

МО «Гусевский муниципальный район»

МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ

**СОЗДАНИЕ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

**(КАК РЕАЛИЗАЦИЯ ВЫБОРА СПОСОБА
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ)**

**г. Гусев, ул. Ульяновых, 8, каб. 102
Отдел ЖКХ администрации МО «Гусевский муниципальный район»
тел. 3-60-19, 3-60-21, факс 3-60-21**

2009 год

СОДЕРЖАНИЕ
Методического пособия

НАИМЕНОВАНИЕ	СТРАНИ
РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОЗДАНИЮ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ КАК СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ	
1. Выбор способа управления многоквартирным домом	4
2. Основные принципы создания и деятельности товарищества собственников жилья	5
2.1. Общие положения.	5
2.2. Цели и задачи деятельности товариществ собственников жилья	5
2.3. ТСЖ как объединение собственников помещений в многоквартирном доме	6
3. Предпосылки создания и условия успеха товарищества собственников жилья	7
4. Создание товариществ собственников жилья в разных типах многоквартирных домов	7
5. Подготовка к созданию товарищества собственников жилья	8
6. Подготовка к проведению общего собрания собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома по выбору способа управления и создания ТСЖ.	9
7. Проведение общего собрания собственников помещений по созданию товарищества собственников жилья	10
ПРИЛОЖЕНИЯ	
<u>Материалы для подготовки общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по созданию ТСЖ:</u>	
2.1. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме с расчетом долей в праве общей собственности на общее имущество и количества голосов собственников	15
2.2. Объявление о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме	16
2.4. Уведомление о проведении внеочередного общего собрания (в форме заочного голосования) собственников помещений в многоквартирном доме	18
2.5. Доверенность на участие в голосовании по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме	21
2.6. Примерный сценарий общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по созданию ТСЖ	22
<u>Материалы для проведения общего собрания собственников помещений в</u>	

многоквартирном доме по созданию ТСЖ:

3.1. Протокол <i>внеочередного</i> общего собрания (в очной форме) собственников помещений в многоквартирном доме	28
3.2. Решение собственника помещения по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений (в форме заочного голосования) в многоквартирном доме	38
3.3. Протокол внеочередного общего собрания (в форме заочного голосования) собственников помещений в многоквартирном доме	40

Материалы для регистрации товарищества собственников жилья:

4.1. Пример устава товарищества собственников жилья	48
4.2. Заявление о вступлении в члены товарищества собственников жилья	60

РЕКОМЕНДАЦИИ

ПО СОЗДАНИЮ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ КАК СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

1. Выбор способа управления многоквартирным домом

Управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья как способ управления многоквартирным домом **обладает следующими преимуществами** для собственников помещений в многоквартирном доме:

- товарищество, добровольно созданное собственниками помещений, защищает интересы только собственников помещений, более ничьи;
- товарищество, как демократическая структура, обеспечивает участие всех заинтересованных собственников в принятии совместных решений по управлению общим имуществом в многоквартирном доме и отвечает перед ними за надлежащее состояние этого имущества;
- ни один другой способ управления не дает собственникам помещений таких возможностей контролировать расходование средств, формирующихся за счет их взносов/платежей;
- товарищество освобождается на уплаты налога на прибыль с аккумулируемых на банковском счете ТСЖ средств на проведение капитального ремонта многоквартирного дома;
- товарищество защищает интересы собственников перед всеми подрядчиками и исполнителями услуг, ресурсоснабжающими организациями, контролирует исполнение договорных обязательств, количество, качество и режим поставки ресурсов;
- товариществу могут предоставляться бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирного дома.

2. Основные принципы создания и деятельности товарищества собственников жилья

2.1. Общие положения.

Товарищество собственников жилья – 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.

Жилищный кодекс РФ, ст. 135, ч. 1

- **Создание товарищества собственников жилья как выбор способа управления многоквартирным домом** - решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принимаемое **большинством голосов** от общего числа голосов **принимающих участие в данном собрании собственников** помещений в многоквартирном доме (кворум собрания – более чем 50 % голосов от общего числа голосов) (ЖК, ст. 44, ч. 2, ст. 45, ч. 3, ст. 46, ч. 1)
- **Решение о создании** товарищества собственников жилья принимается на их общем собрании собственниками помещений в многоквартирном доме более чем 50 % **от общего числа голосов** собственников помещений в многоквартирном доме (ЖК, ст. 136, ч. 1). В строящихся многоквартирных домах ТСЖ может быть создано лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения; решение о создании ТСЖ принимается на общем собрании указанных лиц. (ЖК, ст. 139, ч. 1, 2)
- **Число членов товарищества** собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать 50 % голосов **от общего числа голосов** собственников помещений в многоквартирном доме (ЖК, ст. 135, ч. 3)
- Собственники помещений **в одном многоквартирном доме** могут создать **только одно товарищество собственников жилья** (ЖК, ст. 136, ч. 1).
- **Членство в ТСЖ добровольно**, возникает **на основании заявления** собственника помещения о вступлении в ТСЖ и прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов ТСЖ или с момента прекращения права собственности на помещение. (ЖК, ст. 143, ч. 1, 3)

Органами управления товарищества собственников жилья являются **общее собрание членов товарищества, правление товарищества**.

