. Уставом товарищества могут быть предусмотрены иные способы направления таких уведомлений.

1. Правление в течение 14 календарных дней с момента получения уведомления, указанного в пункте 3 настоящей статьи, о необходимости созыва высшего органа управления товарищества обязано направить всем собственникам помещений в многоквартирном доме сообщение о проведении общего собрания. Такое сообщение направляется в электронном виде посредством использования средств и способов передачи данных, указанных собственниками помещений, или, при наличии письменного заявления такого собственника, заказным письмом.

Сообщение о созыве собрания должно содержать следующую информацию:

1. вопросы, вынесенные на повестку собрания и голосование;
2. дата, время и место для ознакомления с документами в обоснование повестки собрания;
3. сроки для принятия предложений и вопросов по повестке собрания, а также иных предложений и вопросов, не включенных в повестку собрания.

По итогам полученных сведений, в случае необходимости, Правление товарищества вправе организовать и провести встречу с собственниками помещений для разъяснений и обсуждения вопросов по повесткам собрания, разъяснения причин и возможных последствий в случае принятия или непринятий решений, а также по иным вопросам.

1. Не позднее 30 календарных дней с момента окончания срока для принятия предложений и вопросов по повестке собрания, а также для принятия иных вопросов, необходимых для включения в повестку, Правление проводит общее собрание собственников помещений путем заочного голосования с использованием информационной системы в соответствии со статьей 47.1 Жилищного Кодекса РФ по вопросам сформированной повестки собрания, если иной способ проведения собрания и принятия решений не предусмотрен уставом товарищества (например, через опросный лист).

Правление обязано направить каждому собственнику помещения в многоквартирном доме повестку собрания, информацию о применяемой информационной системе для голосования (наименование сайта, приложения и проч.) и инструкцию по порядку голосования и пользования системой. Указанная информация направляется собственникам помещения в электронном виде посредством использования средств и способов получения и передачи данных, указанных собственником в соответствии с пунктом 3 статьи 23 настоящего Федерального закона, или, при наличии письменного заявления собственника, заказным письмом.

1. Голосование является открытым. Каждый собственник помещения вправе ознакомиться с информацией о результатах голосования (в том числе о каждом отданном голосе каждого собственника по вопросам повестки собрания) в открытом доступе, размещаемой на информационной доске в товариществе, а также в личном кабинете собственника помещений товарищества в информационной сети «Интернет» или иным способом, предусмотренном в уставе товарищества.

7. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно, если в нем приняли участие собственники помещений в таком доме или их представители, обладающие более чем десятью процентами голосов от общего числа голосов в многоквартирном доме, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом, иными законами, регулирующими жилищные правоотношения. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

8. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводимое по вопросу, указанному в подпункте 13 пункте 3 статьи 13 настоящего закона правомочно (имеет кворум):

1) при наличии в многоквартирном доме более одного подъезда в случае, если в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме приняли участие собственники помещений в данном многоквартирном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном многоквартирном доме, в том числе собственники помещений в многоквартирном доме, в подъезде которого расположено переводимое помещение, обладающие более чем двумя третями голосов от общего числа голосов таких собственников;

2) при наличии в многоквартирном доме одного подъезда в случае, если в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме приняли участие собственники помещений в данном многоквартирном доме или их представители, обладающие более чем двумя третями голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном многоквартирном доме.

**Статья 15. Голосование на общем собрании собственников помещений**

1. Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

2. Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 3 и 4 статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

3. 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.

4. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может осуществляться в виде электронного голосования в случае использования информационной системы или приложения, а также, в случаях, предусмотренных уставом товарищества, посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, через заполнение опросного листа.

В решении собственника о голосовании по повестке собрания должна быть указана следующая информация:

1) сведения о лице, участвующем в голосовании;

2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;

3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

5. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

**Статья 16. Решения общего собрания собственников помещений**

1. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением вопросов, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, решения по которым применяются квалифицированным большинством.
2. В течение 10 (десяти) календарных дней со дня окончания голосования и приема опросных листов, в случае если голосование проводилось, в том числе посредством данного способа, Правление товарищества осуществляет подсчет голосов и оформляет принятые решения в виде Протокола в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Такой Протокол подлежит подписанию всеми членами Правления.

Результаты голосования на общем собрании собственников помещений, проведенного посредством информационной системы, отображаются в информационной системе. Результаты голосования в информационной системе являются официальными открытыми данными и доступны каждому собственнику помещений в многоквартирном доме, в котором проводилось голосование

1. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей.
2. Подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений хранятся Правлением товарищества по адресу его местонахождения, установленного Уставом товарищества, в течение всего срока действия товарищества, а после прекращения его деятельности передаются в архив муниципального образования.
3. Копии решений и протокола общего собрания собственников помещений подлежат обязательному представлению Правлением товарищества в орган государственного жилищного надзора не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

6. Решения, принятые общим собранием собственников помещений, доводятся Правлением до сведения собственников помещений в течение 2 (двух) календарных дней со дня окончания подсчета голосов путем размещения соответствующего сообщения размещаемой на информационной доске в ТСЖ, а также в личном кабинете собственника помещений ТСЖ в информационной системе или иным способом, предусмотренном в уставе товарищества не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

7. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

8. Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего закона, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

**Статья 17. Правление товарищества собственников жилья**

1. Руководство текущей деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется Правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений.

