

Членство в ТСЖ. Права и обязанности члена ТСЖ

Членству в товариществе собственников жилья посвящена ст. 143 нового Жилищного кодекса РФ. При создании товарищества собственников жилья, как и в любом юридическом лице, имеющем членство, членство устанавливается решением учредительного собрания, на котором определяется возможность создания товарищества и его будущий состав, утверждается устав, избирается правление товарищества и решаются другие вопросы.

Список членов товарищества при создании ТСЖ составляется на основании листа регистрации и является неотъемлемой частью протокола № 1, который подписывают все члены создаваемого товарищества. Вступление в члены товарищества осуществляется на добровольной основе и число членов товарищества, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов от общего числа голосов собственников помещений многоквартирного дома.

Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законе порядке.

После того, как товарищество собственников жилья создано, новые члены принимаются в товарищество на основании их заявлений (п.1. ст.143 ЖК РФ) о вступлении в ТСЖ. Эти лица обязаны подтвердить, что они являются собственниками помещений в многоквартирном доме. Это может быть выписка из Единого государственного реестра прав органа юстиции или по другим основаниям (купли-продажи, наследования, завещательного отказа, договора пожизненного содержания с иждивением - пожизненной ренты и т.д.).

Собственник помещений в многоквартирном доме, который намерен вступить в товарищество после государственной регистрации обязан подать заявление о вступлении в ТСЖ и подтвердить свою собственность на помещения в доме. Правление товарищества рассматривает заявление о приеме в члены товарищества и правоустанавливающие документы на собственность заявителя.

Решение о вступлении нового члена выносится на общее собрание членов товарищества и принимается большинством голосов членов товарищества.

Членами товарищества могут быть собственники любых помещений многоквартирного дома, любые физические или юридические лица, а также публичные образования (Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования).

Те домовладельцы, которые не вступили в ТСЖ, не утрачивают иные правовые связи, кроме членства в товариществе.

Но, Конституционный Суд РФ признал, что если часть домовладельцев отказывается вступать в члены ТСЖ, то это не освобождает их от участия в несении расходов, связанных с управлением кондоминиумом в целях его содержания и эксплуатации.

Также, само ТСЖ не имеет права нарушать права домовладельцев, которые не вступили в ТСЖ, устанавливая какие либо льготы по владению и использованию общей долевой собственностью только для членов ТСЖ, или налагая на домовладельцев, не членов ТСЖ, какие либо дополнительные обязанности, которые выходят за рамки возмещения необходимых затрат по управлению кондоминиумом и его эксплуатации.

Для определения расходов, которые потребуются для управления, содержания и эксплуатации кондоминиума, необходимо проведение собрания, на котором должно быть достигнуто общее согласие всех домовладельцев. А если возникнут споры по данным вопросам, то все споры решить путем судебного разбирательства.

Добровольность членства в ТСЖ приводит и к возможности свободного выхода из товарищества.

Единственным доказательством права собственности на жилые и нежилые помещения в

доме является государственная регистрация (абз.2 п.1 ст.2) федерального закона от 21.07.97г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Это особенно важно при судебных разбирательствах.

Жилое помещение становится объектом жилищных прав с момента государственной регистрации как объекта недвижимого имущества, а не с момента приватизации, купли-продажи, завещательного отказа, пожизненного содержания с иждивением и т.д.

Пункт 2 ст. 143 ЖК РФ наделяет каждого собственника, приобретшего право собственности на жилое помещение, правом стать членом товарищества собственников жилья, созданного в многоквартирном доме. Устав товарищества или решение общего собрания членов товарищества не могут изменить это положение и ввести какие-либо ограничения на вступление в товарищество нового собственника жилого помещения.

Наряду с собственниками жилых помещений право собственности или пользования имеют другие граждане, проживающие совместно с собственником. Члены семьи могут иметь жилое помещение как в общей долевой или совместной собственности (право собственности супругов), так и отдельной собственности, т.е. право собственности на жилье может принадлежать одному или нескольким членам семьи в равных или неравных долях.

Между другими членами семьи и собственником может быть заключен договор о порядке пользования жилым помещением: договор найма, договор безвозмездного пользования или брачный контракт.

Об этом приходится так подробно говорить в связи с тем, что членами товарищества становятся только те члены семьи, которые подписали учредительный протокол № 1 (регистрационный лист общего собрания). Поэтому, участие не собственников помещений в общих собраниях ТСЖ противоречит самому понятию "товарищество собственников жилья". Именно поэтому, Жилищный кодекс РФ требует обязательного нотариального заверения доверенности для представителя собственника и его присутствия на общих собраниях или оформления доверенности в соответствии п.4 и 5 ст. 185 ГК РФ.

Это особенно важно, когда в товариществе возникает какой-либо конфликт, и, когда противоборствующие стороны начинают считать каждую долю собственников, чтобы принять то или иное решение после отчетно-выборного собрания ТСЖ протокол общего собрания в т.ч. о выборах нового правления должен быть представлен в налоговую инспекцию и в правоустанавливающие документы товарищества должны быть внесены соответствующие изменения.

Порядок выхода члена товарищества также должен быть предусмотрен уставом ТСЖ. Жилищный кодекс РФ не содержит положений о возможности исключения члена товарищества из ТСЖ.

Член товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению целей товарищества, может быть исключен из членов товарищества, привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности, в порядке установленном законодательством.

Отказ собственников помещений в многоквартирном доме от вступления в члены товарищества или исключение и выход из ТСЖ не освобождает их от бремени несения расходов по содержанию и ремонту принадлежащих им помещений в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме, а также оплаты коммунальных и иных услуг.

Данные собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить с товариществом собственников жилья договор о содержании и ремонте общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и несению расходов по его содержанию, эксплуатации и ремонту.

Член товарищества вправе, с учетом требований законодательства и устава, использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и распоряжения в пределах, установленных жилищным законодательством РФ.

Собственники помещений многоквартирного дома - члены товарищества обязаны выполнять законные требования товарищества.