

Тема 6 Управление многоквартирными домами

Учебные вопросы:

- 1 Общие принципы управления домами
- 2 Создание и деятельность ТСЖ
- 3 Правовое положение членов ТСЖ

Вопрос 1

В связи с приватизацией многих жилых помещений, входивших в состав государственного, муниципального и других жилищных фондов, и необходимостью внедрения рыночных отношений в сферу жилищно-коммунального хозяйства в ЖК подробно регламентируется порядок осуществления управления *многоквартирным домом* (разд. VIII). В соответствии со ст. 161 ЖК такое управление должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из следующих способов управления таким домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Выбор способа управления многоквартирным домом осуществляется на общем собрании собственников помещений и может быть изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, проводит *открытый конкурс* по отбору управляющей организации, если в течение *года* до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано (ч. 4 ст. 161 ЖК). В соответствии со ст. 18 (в ред. от 26.12.2005) Закона о введении ЖК применительно к многоквартирным домам, сданным в эксплуатацию *до 1 марта 2005 г.*, данный конкурс должен быть проведен *до 1 января 2007 г.*

Орган местного самоуправления в течение *десяти дней* со дня проведения вышеуказанного открытого конкурса уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах конкурса и об условиях договора управления этим домом. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления домом с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном ст. 445 ГК. При этом орган местного самоуправления *не позднее чем через год* после заключения договора управления обязан созвать собрание собственников помещений для решения вопроса о выборе способа управления многоквартирным домом.

Любой собственник помещения в многоквартирном доме может обратиться в суд с требованием обязать органы местного самоуправления выбрать управляющую организацию в соответствии с положениями ч. 4 ст. 161 ЖК.

Заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса допускается, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся.

Для обеспечения надлежащей ответственности за управление многоквартирными домами законом установлено, что многоквартирный дом может управляться *только одной* управляющей организацией (ч. 9 ст. 161 ЖК).

В ст. 164 ЖК определен порядок *непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений*, находящихся в нем; при таком управлении договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом в качестве стороны заключаемых договоров выступают все или большинство собственников помещений.

Договоры 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) заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в этом доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в указанном доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в данном доме.

Управление многоквартирным домом, который находится в собственности *жилищного кооператива* либо в котором образовано *товарищество собственников жилья*, осуществляется с учетом положений разд. V и VI ЖК.

Статья 162 ЖК содержит нормы, относящиеся к договору управления многоквартирным домом; договор управления таким домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием

собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в этом доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В соответствии с ч. 3 ст. 162 ЖК в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в этом доме.

Договор управления многоквартирным домом заключается на срок *не менее чем один год и не более чем пять лет*.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

Если иное не установлено договором, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора *не позднее чем через 30 дней* со дня его подписания.

Изменение и расторжение договора управления осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. По своей гражданско-правовой природе данный договор относится к договорам возмездного оказания услуг (гл. 39 ГК).

Управляющая организация за *30 дней* до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в данном доме.

Статьей 9 Закона о введении ЖК предусмотрено, что действие разд. VIII ЖК распространяется также на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров управления многоквартирными домами.

В связи с тем, что жилые помещения в многоквартирном доме могут принадлежать не только частным собственникам, в ЖК решается вопрос об управлении домами, в которых жилые помещения вообще или частично не

являются частной собственностью. Статья 163 ЖК предусматривает, что порядок управления многоквартирным домом, *все помещения* в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования, устанавливается соответственно Правительством РФ, органом государственной власти субъекта РФ и органом местного самоуправления. Управление таким домом осуществляется путем заключения договора управления данным домом с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса, или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения такого конкурса.

При наличии в многоквартирном доме жилых помещений, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований, соответствующие органы государственной власти, органы местного самоуправления или уполномоченными ими лица участвуют в выборе способа управления многоквартирным домом *на равных началах* с собственниками помещений, находящихся в частной собственности.

В целях создания условий для управления многоквартирными домами *органы местного самоуправления:*

1) обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от их организационно-правовой формы;

2) могут предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов;

3) содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность.

Органы местного самоуправления и управляющие организации обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию об

установленных ценах и тарифах на услуги и работы и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг (ст. 165 ЖК).