2. Правление товарищества собственников жилья избирается из числа собственников помещений в многоквартирном доме на срок, установленный уставом товарищества, но не менее чем на три года и не более чем на пять лет.

3. Количество членов Правления устанавливается в Уставе товарищества и не может составлять менее 3 (трех) человек.

4. Членом Правления товарищества собственников жилья не может являться Председатель этого же товарищества, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом, а также лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило договор на содержание и ремонт общего имущества. Членом Правления товарищества собственников жилья не может являться член ревизионной комиссии товарищества. Член Правления товарищества собственников жилья не может доверять свои полномочия другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления товарищества.

5. Правление товарищества собственников жилья является постоянно действующим исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию собственников помещений. Заседания Правления осуществляются в товариществе с периодичностью 1 раз в месяц, если иное не предусмотрено в Уставе товарищества. Деятельность Правления осуществляется на безвозмездной основе, если Уставом товарищества не предусмотрено иное.

6. Правление товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом товарищества. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются всеми членами правления товарищества.

**Статья 18. Обязанности Правления товарищества собственников жилья**

В обязанности Правления товарищества собственников жилья входят:

1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;

2) контроль за своевременным внесением собственниками помещений платежей за содержание, ремонт и управление общим имуществом;

3) составление смет доходов и расходов на соответствующий/будущий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию собственников товарищества для утверждения;

4) контроль исполнения утвержденной сметы доходов и расходов в товариществе;

5) принятие и изменение по представлению Председателя 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 собственников помещений товарищества;

 6) заключение трудовых договоров с Председателем товарищества, главным бухгалтером, юристом и др. лицами, досрочное прекращение их полномочий;

7) передача полномочий и заключение договоров с лицами, выполняющими функции по ведению и сдаче бухгалтерской отчетности в товариществе, юридическому сопровождению деятельности в товариществе;

8) актуализация и ведение реестра собственников помещений. При этом Правление обязано не реже, чем 1 раз в год перед проведением очередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме обновлять информацию о собственниках помещений путем направления соответствующих запросов в уполномоченные государственные органы;

9) организация созыва, проведения общего собрания собственников товарищества, подсчет голосов общего собрания собственников помещений;

10) любой из членов Правления вправе замещать должность Председателя товарищества на время его отсутствия, болезни, отпуска и проч.;

11) рассматривает жалобы от собственников помещений на Председателя товарищества;

12) в случае ликвидации товарищества, по основаниям, предусмотренным пунктом 4 статьи 26 настоящего федерального закона, назначает ликвидатора и утверждает промежуточный и окончательный ликвидационные балансы;

13) выполняет иные вытекающие из устава товарищества обязанности.

**Статья 19. Председатель товарищества собственников жилья**

1. Председатель товарищества собственников жилья избирается (назначается) на срок, установленный уставом товарищества, но не менее, чем на три года. Председатель обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений, Правления товарищества, а также имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

2. На должность Председателя товарищества может быть назначено лицо, обладающее необходимой квалификацией, опытом и знаниями в области эксплуатации зданиями, или лицо, соответствующее требованиям профессионального стандарта специалиста по эксплуатации жилыми зданиями, прошедшее обучение и имеющее документы, подтверждающие прохождение такого обучения. Дополнительные требования к должности Председателя товарищества могут быть также установлены в Уставе товарищества.

3. На должность Председателя товарищества может быть избран один из собственников помещений в многоквартирном доме. В случае несоответствия его квалификационным требованиям, установленным настоящим Федеральным законом, такой собственник обязан в течение 6 месяцев с момента назначения его на должность пройти соответствующее обучение и аттестацию.

4. Председатель товарищества осуществляет деятельность на возмездной основе. Размер заработной платы Председателя товарищества подлежит утверждению общим собранием собственников помещений в составе ежегодной сметы доходов и расходов товарищества.

