**Последовательность действий адвоката при создании товарищества собственников недвижимости.**

В силу действующего законодательства товарищества собственников недвижимости, к которым относятся в том числе товарищества собственников жилья, являются одной из форм некоммерческих организаций (пп. 4 п. 3 ст. 50 ГК РФ). Как указано в Письме ФНС России от 27.03.2015 N СА-17-14/33, при создании ТСЖ как вида ТСН наименование товарищества должно включать слова "товарищество собственников недвижимости" и может содержать указание на вид недвижимого имущества - "товарищество собственников недвижимости (квартир)" или "товарищество собственников недвижимости (жилья)". При этом Пленум ВС РФ в п. 21 Постановления от 23.06.2015 N 25 подтвердил, что нормы ЖК РФ о ТСЖ применяются и являются специальными по отношению к общим положениям ГК РФ о ТСН. Поэтому создание товариществ в целях управления общим имуществом в МКД должно осуществляться с учетом норм разд. VI ЖК РФ.

По общим правилам, закрепленным в ст. 181.2 ГК РФ, решения, принятые собранием, фиксируются протоколом, который составляется в письменной форме. Протокол подписывается председательствующим на собрании и секретарем собрания.

В протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны:

1) дата, время и место проведения собрания;

2) сведения о лицах, принявших участие в собрании;

3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;

4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;

5) сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собранием и потребовавших внести запись об этом в протокол.

В протоколе о результатах заочного голосования должны быть отражены:

1) дата, до которой принимались документы, содержащие сведения о голосовании членов гражданско-правового сообщества;

2) сведения о лицах, принявших участие в голосовании;

3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;

4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;

5) сведения о лицах, подписавших протокол.

**Дополнительно!**

*В протоколе собрания должны быть зафиксированы сведения о председателе и секретаре собрания, а также о членах счетной комиссии.*

В силу п. п. 4, 5 ч. 2 ст. 44, ч. 2 ст. 135, ч. 2 ст. 136 ЖК РФ выбор способа управления МКД, в том числе того, который предполагает создание ТСЖ (п. 2 ч. 2 ст. 161 ЖК РФ), и утверждение устава ТСЖ относятся к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД.

Таким образом, на общем собрании, посвященном созданию ТСН, обязательными для обсуждения и голосования являются вопросы:

- выбора способа управления МКД (создания ТСН);

- утверждения устава ТСН.

В силу ч. 1.1 ст. 136 ЖК РФ протокол общего собрания собственников помещений в МКД, на котором приняты решения о создании ТСЖ и утверждении его устава, подписывается всеми собственниками помещений в МКД, проголосовавшими за принятие таких решений.

Важно, что при государственной регистрации ТСЖ представляются упомянутый протокол, а также сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений в МКД за создание ТСЖ, принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в МКД (ч. 5 ст. 136 ЖК РФ).

Лица, осуществляющие подсчет голосов по повестке дня, тоже подписывают протокол собрания, в который также желательно включить сведения о совокупном количестве голосов собственников помещений в данном МКД и количестве голосов собственников, которые присутствуют на собрании (кворум).

**Дополнительно!**

*Форма протокола должна предусматривать место для его подписания соответствующими лицами, в том числе собственниками помещений в МКД.*

На практике довольно часто в рамках общих собраний принимаются решения:

- о выборе уполномоченного лица для осуществления государственной регистрации ТСН;

- о выборе правления ТСН;

- о выборе председателя ТСН (если избрание председателя отнесено уставом ТСН к компетенции общего собрания членов - ч. 3 ст. 147 ЖК РФ);

- о выборе ревизионной комиссии.

Включение данных вопросов в повестку дня остается на усмотрение инициативной группы собственников, поскольку согласно п. 3 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ избрание членов правления (из числа членов ТСЖ - ч. 2 ст. 147 ЖК РФ), а также членов ревизионной комиссии товарищества (куда не могут входить члены правления - ч. 1 ст. 150 ЖК РФ) отнесено к компетенции общего собрания членов ТСЖ. Поскольку председатель правления действует от имени товарищества без доверенности (см. ч. 2 ст. 149 ЖК РФ), как правило, именно он осуществляет регистрацию ТСН (пп. "а" п. 1.3 ст. 9 ФЗ  "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей").

Согласно ст. 44.1 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в МКД может проводиться посредством:

1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

2) заочного голосования (путем опроса или с использованием системы в соответствии со ст. 47.1 ЖК РФ);

3) очно-заочного голосования.

Формулировки ч. 4, 4.1 и 5 ст. 48 ЖК РФ позволяют сделать вывод, что свои решения по вопросам повестки дня собственники оформляют письменно только в случае заочного голосования, то есть когда собрание проводится в заочной или очно-заочной форме. При проведении собрания в очной форме голосование может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Однако все же следует признать, что содержание ч. 5.1 ст. 48 ЖК РФ фактически предопределяет письменную форму голосования для собраний любого вида. Данная норма требует, чтобы независимо от формы проведения собрания в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол общего собрания, были указаны:

1) сведения о лице, участвующем в голосовании;

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

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

Выполнение данного требования означает необходимость использования именно письменной формы решений собственников по вопросам повестки дня, так называемых бюллетеней.

В силу ч. 1 ст. 143 ЖК РФ членство в ТСЖ возникает у собственника помещения в МКД на основании заявления о вступлении в товарищество. Поэтому важно, чтобы все собственники, желающие вступить в товарищество, оформили соответствующее заявление.