Общее собрание членов ТСЖ:

- утверждает устав и его изменения, принимает решения о реорганизации и ликвидации товарищества;
- избирает правление и ревизионную комиссию (ревизора) товарищества;
- устанавливает размер обязательных платежей и взносов членов товарищества, принимает решения об образовании специальных фондов товарищества, о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов, определяет направления использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества, утверждает бюджет и отчет о его выполнении;
- рассматривает жалобы на действия правления, председателя правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества,
- принимает правила внутреннего распорядка товарищества;
- решает другие вопросы, отнесенные законом и уставом товарищества к его компетенции.

Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом, подотчетным общему собранию членов товарищества. Правление ТСЖ 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 товарищества.

Общим собранием членов ТСЖ ежегодно должны выбираться ревизионная комиссия (ревизор) для проверки деятельности правления и состояния дел в ТСЖ. В компетенцию ревизионной комиссии входит проведение ежегодной ревизии финансовой деятельности товарищества, отчет перед общим собранием о выполнении сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

2.2. Цели и задачи деятельности товариществ собственников жилья

В соответствии с законом, цель создания и деятельности ТСЖ – совместное (собственниками) управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме (ЖК, ст. 135, ч. 1).

- Цель создания и деятельности демократических ТСЖ, создаваемых по инициативе **собственников помещений, которые готовы принять ответственность за состояние дома:**
 1. Поддержание и улучшение качества содержания общего имущества;
 2. Минимизация затрат на содержание, ремонт и коммунальные услуги;
 3. Защита законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в отношении прав владения, пользования и распоряжения общим имуществом, и представление интересов собственников во взаимоотношениях с третьими лицами
 4. **Представление интересов** собственников при решении вопросов:
 - с органами местного самоуправления и другими структурами власти;
 - взаимоотношений с жилищными и коммунальными предприятиями;
 - с предприятиями, учреждениями, коммерческими организациями;
 - другими многоквартирными домами.
 5. Эффективное совместное использование общего имущества;
 6. Получение дополнительного финансирования за счет хозяйственной деятельности.

← -- -- **Формат:** Список

2.3. ТСЖ как объединение собственников помещений в многоквартирном доме

Органами управления товарищества являются **общее собрание** членов ТСЖ и **правление**.

Общее собрание членов товарищества по закону должно проводиться **не реже, чем раз в год**: ежегодно проводятся очередные собрания, посвященные отчету за предыдущий год и утверждению плана и сметы на следующий, а также выборам правления.

ТСЖ также может проводить собрания вне очереди, в случае необходимости.

Функции управления, делегированные собственниками товариществу, обеспечивает правление.

Общее собрание избирает председателя, который возглавляет ТСЖ в течение периода, установленного уставом (рекомендуется 2-3 года).

Товарищество является коллективом, во главе которого стоит правление, состоящее из наиболее подготовленных и ответственных членов ТСЖ (см. схему на следующей странице).

Правление из своего состава выбирает председателя, который координирует деятельность правления, ведет его заседания, обладает правом подписи документов от имени ТСЖ, и при этом сам подотчетен правлению и общему собранию членов ТСЖ.

Правление опирается в своей деятельности на самых активных собственников - членов ТСЖ, например – на старших по подъездам, которые, в свою очередь, осуществляют взаимосвязь между «рядовыми» членами товарищества и правлением.

В помощь правлению в товариществе могут также создаваться инициативные комиссии.

Ревизионная комиссия – должна быть создана в ТСЖ обязательно, ее деятельность регулируется Жилищным кодексом. Ревизионная комиссия проверяет деятельность правления и отчитывается перед общим собранием членов товарищества.

3. Предпосылки создания и условия успеха товарищества собственников жилья

- в доме есть инициативные собственники, готовые взять на себя организацию процессов принятия и исполнения решений;
- собственники из числа актива правильно представляют себе цель и задачи ТСЖ в данном многоквартирном доме;
- большинство собственников положительно относятся к перспективе создания ТСЖ и вступления в него, и нет явного противодействия со стороны кого-либо из собственников;
- в городе (районе) есть жилищные организации – управляющие и обслуживающие, - заинтересованные в ТСЖ как в заказчике услуг;
- есть возможность организовать аварийно-диспетчерское обслуживание дома при любой модели управления / обслуживания.

4. Создание товариществ собственников жилья в разных типах многоквартирных домов

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации товарищество собственников жилья может быть создано:

- в существующем многоквартирном доме (или нескольких домах), где ранее никогда не создавалась организация собственников;
- в строящемся доме;
- в существующем многоквартирном доме (или нескольких домах), где ранее создан кооператив собственников;
- в нескольких многоквартирных домах, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном доме расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры;
- 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.
- .

5. Подготовка к созданию товарищества собственников жилья

Чтобы создать товарищество собственников жилья, которое сможет успешно выполнять возложенные на него задачи, необходимо до того как созывать собственников на общее собрание, провести серьезную подготовительную работу. Работу по созданию товарищества собственников жилья рекомендуется осуществлять по следующим трем направлениям:

- I. Повышение информированности собственников и обеспечение их понимания и поддержки при создании ТСЖ
- II. Анализ возможных моделей управления / содержания многоквартирного дома и выбор наиболее подходящих моделей.
- III. Подготовка к проведению общего собрания по выбору способа управления и созданию ТСЖ.

Шаг 1. Формирование инициативной группы

Кто-либо из собственников помещений в многоквартирном доме, организует соседей – собственников, кто также задается вопросами содержания своего дома и понимает, что собственники должны сами принимать решения по этим вопросам.