5. Председатель товарищества собственников жилья:

* действует без доверенности от имени товарищества, организует работу подчиненных ему должностных лиц и текущее управление общим имуществом многоквартирного дома;
* представляет интересы товарищества перед третьими лицами;
* подписывает платежные документы;
* совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием собственников помещений;
* на основании принятых на общих собрания собственников помещений решений заключает договоры с третьими лицами об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), представляет документы на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, заключает соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;
* на основании утвержденной общим собранием собственников помещений годовой сметы заключает по согласованию с Правлением сделки с третьими лицами на выполнение текущего ремонта и содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме, жилых домов;
* разрабатывает и вносит на утверждение Правления товарищества правила пользования собственниками и третьими лицами общим имуществом собственником жилья, в том числе, но не ограничиваясь, правила прохода, въезда/выезда на территорию общего имущества, правила парковки автотранспорта и использования придомовой территории многоквартирного дома (жилого дома);
* разрабатывает и утверждает технологическую карту для технических работников товарищества;
* по согласованию с Правлением утверждает учетную политику товарищества;
* разрабатывает и вносит на утверждение Правления правила внутреннего трудового распорядка работников товарищества, положение об оплате труда и отдыха;
* осуществляет наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
* распоряжается средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом;
* начисляет и выплачивает заработную плату работникам товарищества;
* утверждает бухгалтерскую отчетность товарищества;
* выполняет иные функции в соответствии с Уставом товарищества и принятыми решениям общих собраний собственников помещений.
1. Председатель товарищества не вправе совмещать свою трудовую деятельность по управлению многоквартирным домом с другой аналогичной должностью в другом многоквартирном доме.

**Статья 20. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья**

1. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья избирается общим собранием собственников товарищества из числа его собственников на срок не менее чем на 3 (три) года и не более чем на (пять) лет. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены Правления товарищества, а также Председатель товарищества. Число членов ревизионной комиссии должно составлять не менее 3 (трех) человек.

2. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

3. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья:

1) проводит не реже одного раза в год ревизию финансовой деятельности товарищества;

1.1) представляет общему собранию собственников помещения товарищества заключение по результатам проверки годовой финансово-хозяйственной (бухгалтерской отчетности) деятельности товарищества;

2) представляет общему собранию собственников помещений товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

4. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме функции ревизионной комиссии могут быть переданы аудитору (аудиторской комиссии).

**Статья 21. Досрочное прекращение полномочий членов Правления**

1. Основаниями для досрочного прекращения полномочий Правления (члена Правления) являются:

- собственное желание;

- утрата статуса собственника помещения;

- в случае смерти, тяжелого заболевания и проч.;

- в любое время по решению общего собрания собственников помещений.

2. В случае прекращения полномочий членов Правления в связи с избранием общим собранием собственников помещения нового состава членов Правления, документы, находящиеся на хранении Правления, должны быть переданы по акту приема-передачи новому составу Правления в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента принятия такого решения.

3. В случае досрочного прекращения своих полномочий всеми членами Правления по иным основаниям, документы, находящиеся на хранении Правления, должны быть переданы по акту приема-передачи Председателю товарищества, а при его отсутствии иному лицу, назначенному общим собранием собственников помещений вне зависимости от наличия кворума на таком собрании.

4. Досрочное прекращение полномочий одним из членов Правления является основание для проведения Общего собрания собственников помещений. В случае досрочного прекращения полномочий члена Правления общее собрание собственников помещений обязано в течение 3 (трех) месяцев выбрать нового члена правления или утвердить новый состав членов Правления.

**Статья 22. Досрочное прекращение полномочий Председателя товарищества**

1. Полномочия Председателя товарищества могут быть прекращены:

- в любое время по решению общего собрания собственников помещений;

- по основаниям, предусмотренным трудовым законодательством (как для руководителя);

1. На время временного отсутствия или прекращения полномочий Председателя товарищества, функции Председателя товарищества осуществляет один из членов Правления Товарищества, о чем составляется Протокол заседания Правления.
2. Срок временного замещения должности Председателя товарищества одним из членов Правления не должен превышать 6 (шести) месяцев. До истечения указанного срока Правление обязано инициировать проведение общего собрания собственников помещений и включить в повестку дня избрание (назначение) нового Председателя товарищества.

**ГЛАВА V Правовое положение собственника помещения**

**Статья 23. Права и обязанности собственника помещения**

1. Собственник помещения в многоквартирном доме, а также собственник жилого дома, в которых созданы товарищества собственников жилья приобретает права и обязанности, предусмотренные настоящим Федеральным законом, с момента государственной регистрации права собственности на помещение в Едином государственном реестре недвижимости, если иное не установлено законом, договором, судебным актом.
2. Собственники помещений в многоквартирном доме имеют право:

- пользоваться общим имуществом дома в соответствии с его назначением, если иное не предусмотрено в Уставе товарищества или не приняты иные решения на общем собрании собственников жилья;

- на обеспечение надлежащего качества коммунальными и иными услугами, связанными с управлением многоквартирным домом;

- получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены настоящим Федеральным законом и уставом товарищества,

- обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества;

- знакомиться со следующими документами товарищества:

1) устав товарищества, внесенные в устав изменения, документ о государственной регистрации товарищества;

2) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

3) заключения ревизионной комиссии товарищества;

4) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

5) протоколы общих собраний собственников помещений товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

6) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании собственников помещений, в том числе бюллетени, опросные листы для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, письменные решения таких собраний;

7) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

8) иные предусмотренные настоящим Федеральным законом, уставом товарищества и решениями общего собрания собственников помещений товарищества внутренние документы товарищества.

