

03.02.2016 | Особенности многоквартирных ТСЖ

Многодомовые ТСЖ, то есть ТСЖ, созданные для управления одновременно несколькими домами, далеко не редкость, поскольку с учетом особенностей расположения домов, количества квартир, особенностей инженерно-технического обеспечения, других элементов инфраструктуры, действительно иногда целесообразно создавать одно ТСЖ на несколько домов.

В соответствии с частью 1 статьи 135 Жилищного кодекса РФ «товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме **либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 настоящего Кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах** или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов».

Таким образом, создание ТСЖ на несколько домов возможно только при соблюдении правил ч. 2 ст. 136 ЖК РФ.

Часть 2 статьи 136 ЖК РФ в первоначальной редакции устанавливала:

«2. Товарищество собственников жилья может быть создано при объединении:

1) нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном доме, с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних

(граничащих) земельных участках, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры;

2) нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений - жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры».

Впоследствии законодатель пересмотрел условия создания многоквартирных ТСЖ, внося изменения в приведенную статью ЖК РФ Федеральным законом от 04.06.2011 N123-ФЗ (далее – Закон 123-ФЗ). Однако, учитывая, что ранее созданные многоквартирные ТСЖ в большинстве своем не соответствовали новым требованиям, законодатель предусмотрел, что новые требования не распространяются на многоквартирные ТСЖ, созданные до вступления в силу изменений (то есть до 18.06.2011 – дата вступления в силу Закона 123-ФЗ).

Пункт 1 статьи 8 Закона 123-ФЗ устанавливает:

«1. Действие пункта 1 части 2 статьи 136 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) не распространяется на товарищества собственников жилья, созданные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона».

Следовательно, многоквартирные ТСЖ, созданные после 18.06.2011, должны были соответствовать требованиям, которые не предъявлялись к ТСЖ, созданным до 18.06.2011.

При этом Законом 123-ФЗ в ЖК РФ были также внесены изменения (части 3 и 4 статьи 140 ЖК РФ), устанавливающие порядок реорганизации многоквартирных ТСЖ.

Таким образом, фактически был установлен некий «переходный период» (срок окончания которого на тот момент, впрочем, не был установлен) для приведения в соответствие с новыми требованиями путем реорганизации многоквартирных ТСЖ, созданных до 18.06.2011.

Впоследствии в отношении многоквартирных ТСЖ сформировалось мнение, что очень часто ТСЖ, объединяющие несколько домов, создаются вовсе не исходя из целесообразности и рациональности, не вследствие желания собственников самостоятельно управлять своими домами, организуясь в товарищество. Нередки случаи, когда ТСЖ объединяет десятки, а то и сотни домов, при этом деятельности по управлению домами не осуществляет, а заключает договор управления с управляющей организацией. При этом многоквартирное ТСЖ имеет возможность менять УО в более

простом порядке, чем собственники при отсутствии ТСЖ. То есть значительная часть ТСЖ, объединяющих существенное количество домов, по факту существуют фиктивно, с целью возможности «увода» домов от одной УО и передачи их другой УО. Этот вопрос ранее уже рассматривался **в одной из статей**, опубликованных на сайте «АКАТО».

Федеральным законом от 21.07.2014 N255-ФЗ законодатель вновь изменил условия создания ТСЖ, внося изменения в ЖК РФ, а кроме того, установил обязанность реорганизовать многоквартирные ТСЖ, не соответствующие установленным п.1 ч.2 ст.136 ЖК РФ требованиям, в срок до 01 июля 2016 года, внося статью 5.1 в Федеральный закон от 29.12.2004 N189-ФЗ (далее – Закон 189-ФЗ).

Необходимо особо отметить, что **реорганизации в срок до 01 июля 2016 года подлежат все многоквартирные ТСЖ, не соответствующие требованиям ЖК РФ, в том числе ТСЖ, созданные до 18.06.2011.** Фактически статья 5.1 Закона 189-ФЗ установила окончание «переходного периода», предоставленного для реорганизации именно тех многоквартирных ТСЖ, которые были созданы до 18.06.2011. Ссылка на пункт 1 статьи 8 Закона 123-ФЗ о том, что на указанные ТСЖ не распространяются требования п.1 ч.2 ст.136 ЖК РФ, и якобы обязанность их реорганизации не предусмотрена законом, в данном случае несостоятельна, поскольку статья 5.1 Закона 189-ФЗ прямо указывает на необходимость реорганизации всех многоквартирных ТСЖ, не соответствующих требованиям п.1 ч.2 ст.136 ЖК РФ, независимо от сроков внесения поправок в указанную норму и сроков создания ТСЖ.

В соответствии действующей редакцией п.1 ч.2 ст.136 ЖК РФ «товарищество собственников жилья может быть создано: собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, **если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре 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.** Решения о создании товарищества, об утверждении его устава, избрании правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе собственника помещений в одном из данных домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления 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.** 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.

Таким образом, мы видим 2 условия создания ТСЖ на два и более дома, которые должны быть одновременно (поскольку перечислены в законе через союз «и»):

1. дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу (то есть участки домов должны быть оформлены, иметь границы в соответствии с требованиями законодательства о кадастровом учете недвижимого имущества);
2. в пределах указанных оформленных земельных участках имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах.

