

# ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

## ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ

### ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО от 29 ноября 2005 г. N 2-4129/05

#### **ОБ УСЛОВИЯХ ПЕРЕДАЧИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В УПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВАМ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

В соответствии с п. 1 ст. 4 ЖК РФ отношения по поводу управления многоквартирными домами, создания и деятельности ЖСК, ЖК, ТСЖ регулирует жилищное законодательство.

Порядок передачи многоквартирного дома в управление уполномоченной собственниками управляющей организации, в том числе товариществу собственников жилья или иному объединению собственников, установлен распоряжением Жилищного комитета от 01.03.2005 N 21-р "Об утверждении Положения о порядке передачи многоквартирных домов в управление уполномоченных собственниками управляющих организаций".

В связи с многочисленными обращениями жилищных агентств и представителей товариществ собственников жилья разъясняю следующее:

1. При передаче многоквартирного дома в управление ТСЖ в порядке, установленном распоряжением Жилищного комитета от 01.03.2005 N 21-р, организации, осуществляющие управление и техническое обслуживание дома, взаимодействуют с избранными в установленном законом порядке органами управления ТСЖ (правлениями или их уполномоченными представителями), **которым передают всю техническую и бухгалтерскую документацию на дома при соблюдении следующих условий:**

1.1. **Предъявление протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором ТСЖ было выбрано в качестве способа управления этим домом, с приложением ксерокопий регистрационного листа участников собрания, а также бюллетеней голосования собственников помещений при проведении общего собрания в форме заочного голосования.**

1.2. **Избрание в установленном порядке на общем собрании членов ТСЖ правления и ревизионной комиссии ТСЖ, в том числе избранного на общем собрании членов ТСЖ или заседании правления ТСЖ председателя**

---

правления ТСЖ, что подтверждается соответствующими протоколами (общего собрания членов ТСЖ, заседания правления ТСЖ).

1.3. В случае создания одного ТСЖ для управления несколькими домами - наличие протокола общего собрания собственников помещений **всех многоквартирных домов**, проведенного в порядке, установленном [ст. 44-48](#) ЖК РФ.

Кроме того, в случае создания одного ТСЖ для управления несколькими домами должны быть соблюдены положения [п. 2 ст. 136](#) ЖК РФ, в соответствии с которым товарищество собственников жилья может быть создано при объединении 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. **Создание ТСЖ для управления многоквартирными домами, удаленными друг от друга, расположенными не на общем или соседних земельных участках, противоречит действующему законодательству. Дома в управление таким ТСЖ переданы быть не могут.**

1.4. При передаче всех функций по управлению многоквартирным домом **по договору управления от ТСЖ управляющей организации** - наличие договора управления, заключенного между правлением ТСЖ и управляющей организацией, содержащего условие о возложении на управляющую организацию обязанностей правления ТСЖ осуществить действия по приемке многоквартирного дома в управление.

Обращаем внимание на то обстоятельство, что формирование повестки дня общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах по выбору способа управления этими домами, а также общих собраний членов ТСЖ должно производиться с учетом положений [ст. 44](#) и [ст. 145](#) ЖК РФ. Принятие решений по вопросам, отнесенным Жилищным [кодексом](#) к компетенции общего собрания членов ТСЖ, в том числе по вопросам о выборе членов правления, председателя правления, членов ревизионной комиссии, о передаче функций по управлению домом от ТСЖ управляющей организации, может производиться на общем собрании членов ТСЖ **только членами ТСЖ** - собственниками помещений, принятыми в ТСЖ в установленном заявительном порядке.

Одновременно необходимо отметить наличие **практики заключения договоров управления** многоквартирными домами, в которых созданы ТСЖ,

лицами, уполномоченными общим собранием собственников помещений в этих домах на подписание таких договоров от лица ТСЖ при отсутствии правления ТСЖ, выбранного общим собранием членом ТСЖ. В этой связи разъясняем, что в соответствии с [п. 2 ст. 162 ЖК РФ](#) договоры управления многоквартирными домами, в которых созданы ТСЖ, заключаются органами управления ТСЖ. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не является органом управления ТСЖ, а уполномоченный представитель такого собрания не имеет законных оснований для подписания от имени ТСЖ договоров на передачу функций управления домом от ТСЖ управляющей организации. Согласно [пункту 4 ст. 148 ЖК РФ](#) заключение договоров на управление многоквартирными домами, в которых создано ТСЖ, отнесено к обязанностям правления ТСЖ.

2. Кроме того, Жилищный комитет предлагает рекомендовать правлениям создаваемых ТСЖ открывать расчетные банковские счета в целях достижения прозрачности расходования поступивших из бюджета и от населения финансовых средств по конкретному ТСЖ и обеспечения возможности проверки финансовой деятельности ТСЖ ревизионными комиссиями ТСЖ. При заключении договоров управления многоквартирным домом между правлениями ТСЖ и управляющими организациями ТСЖ вправе поручить управляющей организации осуществлять управление расчетным счетом ТСЖ.

При возникновении спорных вопросов за разъяснениями рекомендуем обращаться в Управление по работе с объединениями собственников жилья Жилищного комитета. Напоминаем также, что по четвергам с 14.00 часов в помещении актового зала (пл. Островского, 11) сотрудниками Жилищного комитета проводятся семинары по вопросам организации и деятельности ТСЖ, для участия в которых приглашаются, в том числе, представители районных администраций и жилищных агентств.

Председатель  
Жилищного комитета  
Ю.Х.Лукманов

---