Членам образовавшегося кружка единомышленников – инициативной группы, - нужно договориться о регламенте дальнейшей работы, распределить обязанности по сбору информации, подготовке информационных материалов и т.д.

Шаг 2. Сбор первичной информации о доме и жителях

Первая задача инициативной группы – собрать предварительную (доступную) информацию о:

- **доме** (его площади, количестве жилых и нежилых помещений, составе общего имущества, границах земельного участка и т.п.; возрасте дома, технических параметрах, состоянии, проводившихся ремонтах);
- **собственниках** помещений в доме (кто каким помещением владеет, сколько среди собственников граждан, сколько – юридических лиц, есть ли неприватизированные квартиры, есть ли незанятые собственниками (пустующие) помещения; примерный состав собственников: работающие, пенсионеры и т.д., обеспеченные, малообеспеченные, возрастной состав);
- **финансовых показателей** содержания дома (размер платежей, есть ли неплательщики, в том числе злостные);
- имеющихся возможностях организовать **управление и содержание дома** (есть ли среди собственников в доме специалисты, есть ли в районе, где расположен дом, управляющие и обслуживающие организации – муниципальные и частные, - предлагающие свои услуги собственникам и ТСЖ);
- **органах местного самоуправления** (отношение ОМСУ к товариществам собственников жилья, есть ли программы их поддержки, есть нормативные акты об участии города как собственника в общих расходах на содержание и ремонт многоквартирных домов, представительстве в ТСЖ, есть ли городская или региональная программа капитального ремонта);
- **товариществах собственников жилья** (основах законодательства, требованиях к регистрации; сколько ТСЖ в городе (районе), есть ли их объединения или центры поддержки; есть ли ТСЖ в соседних домах, успешны ли они).

Шаг 3. Анализ информации и планирование дальнейших шагов

Результатом этапа первоначальной активности собственников-инициаторов должна явиться уверенность в необходимости создания товарищества в доме.

Шаг 4. Информирование собственников помещений в многоквартирном доме и установление «обратной связи»

После того, как члены инициативной группы собрали первичную информацию о доме и собственниках, а также выработали в своем кругу понимание необходимости создания ТСЖ, следует начать информационную кампанию в доме, распространяя среди соседей информацию о способах управления домом и преимуществах товариществ собственников жилья. Для этого можно использовать имеющиеся доски объявлений или информационные стенды в подъездах, распространение буклетов и листовок через почтовые ящики. Примеры информационных листов приведены в приложениях 1.2. и 1.3.

Результатом информирования собственников должно стать пробуждение их активности.

Основной аргумент в пользу организации в доме ТСЖ – возможность контролировать расходование денежных средств. Кроме того, объединение собственников в товарищество служит улучшению микроклимата в доме, так как люди, участвуя в собраниях, обсуждая насущные вопросы деятельности товарищества, лучше узнают друг друга, приучаются действовать сообща и в общих интересах, создавая тем самым благоприятную атмосферу в доме и комфорт совместного проживания.

Шаг 5. Формирование «группы поддержки»

Нужно стараться создать в многоквартирном доме самоуправляемый коллектив собственников, в центре которого находится группа наиболее активных и пользующихся доверием собственников помещений, постоянно участвующих в решении текущих вопросов.

6. Подготовка к проведению общего собрания собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома по выбору способа управления и создания ТСЖ.

Организационные вопросы подготовки и проведения общего собрания включают в себя следующие шаги:

- Изучение нормативных, правовых документов по проведению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
- Расчет долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме каждого собственника помещений данного дома и определение количества голосов каждого собственника на общем собрании (на основании технической документации на многоквартирный дом и сведений о собственниках помещений)
- Определение удобного для собственников помещения времени и места проведения собрания
- Подготовку повестки дня собрания и предложений по основным вопросам
- Действия по уведомлению собственников помещений об общем собрании и его повестке
- Разработку сценария общего собрания
- Подготовку необходимых форм и проектов документов для проведения собрания и принятия решений
- Подготовку места проведения собрания и необходимых наглядных материалов для обсуждения вопросов повестки собрания.

7. Проведение общего собрания собственников помещений по созданию товарищества собственников жилья

Проведение общего собрания должно проходить в соответствии с объявленной повесткой. Проведению общего собрания предшествует процедура регистрации собственников помещений, а также тех лиц, кто пришел на собрание по приглашению или собственной инициативе (например, члены семей собственников квартир).

Повестка дня общего собрания собственников помещений по вопросу создания ТСЖ может, например, включать:

1. Выбор председателя и секретаря общего собрания, утверждение состава счетной комиссии.
2. О создании ТСЖ.
3. Принятие устава ТСЖ.
4. Избрание правления.
5. Избрание ревизионной комиссии.
6. Организационные вопросы:
 - о наименовании ТСЖ;
 - о государственной регистрации ТСЖ;
 - об учреждении специального взноса собственников помещений на цели создания и регистрации ТСЖ;
 - о проведении следующего общего собрания собственников жилья по организации управления общим имуществом.

На основании перечня всех собственников и принадлежащих им помещений с указанием площади производится расчет количества голосов присутствующих и определение кворума собрания (эти данные затем прилагаются к протоколу собрания).

Перед рассмотрением вопросов повестки собрания простым большинством голосов присутствующих на собрании избираются председатель и секретарь собрания, а также члены счетной комиссии.