- предъявлять требования, претензии к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;

- инициировать проведение общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме;

- обжаловать в суд решения, принятые на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме;

- обжаловать действия и решения Правления и Председателя товарищества в установленном законом порядке.

3. Собственники обязаны:

- уважительно относиться к другим собственникам помещений, органам управления в товариществе;

- бережно относиться и пользоваться общим имуществом многоквартирного дома;

- исполнять решения, принятые на общем собрании собственников помещений;

- своевременно оплачивать коммунальные платежи, взносы;

- своевременно оплачивать иные расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме;

- с целью ведения реестра всех собственников помещений в многоквартирном доме предоставлять в Правление товарищества сведения о себе, а именно: ФИО, копию выписки из ЕГРН на помещение, количество собственников помещения, количественный состав семьи, адрес для направления почтовой корреспонденции, адрес электронной почты, телефон и иные средства, обеспечивающие передачу и получение информационных уведомлений и сообщений от Товарищества собственников жилья, а также Правления товарищества;

- в письменном виде уведомлять Председателя товарищества или Правление о любых изменениях, касающихся собственника помещения (переход права собственности на помещение третьему лицу, изменение количества собственников на помещение изменение (например, в случае продажи, дарения, наследования доли в помещении), изменении состава семьи, изменении адреса регистрации, адреса для направления почтовой корреспонденции, проживания, телефона и др. сведений, указанных в Уставе товарищества. Собственник обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента таких изменений уведомить Председателя или Правление товарищества. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения указанных обязанностей собственник несет все риски, связанные с его ненадлежащим уведомлением товариществом, неполучением корреспонденции о предстоящих общих собраниях собственников помещений;

- в письменном виде уведомлять Председателя товарищества или Правление о любых изменениях, касающихся передачи прав владения и (или) пользования на помещение третьим лицам, в том числе, но не ограничиваясь: предоставлять сведения о заключенных договорах найма (аренды, субаренды); целях использования помещений, предоставлять сведения о нанимателях (их количественном составе), наименовании арендаторов, их контактные данные (телефоны представителей, адреса электронной почты и др.);

- в случае отчуждения помещения в многоквартирном доме, в котором действует товарищество, в полном объеме погасить задолженность перед товариществом.

**Статья 24 Работа с обращениями (претензиями) собственников помещений, порядок их рассмотрения**

1. Председатель товарищества уполномочен на прием от собственников заявлений, жалоб, заявок относительно качества коммунальных и иных услуг, оказываемых товариществом. В Уставе товарищества могут быть предусмотрены график личного приема таких обращений Председателем товарищества, членами Правления товарищества.
2. Все письменные обращения (претензии) от собственников помещений подлежат рассмотрению в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня их поступления в товарищество. По результатам рассмотрения обращения Председатель товарищества обязан предоставить собственнику помещения ответ заказным письмом по адресу, указанному собственником помещения или направить ему ответ иным способом, указанным собственником для получения уведомлений и результатов рассмотрения его жалобы.

**ГЛАВА VI Реорганизация товарищества собственников жилья**

**Статья 25. Реорганизация товарищества собственников жилья**

1. Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены настоящим Федеральным законом, а также гражданским законодательством.
2. Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме разделения при условии выполнения требования, установленного пунктом 1 статьи 6 настоящего Федерального закона. Решение о разделении товарищества может быть принято на общем собрании собственников помещений большинством голосов от общего числа голосов всех собственников, присутствующих на его общем собрании, при условии согласия на такое разделение общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, в течение двух лет с момента проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений, в котором инициировали такое разделение.

3. Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме выделения при условии выполнения требования, установленного пункта 1 статьи 6 настоящего Федерального закона. Решение о выделении товарищества может быть принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором будет создано товарищество собственников жилья в процессе выделения, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, голосовавших за принятие такого решения.

**ГЛАВА VII. Ликвидация и банкротство товарищества собственников жилья**

**Статья 26. Ликвидация товарищества собственников жилья**

1. Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется по основаниям и в порядке, которые установлены гражданским законодательством с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом.
2. Общее собрание собственников жилья вправе в любое время принять решение о ликвидации товарищества.
3. Общее собрание собственников помещений обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае принятия решения о выборе иного способа управления многоквартирным домом, а также в связи с истечением срока, на который товарищество было создано.
4. В случае невозможности в течение 6 (шести) месяцев созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме с выполнением требования, предусмотренного пунктом 7 статьи 14 настоящего Федерального закона, Правление товарищества обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья. Если такое решение не принято любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в суд с исковыми требованиями о ликвидации товарищества собственников жилья в связи невозможностью достижения целей, ради которых создано товарищество, в том числе, если осуществление деятельности товарищества становится невозможным или существенно затрудняется.
5. Одновременно с принятием решения о ликвидации товарищества собственников жилья Общее собрание собственников помещений, Правление товарищества или суд обязаны назначить руководителя ликвидационной комиссии (ликвидатора) товарищества и утвердить ликвидационный бюджет.
6. Товарищество собственников жилья считается прекратившим свою деятельность с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц.
7. В случае, если решение о ликвидации товарищества принято по решению Правления товарищества или суда, товарищество собственников жилья (в лице Правления, Председателя товарищества) обязано в сроки и порядке, предусмотренные абзацем 9 статьи 10 настоящего закона, направить соответствующие уведомление в орган государственного жилищного надзора. Орган государственного жилищного надзора в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения такого сообщения уведомляет об этом орган местного самоуправления, который, в свою очередь, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней обязуется созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом.

