

*Серия «Актуальные юридические исследования»*

Ю.М. Алпатов

# ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ: ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ СОЗДАНИЯ И ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Монография



ЮРКОМПАНИ

Москва – 2010

УДК 347.254  
ББК 67.404.2 (2Рос)  
А 35

Об авторе

***Алпатов Юрий Михайлович** – кандидат юридических наук, префект Западного административного округа города Москвы, автор многочисленных публикаций по вопросам жилищного и земельного права.*

А 35

**Алпатов Ю.М.** Товарищество собственников жилья: правовые основы создания и деятельности. Монография. – М.: ЮРКОМПАНИ, 2010. – с. – (Серия «Актуальные юридические исследования»).

ISBN 978-5-91677-042-1

В книге на основе Жилищного кодекса РФ, гражданского и земельного законодательства рассматриваются вопросы, связанные с организацией и деятельностью товариществ собственников жилья в многоквартирных домах. Разъясняются особенности правового положения таких товариществ как разновидности некоммерческих организаций, порядок их создания и государственной регистрации, правила организации управления и принятия решений в товариществах, их реорганизации и ликвидации. Подробно проанализированы нормы о правах и обязанностях, средствах, имуществе и хозяйственной деятельности товариществ собственников жилья, статусе их членов, внутреннем аудите. Показаны основные нововведения в данной сфере, даются практические рекомендации. Прилагается образец устава товарищества собственников жилья, снабженный примечаниями и комментариями. Данный образец широко апробирован и рекомендуется для использования в качестве основы при подготовке уставов создаваемых товариществ собственников жилья.

Издание рассчитано на собственников помещений в многоквартирных домах, создающих товарищества собственников жилья, председателей, членов правления и работников таких товариществ, юристов, сотрудников органов, осуществляющих государственную регистрацию юридических лиц, других практических работников и иных граждан - участников жилищных отношений.

**Материал подготовлен с использованием  
СПС «Гарант» ([www.garant.ru](http://www.garant.ru))**

УДК 347.254  
ББК 67.404.2 (2Рос)  
ISBN 978-5-91677-042-1

© ООО «ЮРКОМПАНИ», 2010

## Оглавление

---

### Глава 1. ЖИЛИЩНАЯ РЕФОРМА В РОССИИ

- § 1. Приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» .....
- § 2. Проблемы формирования рынка доступного жилья в России .....

### Глава 2. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

- § 1. Источники жилищного права .....
- § 2. Основные начала жилищного законодательства .....
- § 3. Условия для осуществления права на жилище и порядок их обеспечения .....
- § 4. Конституционное право граждан на жилище. Неприкосновенность жилища .....
- § 5. Действие жилищного законодательства во времени, в пространстве и по аналогии .....
- § 6. Жилищное законодательство и нормы международного права .....
- § 7. Ответственность в жилищном праве. Защита жилищных прав .....

### Глава 3. ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ

- § 1. Понятие и виды жилищных правоотношений .....
- § 2. Объекты и субъекты жилищных правоотношений .....
- § 3. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей .....
- § 4. Содержание жилищных правоотношений .....
- § 5. Компетенция органов государственной власти и местного самоуправления в области жилищных отношений .....

### Глава 4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

- § 1. Права и обязанности собственника жилого помещения .....
- § 2. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником жилого помещения .....
- § 3. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу .....
- § 4. Пользование жилым помещением на основании договора пожизненно-го содержания с иждивением .....

### Глава 5. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

- § 1. Право собственности на общее имущество собственников в многоквартирном доме .....

§ 2. Порядок определения и приобретения долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме .....	
§ 3. Содержание общего имущества в многоквартирном доме .....	
§ 4. Изменение границ помещений в многоквартирном доме .....	
§ 5. Содержание общего имущества в коммунальной квартире .....	
§ 6. Порядок определения долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире .....	

## **Глава 6. СОЗДАНИЕ И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

§ 1. Понятие товарищества собственников жилья .....	
§ 2. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья .....	
§ 3. Права и обязанности товарищества собственников жилья .....	
§ 4. Реорганизация товарищества собственников жилья .....	
§ 5. Ликвидация товарищества собственников жилья .....	
§ 6. Объединение товариществ собственников жилья .....	