Рассмотрение каждого вопроса повестки собрания обычно состоит из трех частей:

- выступление представителя инициативной группы (собственника помещения), с информацией по обсуждаемому вопросу и предложениями (или вариантами решений), а также, возможно, содоклады, выступления приглашенных лиц: представителей городского (районного) объединения ТСЖ, соседних товариществ собственников жилья, органов местного самоуправления, управляющей организации и др.;

- вопросы и выступления собственников помещений в доме;

- принятие решения (голосование, подсчет голосов и объявление результатов голосования).

Решение о прекращении выступлений по вопросу повестки дня рекомендуется принимать с согласия большинства присутствующих на собрании.

В завершение собрания оформляется протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, с обоснованием правомочности собрания, освещением повестки дня и представлением результатов голосования по всем вопросам. В соответствии с требованиями части 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации оформление протокола производится в порядке, установленном общим собранием собственников помещений. Такой порядок обычно принимается на первом собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Порядок, как правило, устанавливает, что протокол подписывается председателем и секретарем собрания. Примеры форм протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, связанного с созданием товарищества собственников жилья, приведены в приложениях 3.1. и 3.3.

7. Государственная регистрация товарищества собственников жилья как юридического лица

7.1. Действия, необходимые для государственной регистрации товарищества

Согласно ч. 3 ст. 136 ЖК РФ государственная регистрация ТСЖ осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц. Действующий Федеральный закон от 8.08.2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (ст. 8-13, 17-19) устанавливает, в частности, что ТСЖ для осуществления государственной регистрации в качестве юридического лица представляет в налоговый орган (по месту нахождения ТСЖ):

а) подписанное заявителем (т.е. лицом, уполномоченным общим собранием собственников помещений, которые решили создать ТСЖ) заявление. Оно должно соответствовать форме Р11001 (утв. Постановлением Правительства РФ от 19.06.2002 г. № 439). Следует иметь в виду, что приказом Федеральной налоговой службы от 01.11.2004 г. утвержден Порядок заполнения формы Р11001, которым и следует руководствоваться;

б) решение о создании ТСЖ, которое оформлено протоколом. Необходимо представить подлинник или нотариально удостоверенную копию;

в) устав ТСЖ, утвержденный общим собранием собственников помещений (примерный устав приведен в приложении 4.1.);

г) документ об уплате госпошлины.

Государственная регистрация ТСЖ (в качестве юридического лица) осуществляется налоговым органом не более чем пять рабочих дней (т.е. выходные и нерабочие праздничные дни в данном случае не учитываются), отсчитываемых со дня, следующего за днем представления в налоговый орган указанных выше документов.

ТСЖ представляет в налоговый орган указанные выше документы, оформленные в соответствии с требованиями, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 439:

а) либо непосредственно (т.е. при личной явке представителя ТСЖ в налоговый орган). Заявление о государственной регистрации ТСЖ подписывает либо председатель правления ТСЖ, либо иное лицо, наделенное такими полномочиями (например, на основании договоренности). При этом заявителю выдается расписка в получении документов (в день, когда налоговый орган фактически получил эти документы). В решении указывается перечень представленных документов и дата их получения налоговым органом;

б) либо путем направления по почте (заказным письмом с описью вложения). В этом случае указанная выше расписка высылается налоговым органом в течение рабочего дня, непосредственно следующего за днем получения документов (по адресу, указанному заявителем), с уведомлением о вручении.

Датой представления этих документов считается день их фактического получения налоговым органом.

Налоговый орган рассматривает указанные выше документы и принимает одно из двух решений:

а) о государственной регистрации ТСЖ в качестве юридического лица. Такое решение является основанием:

- для внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ);

- для выдачи ТСЖ Свидетельства о государственной регистрации. Этот документ выдается не позднее одного рабочего дня с момента государственной регистрации. Моментом государственной регистрации ТСЖ в качестве юридического лица считается момент внесения соответствующей записи в ЕГРЮЛ;

б) об отказе в государственной регистрации ТСЖ в качестве юридического лица. В этом случае оформляется решение об отказе в государственной регистрации юридического лица (в случае непредставления необходимых для государственной регистрации документов или представления документов в ненадлежащий орган).

7.1.1. Порядок заполнения Заявления о государственной регистрации юридического лица

Заявление о государственной регистрации юридического лица заполняется в соответствии с Порядком, утвержденным Приказом Федеральной налоговой службы от 1.11. 2004 г. № САЭ-3-09/16 «О методических разъяснениях по заполнению форм документов, используемых при

государственной регистрации юридического лица и индивидуального предпринимателя». Пример заполненного заявления о государственной регистрации ТСЖ приведен в приложении 4.4.

При представлении в регистрирующий орган Заявления о государственной регистрации юридического лица **при создании (форма N P11001)** – для регистрации ТСЖ – как правило, заполняются следующие листы:

- Заявление
- Лист А или Лист Б
- Лист Е
- Лист И
- Лист К

Иные листы приложений к Заявлению о государственной регистрации юридического лица при создании заполняются при необходимости. В случае, если иные листы не заполняются, они в регистрирующий орган не представляются.

Заявление:

Раздел 1 «Организационно-правовая форма и наименование юридического лица».

Пункты 1.1-1.6 заполняются в соответствии с учредительными документами юридического лица (Уставом ТСЖ).