8. В случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в соответствии с требованиями пунктом 7 настоящей статьи, о выборе способа управления таким домом не принято или не реализовано либо общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проведение которого орган местного самоуправления обязан инициировать в соответствии с пунктом 7 настоящей статьи, не проведено или не имело кворума, орган местного самоуправления в течение трех дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении указанного в [пункте](#p0) 7 настоящей статьи срока обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в [порядке](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=314391&dst=100032&field=134&date=07.03.2022), установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с Жилищным кодексом РФ в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

9. В случае, если в соответствии с законодательством Российской Федерации открытый конкурс по отбору управляющей организации признан не состоявшимся, допускается заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса.

**Статья 27. Банкротство товарищества собственников жилья**

1. Банкротство товарищества собственников жилья осуществляется по основаниям и в порядке, которые установлены гражданским законодательством и законодательством о банкротстве с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом.
2. В случае выявления признаков банкротства Правление товарищества в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента такого выявления обязуется созвать и провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме с соответствующей повесткой собрания. Собственники помещений вправе принять решение о погашении существующей задолженности за счет денежных средств резервного фонда, доходов от хозяйственной деятельности товарищества, а также внесения дополнительных средств и взносов собственниками помещений в таком доме.
3. В случае, если в соответствии с пунктом 1 статьи 129 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» собранием кредиторов должника (товарищества) принято решение о прекращении хозяйственной деятельности товарищества, конкурсный управляющий обязан прекратить должником (товариществом) осуществление услуг по содержанию и управлению общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома и уведомить об этом орган государственного жилищного надзора в течение трех месяцев с даты принятия такого решения.
4. В течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения уведомления от конкурсного управляющего орган государственного жилищного надзора уведомляет об этом орган местного самоуправления, который, в свою очередь, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения такого уведомления обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в [порядке](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=314391&dst=100032&field=134&date=07.03.2022), установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с Жилищным кодексом РФ в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.
5. В случае, если в соответствии с законодательством Российской Федерации открытый конкурс по отбору управляющей организации признан не состоявшимся, допускается заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса.
6. Собственники помещений в многоквартирном доме несут ответственность в процедуре банкротства в размере неоплаченных установленных на общих собраниях сумм коммунальных платежей, иных платежей и взносов на содержание и управление общим имуществом, а также сумм неустоек, пеней, штрафов, убытков.
7. Председатель товарищества, а также иные уполномоченные лица несут ответственность в процедуре банкротстве в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».
8. После окончания процедуры банкротства товарищества собственников жилья и его ликвидации, собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора, в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято [решение](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=400018&dst=5&field=134&date=07.03.2022) о выборе или об изменении способа управления этим домом. Собственники помещений вправе выбрать в качестве способа управления многоквартирным домом товарищество собственников жилья не ранее завершения процедуры банкротства ранее действовавшего в данном доме товарищества и его ликвидации.

**Глава VIII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**Статья 28. Вступление в силу настоящего Федерального закона**

  Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

**Статья 29. Переходные положения**

  1. Впредь до приведения законов и иных нормативных правовых актов, действующих на территории Российской Федерации, в соответствие с настоящим Федеральным законом законы и иные правовые акты применяются постольку, поскольку они не противоречат настоящему Федеральному закону.

2. Уставы товариществ собственников жилья подлежат приведению в соответствие с нормами настоящего Федерального закона в срок до 31.07.2023 года.

3. Действующие на момент принятия настоящего Федерального закона жилищные и жилищно-строительные кооперативы как способы управления многоквартирным домом подлежат реорганизации в форме преобразования в товарищество собственников жилья в течение шести месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

 **Статья 30. О внесении изменений в Гражданский Кодекс Российской Федерации**

1. Из подпункта 4 пункта 3 статьи 50 исключить словосочетание «товарищество собственников жилья», дополнить пункт 3 подпунктом 16 следующего содержания «товарищество собственников жилья».
2. В главу 6 параграфа 6 внести следующие изменения, изложив статьи 123.12, 123.13 в новой редакции:

«Статья 123.12. Основные положения о товариществах собственников недвижимости

 1. Товариществом собственников недвижимости признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании или в нескольких зданиях, садовых домов, садовых или огородных земельных участков и т.п., за исключением помещений, расположенных в многоквартирных домах, а также жилых домов), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

2. Устав товарищества собственников недвижимости должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова «товарищество собственников недвижимости», месте нахождения, предмете и целях его деятельности, составе и компетенции органов товарищества и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, а также иные сведения, предусмотренные законом.