## **Глава 7. ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

§ 1. Членство в товариществе собственников жилья .....	
§ 2. Органы управления товарищества собственников жилья .....	
§ 3. Средства и имущество товарищества собственников жилья .....	
§ 4. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья .....	

## **ПРИЛОЖЕНИЕ**

Словарь терминов, используемых на рынке недвижимости .....	
Типовые договоры и документы .....	
Договор аренды нежилого помещения .....	
Договор на возмещение затрат эксплуатирующей организации, обеспечивающей техническое обслуживание и эксплуатацию здания по адресу .....	
Договор на эксплуатацию элементов инженерных систем офисной части здания .....	
Договор технического обслуживания, предоставления услуг по содержанию и управлению жилым помещением .....	
Договор на техническую эксплуатацию .....	
Договор на техническое обслуживание .....	
Должностная инструкция диспетчера ОДС .....	

Должностная инструкция паспортиста .....	
Должностная инструкция слесаря-сантехника .....	
Должностная инструкция уборщика .....	
Должностная инструкция электрика .....	
Типовой устав товарищества собственников жилья .....	

## НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ

Распоряжение правительства г. Москвы от 23 августа 2005 г. № 393 «Об утверждении Методических рекомендаций по проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах» .....

Методические рекомендации по подготовке и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме .....

Правила внутреннего трудового распорядка .....

Типовой устав товарищества собственников жилья .....

Порядок организации учета потребления холодной и горячей воды по общедомовым и квартирным приборам учета .....

Методика распределения между абонентами и потребителями объемов и стоимости холодной и горячей воды и услуг водоотведения на основе показаний приборов учета воды .....

Постановление правительства г. Москвы от 10 февраля 2004 г. № 77-ПП «О мерах по улучшению системы учета водопотребления и совершенствованию расчетов за холодную, горячую воду и тепловую энергию в жилых зданиях и объектах социальной сферы города Москвы» .....

Порядок организации учета потребления холодной и горячей воды по общедомовым и квартирным приборам учета .....

Методика распределения между абонентами и потребителями объемов и стоимости холодной и горячей воды и услуг водоотведения на основе показаний приборов учета воды .....

Порядок отбора исполнителей, рекомендуемых к привлечению на выполнение работ по технической эксплуатации установленных в жилых домах города Москвы приборов учета холодной, горячей воды и тепловой энергии .....

Распоряжение Премьера правительства Москвы от 21.04.1999 № 348-РП «Об утверждении порядка финансирования товариществ собственников жилья» (вместе с «Порядком и нормативами финансирования из бюджета города Москвы расходов на возмещение убытков от эксплуатации жилищного фонда, находящегося в управлении товариществ собственников жилья», «Методикой расчета части нормативного дохода, оставляемого в распоряжении товарищества собственников жилья для финансирования содержания общего имущества в кондоминиуме») .....

---

Распоряжение Премьера от 21 апреля 1999 г. № 348-РП «Об утверждении порядка финансирования товариществ собственников жилья» .....  
 Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» .....  
 Инструкция по приему документов на регистрацию земельных правоотношений .....

**Литература** .....

Алпатов Юрий Михайлович

**Товарищество собственников жилья:  
Правовые основы создания и деятельности.**  
Монография.

Ответственный редактор Ю.В. Колобок  
Литературный редактор Д.А. Сухарев  
Компьютерная верстка А.А. Черкасов  
Дизайн обложки А.А. Черкасов

ООО «Издательство «ЮРКОМПАНИ»  
www.law-books.ru E-mail: mail@law-books.ru  
Тел. 920-14-50.

Подписано в печать с готовых монтажей 05.11.2009 г.  
Формат 60х90/16. Печать офсетная. Бумага тип. Печ. л. .  
Тираж 1500 экз. Заказ № .

Отпечатано в ОАО «Орехово-Зуевская типография»  
г. Орехово-Зуево, Моск. обл., ул. Дзержинского, д. 1.  
E-mail: tipografiya-oz@rambler.ru