В свою очередь, вышеупомянутый Приказ ФНС (п.4.11) указывает, что: «При представлении заявления о государственной регистрации товариществ собственников жилья, садоводческих или огороднических товариществ в сведениях об учредителях указываются данные о членах правления».

Сведения о держателе реестра акционеров акционерного общества для ТСЖ не заполняются.

Сведения об уставном капитале ТСЖ не заполняются (этот пункт заполняется только коммерческими организациями).

Сведения об обособленных подразделениях (филиалах и представительствах) для ТСЖ, как правило, не заполняются.

Указывается количество лиц, имеющих право без доверенности действовать от имени юридического лица (обычно это председатель правления). Сведения о таких лицах указываются далее в листе Е. Лист Е заполняется отдельно по каждому лицу, имеющему право действовать от имени юридического лица без доверенности. Количество заполненных листов Е должно соответствовать указанному в Заявлении количеству таких лиц.

Сведения о крестьянском (фермерском) хозяйстве, на базе имущества которого создается производственный кооператив или хозяйственное товарищество, и лист 3 – ТСЖ не заполняются.

Указывается количество видов экономической деятельности юридического лица. При этом, согласно нормативным актам, хозяйствующий субъект самостоятельно осуществляет определение по общероссийскому классификатору кода объекта классификации, относящегося к его деятельности, путем отнесения этого объекта к соответствующему коду и наименованию позиции общероссийского классификатора, за исключением случаев, установленных законодательством. Далее, сведения о видах экономической деятельности указываются в листе И.

Сведения о заявителе заполняются с учетом следующих рекомендаций. В соответствии со статьей 9 Федерального закона от 08.08.2001 N 129-ФЗ, при государственной регистрации юридического лица заявителями могут (в том числе) являться следующие физические лица:

1) учредитель (учредители) юридического лица, а также руководитель юридического лица, выступающего учредителем регистрируемого юридического лица - при государственной регистрации юридического лица при создании;

2) руководитель постоянно действующего исполнительного органа регистрируемого юридического лица или иное лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени этого юридического лица - при государственной регистрации юридического лица, создаваемого путем реорганизации;

3) иное лицо, действующее на основании полномочия, предусмотренного федеральным законом, или актом специально уполномоченного на то государственного органа, или актом местного самоуправления.

Лист А заполняется в случаях, когда юридическое лицо вне зависимости от организационно-правовой формы имеет учредителей - юридических лиц. Лист А (при наличии учредителей - юридических лиц) заполняется отдельно на каждого учредителя. При отсутствии в составе учредителей юридического лица юридических лиц лист А не заполняется и не представляется в регистрирующий орган.

Для ТСЖ, как правило, заполняется **Лист Б** «Сведения об учредителях юридического лица – физических лицах». Лист Б заполняется отдельно на каждого учредителя. В соответствии с вышеупомянутым Приказом ФНС (п.4.11), при представлении заявления о государственной регистрации товариществ собственников жилья, садоводческих или огороднических товариществ в сведениях об учредителях указываются данные о членах правления.

Лист Е заполняется отдельно на каждое лицо, имеющее право действовать от имени юридического лица без доверенности (в случае ТСЖ, например, это может быть председатель правления).

При заполнении **Листа И** указываются все виды экономической деятельности, которые подлежат внесению в ЕГРЮЛ*, первым указывается основной вид экономической деятельности юридического лица. Если количество видов деятельности больше 10, заполняется второй лист И.

В случаях, когда в учредительных документах юридического лица обязательно указание предмета и целей его деятельности (в отношении некоммерческих организаций, унитарных предприятий) коды по ОКВЭД и наименование вида деятельности, перечисленные в листе И, должны соответствовать видам деятельности, указанным в учредительных документах.

Сведения о коде по ОКВЭД и соответствующем ему наименовании вида экономической деятельности заполняется в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности. При этом, в графе «Код по ОКВЭД» указывается не менее трех цифровых знаков ОКВЭД.

Лист К, Расписка (приложение к заявлению), в которой содержится наименование документов, представленных заявителем для государственной регистрации юридического лица, заполняется регистрирующим органом в 2 экземплярах. При этом один экземпляр остается в регистрационном деле юридического лица, второй экземпляр, заверенный подписью должностного лица регистрирующего органа, выдается (направляется) заявителю с указанием даты получения документов регистрирующим органом.

Подписи на заявлении о регистрации юридического лица должны быть заверены нотариусом.

7.2. Другие официальные действия, необходимые для начала работы ТСЖ.

7.2.1. Вступление в члены товарищества собственников жилья

В соответствии с действующим законодательством, членство в товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья (ЖК РФ, ст. 143, ч.1). Это значит, что после регистрации ТСЖ все проголосовавшие за его создание собственники, а также другие желающие собственники помещений в доме должны подать в правление заявления о вступлении в товарищество. Примерная форма заявления приведена в приложении 4.2.

7.2.2. Открытие банковского счета

После получения в территориальном органе Федеральной налоговой службы свидетельства о государственной регистрации товарищества собственников жилья и свидетельства о постановке на учет в налоговой инспекции избранному правлению товарищества (инициативной группе) необходимо:

- заказать изготовление печати товарищества,
- встать на учет в:
 - территориальных органах государственной статистики;
 - территориальном отделении Пенсионного фонда;

- территориальном отделении Фонда социального страхования;
- открыть банковский счет.