3. Товарищество собственников недвижимости не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества собственников недвижимости не отвечают по его обязательствам.

4. Товарищество собственников недвижимости по решению своих членов может быть преобразовано в потребительский кооператив.

Статья 123.13. Имущество товарищества собственников недвижимости

1. Товарищество собственников недвижимости является собственником своего имущества.

2. Имущество общего пользования в садоводческом или огородническом некоммерческом товариществе принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, если иное не предусмотрено законом.

3. Доля в праве общей собственности на имущество общего пользования, расположенное в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, собственника садового или огородного земельного участка следуют судьбе права собственности на указанный земельный участок».

1. Дополнить параграф 7 главой 5 следующего содержания:

«Глава 5 ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Статья 123.29 Основные положения о товариществах собственниках жилья

1. Товариществом собственников жилья признается унитарная некоммерческая организация, не имеющая членства, созданная гражданами и (или) юридическими лицами - собственниками помещений в многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах либо собственниками нескольких жилых домов для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов и осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, 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. 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. 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 многоквартирном доме, проголосовавших за принятие таких решений

3. Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании собственников одновременно с рассмотрением вопроса о создании товарищества. Устав товарищества собственников жилья должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова «товарищество собственников жилья», месте нахождения, предмете и целях его деятельности, 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 товарищества, а также иные сведения, предусмотренные законом о товариществах собственниках жилья.

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

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

6. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам собственников помещений. Собственники помещений не отвечают по обязательствам товарищества, за исключением случаев, предусмотренных законом о товариществах собственниках жилья.

7. Собственники помещений в многоквартирных домах (жилых домов) могут пользоваться услугами товарищества только на равных условиях с другими собственниками.

8. Товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью, необходимой для достижения целей, ради которых оно создано.

9. В случае невозможности достижения целей, для которых создано товарищество, а также в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа управления многоквартирным домом товарищество собственников жилья подлежит ликвидации.

10. Правовое положение товариществ собственников жилья, порядок создания, реорганизации и ликвидации, а также деятельность товарищества устанавливаются законом о товариществах собственников жилья.

Статья 123.30 Имущество товарищества собственников жилья

1. Товарищество собственников жилья вправе иметь в собственности, владении и (или) пользовании движимое и недвижимое имущество, необходимое для достижения целей, задач и обязанностей, перечисленных в ч. 1 ст. 123.29 настоящего кодекса.
2. Средства товарищества состоят из:

- платы собственников за содержание общего имущества многоквартирного дома;

- доходов от хозяйственной деятельности товарищества;

- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и субсидий;

- прочих поступлений.

1. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в товариществе могут быть образованы специальные (резервные) фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели или в соответствии с решениями собственников помещений в многоквартирных домах.
2. Органы управления в товариществе собственников жилья не вправе самостоятельно принимать решения по распоряжению средствами товарищества, за исключением расходов согласно утвержденному финансовому плану (смете) товарищества.

Статья 123.31 Управление в товариществе собственников жилья

1. Высшим органом управления в товариществе является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

2. В целях обеспечения оперативной и текущей хозяйственной деятельности в товариществе создаются коллегиальный (Правление) и единоличный (Председатель) органы управления.

3. Правление и Председатель товарищества избираются (назначаются) на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. Порядок избрания (назначения), компетенция и прекращение полномочий устанавливаются законом о товариществах собственниках жилья».

**Статья 31. О внесении изменений в Жилищный Кодекс Российской Федерации**

1. Изложить часть 2 статьи 44 в новой редакции:

«К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

1.2) принятие решений о получении товариществом собственников жилья, 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. Изложить часть 3.1. статьи 45 в новой редакции:

«Управляющая организация, правление товарищества собственников жилья обязаны вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме (фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещения в многоквартирном доме, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если собственником помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо, номер помещения в многоквартирном доме, собственником которого является физическое или юридическое лицо), а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. При поступлении в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья обращения в письменной форме, в том числе обращения с использованием системы, собственника или иного лица, указанного в настоящей статье, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, о предоставлении реестра собственников помещений в многоквартирном доме указанные лица обязаны в течение пяти дней с момента получения такого обращения предоставить собственнику или иному лицу, указанному в настоящей статье, этот реестр. Согласие собственников помещений в многоквартирном доме на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников помещений в многоквартирном доме, при предоставлении этого реестра в порядке, установленном настоящей частью, в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется».

1. Изложить часть 6 статьи 45 в новой редакции:

«Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию или правление товарищества собственников жилья помещений в многоквартирном доме. В обращении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. По обращению собственников управляющая организация, правление товарищества собственников жилья обязаны осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в данном доме в порядке, установленном [частью 3 статьи 46](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=101475&field=134&date=30.01.2022) настоящего Кодекса».