В настоящее время продолжают осуществлять свою деятельность *жилищно-эксплуатационные организации*. Их формы на современном этапе развития жилищно-коммунальной сферы многообразны: тресты, жилищно-эксплуатационные конторы (ЖЭК), жилищно-коммунальные отделы (ЖКО), дирекции по эксплуатации зданий (ДЭЗ), ремонтно-эксплуатационные управления (РЭУ), домоуправления, муниципальные унитарные предприятия жилищного хозяйства (МУП ЖХ) и др.

В Москве систему управления жилищно-коммунальным хозяйством города составляют дирекции единого заказчика (ДЕЗ), которые осуществляют функции заказчика на выполнение работ по содержанию и ремонту жилищного фонда и нежилых помещений; ими приняты на баланс жилые дома. Дирекции заключают договоры с ремонтно-эксплуатационными управлениями (предприятиями) или другими аналогичными предприятиями (в том числе частными фирмами), энерго— и водоснабжающими и другими специализированными организациями, обеспечивающими функционирование систем жизнеобеспечения зданий и прилегающих территорий. В других городах также созданы аналогичные *организации службы заказчика*.

В составе префектур административных округов г. Москвы образованы управления жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства, действующие на основе положений об этих управлениях.

К этому следует добавить, что для обеспечения реального соблюдения положений ЖК, предполагающих конкуренцию в управлении жилыми

домами, необходима приватизация всей сферы жилищно-коммунального обслуживания.

Вопрос 2

В соответствии с ЖК сохраняется возможность существования таких субъектов жилищных отношений, как *товарищества собственников жилья*. Отношения по поводу создания и деятельности таких товариществ регулируются нормами гл. 13 ЖК.

Товариществом собственников жилья (далее — *ТСЖ*) признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 135 ЖК).

ТСЖ в соответствии с ч. 3 ст. 135 ЖК может быть создано при условии, если число создавших его членов превышает *50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме*. Устав ТСЖ принимается на общем собрании, которое проводится в порядке, установленном ст. 45–48 ЖК, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. ТСЖ создается *без ограничения срока деятельности*, если иное не предусмотрено уставом.

ТСЖ является юридическим лицом с момента его *государственной регистрации* и имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, а также другие реквизиты.

ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, но не отвечает по обязательствам его членов. Члены ТСЖ не отвечают по обязательствам ТСЖ.

Согласно ст. 136 ЖК собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать *только одно* ТСЖ. Решение о его

создании принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие *более 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.*

Кроме того, ТСЖ 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.

Статья 137 ЖК определяет *права* ТСЖ. К ним относятся следующие:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;

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 резервный фонд, а также расходы на другие установленные ЖК и уставом ТСЖ цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год ТСЖ 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) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для ТСЖ работы и предоставляющим товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее ТСЖ.

В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, ТСЖ вправе:

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

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

3) 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;

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

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам ТСЖ действия.

В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах ТСЖ вправе в судебном порядке потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

ТСЖ может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

ТСЖ обязано:

1) обеспечивать выполнение требований гл. 13 ЖК, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава ТСЖ;

2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами ТСЖ;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в этом 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 собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами (ст. 138 ЖК).

Статьей 139 ЖК предусмотрена возможность создания ТСЖ *в строящихся многоквартирных домах* лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в таких домах. Решение о создании такого товарищества принимается на общем собрании указанных лиц, которое проводится в порядке, установленном ст. 45–48 ЖК.

Ликвидация ТСЖ осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством. Как предусматривает ч. 2 ст. 141 ЖК, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации ТСЖ в случае, если члены товарищества *не обладают более 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.*

В соответствии со ст. 142 ЖК два и более ТСЖ могут создать *объединение товариществ собственников жилья* для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах. Управление подобными объединениями осуществляется по правилам гл. 13 ЖК, т. е. в таком же порядке, как и управление ТСЖ.

Вопрос 3

Глава 14 ЖК определяет правовое положение членов ТСЖ. Согласно ст. 143 ЖК членство в ТСЖ возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество. Таким образом, для того чтобы стать членом ТСЖ, собственнику жилого помещения достаточно подать заявление о приеме его в товарищество. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, в котором создано ТСЖ, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения. Членство в ТСЖ прекращается с момента подачи заявления о выходе из числа членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

Статья 144 ЖК определяет структуру органов управления ТСЖ, которыми являются общее собрание членов товарищества и правление.