Чтобы открыть банковский счет ТСЖ, необходимо обратиться в банк, представив свидетельство о государственной регистрации товарищества собственников жилья, свидетельство о постановке на учет в налоговой инспекции, учредительные документы и документы, подтверждающие постановку на учет в перечисленные выше внебюджетные Фонды.

Подписи на банковской карточке заверяются нотариусом.

7.2.2. Передача технической документации на многоквартирный дом в правление ТСЖ

Избранное правление товарищества должно известить действующую управляющую организацию о создании ТСЖ в доме.

Поскольку в соответствии с законом, товарищество собственников жилья представляет интересы собственников помещений в вопросах, связанных с управлением домом и его содержанием, а также предоставления коммунальных услуг, все договоры управления, ранее существовавшие между собственниками и управляющей или обслуживающей организацией, должны быть расторгнуты. Впоследствии товарищество самостоятельно решает, с кем и какие договоры, касающиеся управления и содержания общего имущества, заключать.

Прежде действовавшая в доме управляющая (обслуживающая) организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы товариществу собственников жилья (ЖК РФ, ст. 162, ч. 10).

Приложение 2.1.

УТВЕРЖДЕНО

общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу: г. (пос.) _____, ул. _____, дом № ____
« _____ » _____ 200_г.

Реестр собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу: г. (пос.) _____, ул. _____, дом № ____

с указанием долей в праве общей собственности на общее имущество и количества голосов собственников

Вид помещения, номер квартиры (комнаты в коммунальной квартире) или кадастровый номер нежилого помещения	Собственник помещения (Ф.И.О. <i>гражданина, название муниципального образования, субъекта РФ, наименование юридического лица</i>)	Сведения о документе, подтверждающем право собственности на помещение (<i>наименование, № и дата выдачи правоустанавливающ его документа</i>)	Общая площадь помещения собственника (кв. м)	Доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество* (%)	Количество голосов, принадлежащих собственнику помещения	Подпись собственника помещения (представителя собственника помещения)
Квартира 1						
Квартира 2						
...						
Общая площадь помещений собственников, всего:				100%		
Количество голосов собственников помещений, всего:						

Ф.И.О. председателя общего собрания _____

подпись

Ф.И.О. секретаря общего собрания _____

подпись

* Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве общей собственности на общее имущество в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (Жилищный кодекс РФ, ст. 37 ч.1). Рассчитывается в процентах как отношение общей площади помещения собственника к общей площади всех помещений собственников в многоквартирном доме.

ОБЪЯВЛЕНИЕ
о проведении внеочередного общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу: г. (пос.) _____, ул. _____, дом № ____

Уважаемые собственники помещений!

«__» _____ 200__ года в ____ час. в помещении _____
(место, адрес)

состоится внеочередное общее собрание (в очной форме) собственников жилых и нежилых помещений в нашем многоквартирном доме, которое созывается по инициативе _____, являющихся
(Ф.И.О. граждан, наименование организации, наименование муниципального образования и т.п.)
собственниками помещений в многоквартирном доме: _____.

(наименование помещений)

На собрание приглашены: _____.

(Ф.И.О., должность приглашенных)

ПОВЕСТКА ДНЯ
внеочередного общего собрания собственников помещений

1. Избрание председателя собрания, секретаря собрания, счетной комиссии.
2. О создании товарищества собственников жилья в многоквартирном доме № ____ по ул. _____.
3. Об утверждении устава товарищества собственников жилья.
4. Избрание правления товарищества собственников жилья.
5. Избрание ревизионной комиссии.
6. Организационные вопросы.

Ознакомиться с более подробной информацией и материалами по всем вопросам повестки дня собрания Вы можете у членов инициативной группы ежедневно с ____ час. до ____ час. или по _____ с ____ час. до ____ час.
(дни недели)

Адреса собственников - членов инициативной группы:

Ф.И.О. _____ № квартиры _____

Ф.И.О. _____ № квартиры _____

Ф.И.О. _____ № квартиры _____

(Инициаторы созыва общего собрания)

Напоминание:

1. Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме.
2. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме

Напоминание:

1. Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме (ч. 1 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации).
2. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя (ч. 1 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации). Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации (*удостоверена организацией, в которой доверитель работает или учится, жилищно-эксплуатационной организацией по месту жительства или администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении; доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это его учредительными документами, с приложением печати этой организации*) или удостоверена нотариально (ч. 2 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации).
3. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в доме (ч. 3 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации).

УВЕДОМЛЕНИЕ
о проведении внеочередного общего собрания (в форме заочного голосования)
собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:
г. (пос.) _____, ул. _____, дом № ____

Уважаемый собственник помещения!

С «__» _____ по «__» _____ 200__ года состоится внеочередное общее собрание (в форме заочного голосования) собственников помещений в нашем многоквартирном доме, которое созывается по инициативе _____,
(Ф.И.О. граждан, наименование организации, наименование муниципального образования и т.п.)¹
являющихся собственниками помещений в многоквартирном доме: _____.
(наименование помещений)

ПОВЕСТКА ДНЯ

внеочередного общего собрания собственников помещений

7. Об утверждении состава счетной комиссии.
8. О создании товарищества собственников жилья в многоквартирном доме № ____ по ул. _____.
9. Об утверждении устава товарищества собственников жилья.
10. Об утверждении состава правления товарищества собственников жилья.
11. Об утверждении состава ревизионной комиссии.
12. Организационные вопросы.