1. Изложить часть 1.1. статьи 46 в новой редакции:

«Управляющая организация, правление товарищества собственников жилья в течение пяти дней с момента получения указанных в [части 1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=101474&field=134&date=30.01.2022) настоящей статьи подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны в [порядке](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=318797&dst=100074&field=134&date=30.01.2022), установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, направить подлинники указанных решений и протокола, в том числе с использованием системы, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет. Орган государственного жилищного надзора в случае поступления в его адрес в течение трех месяцев подряд двух и более протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня, обязан провести внеплановую проверку в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания».

1. Изложить статью 110 в новой редакции:

«Статья 110. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы

1. Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных настоящим Кодексом, другими федеральными [законами](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=191461&dst=100069&field=134&date=30.01.2022) случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье.

2. Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении и реконструкции. При проведении реконструкции многоквартирного дома жилищный кооператив в соответствии с [законодательством](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=383542&dst=1234&field=134&date=30.01.2022) о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке реконструкцию этого дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство.

3. Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве и реконструкции. Жилищно-строительный кооператив в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство. Жилищно-строительный кооператив, за исключением жилищно-строительных кооперативов, создание которых предусмотрено Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=405613&date=30.01.2022) от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", не вправе осуществлять одновременно строительство более одного многоквартирного дома с количеством этажей более чем три.

4. По окончании строительства или реконструкции многоквартирного дома, в течение 30 (тридцати) дней со дня выдачи в [порядке](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=383542&dst=100880&field=134&date=31.01.2022), установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, члены жилищного, жилищно-строительного кооператива, выплатившие в полном объеме паевые взносы в таком доме (не менее, чем двое), обязаны выбрать способ управления многоквартирным домом.

4.1. В случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления таким домом не принято или не реализовано орган местного самоуправления в течение трех дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении указанного в [части 6](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=509&field=134&date=31.01.2022) настоящей статьи срока обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в [порядке](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=314391&dst=100032&field=134&date=31.01.2022), установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с [частью 4 статьи 161](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=82&field=134&date=31.01.2022) настоящего Кодекса в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса».

1. Изложить статью 111 в новой редакции:

«Статья 111. Право на вступление в жилищные кооперативы

1. Членом жилищного кооператива может быть:

1) гражданин, достигший возраста шестнадцати лет;

2) юридическое лицо в случае, установленном [законодательством](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=191461&dst=100069&field=134&date=30.01.2022) Российской Федерации.

2. Категории граждан, указанных в [статье 49](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=100349&field=134&date=30.01.2022) настоящего Кодекса, имеют преимущественное право на вступление в жилищные кооперативы, организованные при содействии органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления».

1. Изложить статью 112 в новой редакции:

«Статья 112. ЖК РФ Реорганизация жилищного, жилищно-строительного кооператива

«В случае выбора способа управления многоквартирным домом товарищество собственников жилья жилищный, жилищно-строительный кооператив по решению общего собрания его членов (конференции) может быть преобразован в товарищество собственников жилья».

1. Исключить Раздел 6.
2. Изложить часть 1.3 статьи 161 в новой редакции:

«Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья и предусмотренного [частью 3 статьи 200](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=504&field=134&date=30.01.2022) настоящего Кодекса случая.

1. Изложить часть 2 статьи 161 в новой редакции:

«Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

2) управление товариществом собственников жилья;

3) управление управляющей организацией».

1. Изложить часть 2.2. статьи 161 в новой редакции:

«При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья указанное товарищество несет ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации [правил](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=356129&dst=100021&field=134&date=30.01.2022) содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать [требованиям](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=405863&dst=100578&field=134&date=30.01.2022) установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, или в случаях, предусмотренных [статьей 157.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=749&field=134&date=30.01.2022) настоящего Кодекса, за обеспечение готовности инженерных систем. Указанное товарищество может оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией товарищество осуществляет контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах».

1. Изложить часть 3.1. статьи 161 в новой редакции:

«При прекращении управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья такое товарищество в течение трех рабочих дней с даты принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа управления таким домом обязано передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, либо в случае выбора непосредственного способа управления многоквартирным домом собственнику помещения в многоквартирном доме, указанному в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком многоквартирном доме».

1. Изложить часть 12 статьи 161 в новой редакции:

«Управляющие организации, товарищества собственников жилья, осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказываться от заключения в соответствии с правилами, указанными в [части 1 статьи 157](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=79&field=134&date=30.01.2022) настоящего Кодекса, договоров, в том числе в отношении коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, за исключением случаев, предусмотренных [частью 1 статьи 157.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=750&field=134&date=30.01.2022) настоящего Кодекса. Срок действия и другие условия указанных договоров, заключаемых в том числе в отношении приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются в соответствии с правилами, указанными в [части 1 статьи 157](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=101717&field=134&date=30.01.2022) настоящего Кодекса. Собственники помещений в многоквартирных домах не вправе отказываться от заключения договоров, указанных в [части 1 статьи 157.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=750&field=134&date=30.01.2022) и в [части 2 статьи 164](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=101004&field=134&date=30.01.2022) настоящего Кодекса».