С 01 июля 2016 второе условие будет скорректировано, т.к. **Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ** с 1 июля 2016 года в п. 1 ч. 2 ст. 136 слова «в данных домах.» будут заменены словами «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.».

Таким образом, с 01 июля 2016 г. вывод о том, может ли ТСЖ создаваться в двух и более домах, можно будет сделать только после изучения Постановления Правительства РФ, которое должно определить перечни видов имущества, которое предназначено для совместного использования несколькими домами. В настоящее время такое Постановление Правительства РФ еще не принято.

Кроме того, решение о создании такого ТСЖ на несколько домов принимается в каждом доме отдельно, причем для положительного решения необходимо более 2/3 голосов «ЗА» от 100% собственников дома.

Как быть с теми ТСЖ, которые созданы до изменения 28.02.2015 Закона 189-ФЗ? В соответствии со статьей 5.1 Закона 189-ФЗ товарищество собственников жилья, созданное в двух и более многоквартирных домах, в случае его несоответствия требованиям, установленным п. 1 ч. 2 ст. 136 ЖК РФ, должно быть реорганизовано в порядке, установленном ч. 3 или 4 ст. 140 ЖК РФ, до 1 июля 2016 года, если собственниками помещений в многоквартирных домах не выбран иной способ управления такими домами. Указанное требование распространяется и на ТСЖ, которые созданы до дня вступления в силу Закона 123-ФЗ (то есть, созданы до 18.06.2011).

Таким образом, если многодомовое ТСЖ не соответствует требованиям ЖК РФ, собственники (члены ТСЖ) обязаны принять решение о реорганизации ТСЖ или избрать иной способ управления домом

(УО или непосредственное управление, если в доме не более 30 квартир).

Порядок реорганизации ТСЖ предусмотрен ст. 140 ЖК РФ, реорганизация возможна одним из двух способов: разделение или выделение.

а) разделение 2-х и более домов на ТСЖ в каждом доме (или на ТСЖ, в которых будут дома с выполнением условий ч. 2 ст. 136 ЖК РФ);

- проводится собрание собственников помещений одного из домов в составе ТСЖ, собрание принимает решение выдвинуть инициативу о разделении ТСЖ;

- проводятся общие собрания собственников всех остальных домов, которые принимают решения о согласии на разделение, решения принимаются большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом МКД (т.е. для принятия решения требуется более 50% голосов «ЗА» от 100% всех собственников). Такие собрания должны быть проведены в каждом доме в течение 2-х лет с момента проведения общего собрания собственников в доме, который первым решил разделиться.;

- проводится собрание всех членов многоквартирного ТСЖ – принимается решение о разделении ТСЖ большинством голосов членов ТСЖ от числа голосов членов ТСЖ, присутствующих на его общем собрании (кворум, т.е. необходимое количество участвовавших, более 50% от 100% членов ТСЖ, решение принимается более 50% от участвовавших).

б) выделение ТСЖ на 1 дом из ТСЖ на 2 и более домов.

- решение о выделении ТСЖ принимается на общем собрании собственников помещений в МКД, в котором будет создано самостоятельное ТСЖ в процессе выделения, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме (т.е. для принятия решения требуется более 50% голосов «ЗА» от 100% всех собственников);

- создание ТСЖ в выделяющемся доме производится в установленном порядке через собрание собственников этого дома.

Таким образом, мы видим, что реорганизация ТСЖ гораздо проще проводится в порядке «выделения». И в том и другом случае, требуется подавать документы в налоговую службу о реорганизации ТСЖ от имени многоквартирного ТСЖ.

Порядок реорганизации:

- Принятие решения (проведение всех необходимых собраний);
- Уведомление ИФНС (форма Р12003) о начале реорганизации (в течение 3-х дней с

момента принятия решения);

- В течение 3-х рабочих дней со дня принятия решения о реорганизации, необходимо уведомить фонды ПФР, ФСС (простая письменная форма).
- Публикация в журнале «Вестник государственной регистрации» сведений о начале реорганизации – 2 раза за 2 месяца;
- Уведомление всех кредиторов о процедуре реорганизации (простая письменная форма);
- Составление и подача в ИФНС разделительного баланса и заявления о создании нового юридического лица и об реорганизации существующего (форма 12001) по истечении 2х месяцев с даты начала реорганизации (с момента регистрации в ИФНС процедуры реорганизации).

Последствия невыполнения такими многоквартирными ТСЖ требования реорганизации или не избрание собственниками иного способа управления домом до 01 июля 2016 законодательством не предусмотрены, однако, можно сделать вывод о том, что такое ТСЖ потеряет право управления домом, ведь такое ТСЖ не соответствует ч. 2 ст. 136 ЖК РФ, а значит, управлять МКД не может. Однако, что произойдет впоследствии, совершенно не ясно. Вполне возможно, что такое ТСЖ будет управлять до тех пор, пока жилищной инспекцией не будет проведена проверка по данному вопросу и не будет подан иск в суд о ликвидации такого ТСЖ.

Автор: Яндыева О.Е.