Ознакомиться с более подробной информацией и материалами по всем вопросам повестки дня собрания Вы можете у членов инициативной группы ежедневно с __ час. до __ час. или по _____ с __ час. до __ час.

(дни недели)

Адреса собственников - членов инициативной группы:

Ф.И.О. _____ № квартиры _____

Ф.И.О. _____ № квартиры _____

Ф.И.О. _____ № квартиры _____

К настоящему уведомлению прилагается бланк решения собственника помещения по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования. Просьба передать заполненные решения по вопросам, поставленным на голосование, членам инициативной группы по адресу: _____

(место, адрес)

не позднее «__» _____ 200__ г.

(дата окончания голосования)

(Инициатор созыва общего собрания)

Решения, принятые общим собранием, и итоги голосования будут объявлены

«__» _____ 200__ г.

¹ Инициатором проведения общего собрания может быть только собственник помещения (собственники помещений) в многоквартирном доме (ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации)

Напоминание:

1. Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме (ч. 1 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации).
2. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя (ч. 1 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации). Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации (*удостоверена организацией, в которой доверитель работает или учится, жилищно-эксплуатационной организацией по месту жительства или администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении; доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это его учредительными документами, с приложением печати этой организации*) или удостоверена нотариально (ч. 2 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации).
3. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в доме (ч. 3 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации).
4. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников (ч. 5 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации). При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом (ч. 6 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации).

**Список собственников, уведомленных
о времени голосования и повестке дня внеочередного общего собрания
(в форме заочного голосования) собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу: г. (пос.) _____, ул. _____, дом № ____
и передавших решение в письменной форме до окончания даты голосования.**

№ п/п	№ квартиры / кадастровый № нежилого помещения	Фамилия, имя, отчество уведомленного о собрании	Уведомление и бланк решения для голосования получил		Решение в письменной форме передал			Примечание
			Подпись собственника или его представителя	Дата получения	Подпись собственника или его представителя	Подпись лица, получившего решение	Дата получения	
1								
2								
3								
...								

Ответственный за уведомление собственников

(подпись) (Ф.И.О.)

Ответственный за прием решений

(подпись) (Ф.И.О.)

ДОВЕРЕННОСТЬ
на участие в голосовании по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого «__» _____ 200__ г.

Я, _____
Ф.И.О. доверителя

Паспортные данные доверителя

собственник помещения № __ в доме № __ по ул. _____ г. _____,

Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение
доверяю _____
Ф.И.О. доверенного лица

Паспортные данные доверенного лица

Место жительства доверенного лица

участвовать в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого «__» _____ 200__ г., и голосовать от моего имени по всем вопросам повестки дня, требующим голосования на данном собрании.

Подписавшиеся знают, что эта доверенность может быть отменена в письменной форме до проведения голосования или фактом присутствия доверителя на собрании.

Подпись доверителя	_____	_____
	(подпись)	(дата)
Подпись доверенного лица	_____	_____
	(подпись)	(дата)

Подпись доверителя заверяю:

Должность заверителя	_____	Ф.И.О. заверителя	_____
Место печати			Подпись заверителя

Напоминание доверителю: предупредите, пожалуйста, организаторов собрания, что Вас будет представлять доверенное лицо.

Напоминание доверенному лицу: обязательно принесите эту подписанную и заверенную доверенность на собрание.

ПРИМЕРНЫЙ СЦЕНАРИЙ

общего (очередного, внеочередного) собрания собственников помещений
в многоквартирном доме по созданию ТСЖ

Проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и принятия решений общего собрания регулируются статьями 44-48 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ).

Принятие решений о выборе способа управления многоквартирным домом регулируется статьями 44, ч. 2; 45, ч. 3; 46, ч. 1 ЖК РФ.

Принятие решения о создании товарищества собственников жилья регулируется статьями 136, ч. 1; ст. 139, ч. 1, 2 ЖК РФ.

Принятие решения о принятии устава товарищества собственников жилья регулируется статьей 135, ч. 2 ЖК РФ.

1. Регистрация участников собрания

1.1. В лист регистрации собственников помещений (см. приложение к протоколу собрания) напротив соответствующего номера квартиры (комнаты в коммунальной квартире) или кадастрового номера нежилого помещения записать фамилию, имя и отчество гражданина или название муниципального образования, субъекта РФ, наименование юридического лица - собственника помещения или его представителя, присутствующего на собрании.

1.2. В листе регистрации собственников помещений указать также общую площадь помещения каждого собственника² и количество голосов, принадлежащих каждому собственнику³. Эти сведения в лист регистрации желательно внести заранее при подготовке собрания. При необходимости собственники помещений могут их уточнить.

1.3. Попросить расписаться в регистрационном листе.

1.4. Для представителей собственников помещений в графе «Подпись собственника помещения» отметить наличие доверенности, на какой срок она выдана (если доверенность выдана для данного собрания, она прикладывается к регистрационному листу), дает ли доверенность право на участие в голосовании по вопросам повестки дня собрания.

1.5. Сведения о присутствующих на собрании приглашенных лицах (*представители органов местного самоуправления, управляющей организации, др.*), которые не имеют права голосовать по вопросам повестки дня собрания, в регистрационный лист не вносятся, а указываются в протоколе общего собрания.