1. Изложить часть 13 статьи 161 в новой редакции:

 «В течение двадцати календарных дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома застройщик уведомляет орган местного самоуправления, а также всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о получении застройщиком такого разрешения и необходимости выбора вышеуказанными лицами способа управления многоквартирного дома. В случае, если лица, принявшие от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, в течение тридцати рабочих дней с момента получения такого уведомления от Застройщика на общем собрании не выберут способ управления многоквартирным домом, орган местного самоуправления по истечении указанных сроков размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс, за исключением случая, предусмотренного частью двадцать пятой статьи 7.3 Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

1. Изложить часть 14 статьи 161 в новой редакции:

«До заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней с момента истечения сроков, установленных в пункте 13 настоящей статьи для выбора лицами, принявшими от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, способа управления многоквартирным домом».

**Статья 32. О внесении изменений в Градостроительный Кодекс Российской Федерации**

1. Дополнить Главу 6 статьей 54.1 следующего содержания:

«Статья 54.1 ОБЩЕСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ

1. Общественный строительный контроль осуществляется:

1) при строительстве объектов капитального жилищного строительства;

2) при реконструкции объектов капитального жилищного строительства;

3) при капитальном ремонте объектов жилищного капитального строительства.

1. Предметом общественного строительного контроля в отношении объектов капитального жилищного строительства является соблюдение соответствия выполняемых работ и применяемых строительных материалов и изделий в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального жилищного строительства, а также результатов таких работ требованиям утвержденной в соответствии с [частями 15](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=416268&dst=3049&field=134&date=04.05.2022), [15.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=416268&dst=3050&field=134&date=04.05.2022) и [15.3 статьи 48](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=416268&dst=3051&field=134&date=04.05.2022) настоящего Кодекса проектной документации (в том числе с учетом изменений, внесенных в рабочую документацию и являющихся в соответствии с [частью 1.3 статьи 52](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=416268&dst=3613&field=134&date=04.05.2022) настоящего Кодекса частью такой проектной документации), плану и смете капитального ремонта и (или) информационной модели.
2. Общественный строительный контроль включает в себя, но не ограничивается: визуальный осмотр объекта капитального жилищного строительства, изучение технической документации на объект, фото- и видеосъёмка, проведение независимой строительный экспертизы документации и выполненных работ и иные виды контроля.
3. Общественный строительный контроль осуществляется общественными организациями, ассоциациями, объединениями, союзами в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства. Организация и деятельность таких организаций регулируется Гражданским Кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами.
4. Общественный строительный контроль осуществляется посредством привлечения собственниками помещений в многоквартирном доме, участниками долевого капитального жилищного строительства организаций, указанных в части 4 настоящей статьи, в целях их участия для дачи соответствующего заключения при вводе многоквартирного дома в эксплуатацию, приемке работ по капительному ремонту дома или завершении его реконструкции. Решение о привлечении организации для осуществления общественного строительного контроля считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в многоквартирном доме или участники долевого капитального жилищного строительства, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов, проголосовавших за принятие таких решений.
5. Организация, с которой собственники помещений в многоквартирном доме, участники долевого капитального жилищного строительства, заключили договор на проведение общественного строительного контроля, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания договора уведомляет федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на ввод объекта в эксплуатацию, о заключенном договоре на проведение общественного строительного контроля.
6. После завершения строительства, реконструкции объекта капитального строительства, завершении капитального ремонта многоквартирного дома по инициативе лиц, указанных в части 5 настоящей статьи, в течение 30 (тридцати) календарных дней проводится общественный строительный контроль, по результатам которого оцениваются выполненные работы и принимается решение о выдаче заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства указанным в [пункте 1 части 5 статьи 49](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=416268&dst=2910&field=134&date=04.05.2022) настоящего Кодекса требованиям проектной документации (в том числе с учетом изменений, внесенных в рабочую документацию и являющихся в соответствии с [частью 1.3 статьи 52](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=416268&dst=3613&field=134&date=04.05.2022) настоящего Кодекса частью такой проектной документации), плану и смете капитального ремонта, и (или) информационной модели (в случае, если формирование и ведение информационной модели являются обязательными в соответствии с требованиями настоящего Кодекса) либо об отказе в выдаче такого заключения. Организация общественного строительного контроля обязана направить такое заключение либо отказ в выдаче заключении в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на ввод объекта в эксплуатацию, в течение 5 (пяти) рабочих дней.
7. **Дополнить часть 3 статьи 55 пунктом 14 следующего содержания:**

**«14) заключение организации общественного контроля в случаях, предусмотренных статьей 54.1 настоящего Кодекса».**