Высшим органом управления ТСЖ является *общее собрание его членов*, которое созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

К компетенции этого органа относятся:

- 1) внесение изменений в устав товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 5) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- 8) утверждение годового плана финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- 9) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 10) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
- 11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества;

12) принятие решений о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;

13) другие вопросы, предусмотренные ЖК или иными федеральными законами.

Уставом ТСЖ к компетенции общего собрания его членов также может быть отнесено решение иных вопросов.

Общее собрание членов ТСЖ имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции его правления (ст. 145 ЖК).

Порядок организации и проведения общего собрания членов ТСЖ определен ст. 146 ЖК, в соответствии с ч. 1 которой уведомление о проведении такого собрания направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого оно созывается, и вручается *каждому члену товарищества* под расписку или посредством почтового отправления (*заказным письмом*). Данное уведомление направляется *не позднее чем за десять дней* до даты проведения общего собрания. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

Правомочия общего собрания членов ТСЖ устанавливаются в соответствии со ст. 45 ЖК и уставом товарищества. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют *более половины членов товарищества* или их представителей.

Решения общего собрания по вопросам, отнесенным ЖК к компетенции общего собрания в соответствии с п. 2, 6, 7, 12 ч. 2 ст. 145 ЖК (принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, о получении заемных средств, определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества, принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме), принимаются *не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества*. Решения по остальным вопросам принимаются

большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

Общее собрание членов ТСЖ ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

Уставом ТСЖ может быть предусмотрено *голосование посредством опроса в письменной форме* или *голосование по группам членов товарищества* в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном жилом доме и решаемых вопросов (ст. 146 ЖК).

Согласно ст. 147 ЖК исполнительным органом ТСЖ является его *правление*, которое осуществляет руководство деятельностью товарищества. Оно вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов ТСЖ.

Правление ТСЖ избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но *не более чем на два года*. Оно избирает из своего состава председателя товарищества. Правление подотчетно общему собранию членов товарищества.

Заседания правления ТСЖ созываются председателем в сроки, установленные уставом товарищества. Заседание правления признается правомочным при участии в нем *большинства его членов*. Решение правления ТСЖ оформляется *протоколом*.

В *обязанности* правления входят:

- 1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава ТСЖ;
- 2) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

3) составление годовых смет доходов и расходов товарищества и отчетов о его финансовой деятельности, представление их общему собранию товарищества для утверждения;

4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

7) ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

9) выполнение иных вытекающих из устава ТСЖ обязанностей (ст. 148 ЖК).

Председатель правления ТСЖ избирается на срок, установленный уставом товарищества. Он обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для них обязательно.

Председатель правления действует без доверенности от имени ТСЖ, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием его членов, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда (ст. 149 ЖК).

К числу органов ТСЖ относится также *ревизионная комиссия (ревизор)*, которая в соответствии со ст. 150 ЖК избирается общим собранием членов товарищества *не более чем на два года*. В ее состав не могут входить члены

правления товарищества. Ревизионная комиссия избирает из своего состава *ее председателя*.

Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ выполняет следующие *обязанности*:

1) проводит *не реже чем один раз в год* ревизии финансовой деятельности товарищества;

2) представляет общему собранию членов 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.

В собственности ТСЖ может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, находящееся внутри или за пределами многоквартирного дома.

Согласно ч. 2 ст. 151 ЖК *средства* ТСЖ состоят:

1) из обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;

2) доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;

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

4) прочих поступлений.

На основании решения общего собрания членов ТСЖ в товариществе могут быть образованы *специальные фонды*, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

Правление ТСЖ имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества.

В соответствии со ст. 152 ЖК для достижения целей, предусмотренных уставом, ТСЖ вправе заниматься *хозяйственной деятельностью*, а именно:

1) обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном доме;

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

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

На основании решения общего собрания членов ТСЖ доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности ТСЖ, предусмотренные гл. 14 ЖК и уставом товарищества