2. Определение кворума

2.1. Подсчитать, какой процент составляют присутствующие на общем собрании собственники помещений и их представители от общего числа собственников помещений в многоквартирном доме:

- количество голосов собственников помещений всего _____;
- количество голосов присутствующих лично собственников помещений и представителей (доверенных лиц) собственников помещений _____, что составляет ____ % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2. Сделать заключение о правомочности собрания: _____.

Собрание правомочно, если на нем присутствуют собственники помещений (представители собственников помещений), обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 45 ЖК РФ).

² Площадь помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, не учитывается

³ Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ч. 3 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации)

3. Открытие собрания

3.1. В начале собрания присутствующим следует сообщить:

- по чьей инициативе проводится собрание;
- имеется ли кворум для проведения собрания;
- о приглашенных лицах, присутствующих на собрании;
- повестку дня собрания.

Открытие собрания может провести собственник помещения, по чьей инициативе проводится собрание.

3.2. Для ведения собрания необходимо утвердить повестку дня собрания и регламент собрания (сколько времени отводится для основных выступающих по вопросам повестки дня, вопросов, выступлений в обсуждении, общая продолжительность собрания). После утверждения повестки дня и регламента собрание переходит к рассмотрению каждого вопроса.

Голосование по этому вопросу можно провести без письменной подачи голосов путем подсчета поднятых рук. Решение принимается большинством голосов присутствующих на собрании собственников помещений (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Следует сказать собранию, что способ голосования может быть выбран во время обсуждения каждого вопроса повестки дня. Голосование в зависимости от важности вопроса и других обстоятельств можно проводить без письменной подачи голосов (путем подсчета поднятых рук) или письменно – путем внесения каждым голосующим своего решения в лист голосования или, если для этого имеется возможность, заполняя бюллетени голосования.

4. Рассмотрение первого вопроса повестки дня собрания: избрание председателя собрания, секретаря собрания, счетной комиссии.

4.1. Из числа присутствующих собственников помещений необходимо выбрать:

- председателя собрания - для ведения собрания;
- секретаря собрания - для ведения протокола;
- счетную комиссию - для подсчета голосов при голосовании по вопросам повестки дня собрания.

4.2. Предложить собственникам помещений выдвинуть кандидатуры председателя собрания, секретаря собрания и членов счетной комиссии в составе трех (пяти) человек.

4.3. Провести обмен мнениями по выдвинутым кандидатурам.

4.4. Провести голосование по выдвинутым кандидатурам.

Счетная комиссия подсчитывает голоса участников собрания (здесь и далее голосуют только те участники, которые имеют право голоса) поданные «за» выдвинутых кандидатур, затем «против» них, далее - «воздержавшихся» при голосовании. Результаты голосования объявляются и заносятся в протокол. Решение принимается большинством голосов присутствующих на собрании собственников помещений (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Голосование можно провести списком, если при обсуждении кандидатур было достигнуто согласие.

5. Рассмотрение второго вопроса повестки дня собрания: о создании в многоквартирном доме товарищества собственников жилья⁴.

⁴ Предполагается, что способ управления МКД товариществом собственников жилья выбран ранее.

5.1. С информацией по второму вопросу повестки дня выступает _____ (Ф.И.О. собственника / представителя собственника). Время на выступление - ____ минут. При возможности (необходимости) представляется наглядная информация к выступлению. Выступающий предоставляет присутствующим информацию о преимуществах создания товарищества в доме и возможностях, которые дает самоорганизация собственников:

- 1) _____,
- 2) _____,
- 3) _____.

Выступающий знакомит участников собрания:

с основными положениями законодательства о правах и обязанностях ТСЖ; о членстве в ТСЖ, правах и обязанностях члена ТСЖ;

с требованиями законодательства относительно порядка создания и регистрации ТСЖ;

с муниципальной (региональной) программой поддержки ТСЖ (если есть).

Секретарь вносит в протокол собрания фамилию выступающего и краткое содержание выступления. *Если у выступающего имеется текст или тезисы выступления в письменном виде, то секретарь с согласия выступающего может воспользоваться ими при оформлении протокола.*

5.2. Вопросы по выступлению.

Всего на вопросы и ответы ____ минут (на каждый вопрос - ____ минут, на ответ ____ минут).

Дополнительную информацию/разъяснения, ответы на вопросы могут, кроме выступающего, предоставить:

_____ (представитель органов местного самоуправления);

_____ (представитель городского (районного, регионального) объединения ТСЖ)

_____ (представитель _____).

5.3. Выступления участников собрания по второму вопросу повестки дня (прения).

Всего на выступления ____ минут, на каждое выступление до ____ минут.

В прениях по второму вопросу повестки дня выступают _____ (Ф.И.О. собственников / представителей собственников). Выступающие поддерживают необходимость создания товарищества собственников жилья в доме.

Выступающим должна быть предоставлена возможность свободно высказать свое мнение. Председатель собрания наблюдает за соблюдением регламента и чтобы выступление соответствовало обсуждаемому вопросу.

Секретарь вносит в протокол собрания фамилии всех выступающих и краткое содержание всех выступлений.

5.4. Принятие решения о создании товарищества собственников жилья в многоквартирном доме.

По итогам обсуждения председателем собрания вносится предложение о создании товарищества собственников жилья в многоквартирном доме.

После обмена мнениями проводится голосование по вопросу о создании товарищества собственников жилья в многоквартирном доме.

Счетная комиссия подсчитывает голоса участников собрания по данному вопросу.

Подсчет голосов производится таким же образом, как и по первому вопросу повестки дня (см. пункт 4.4.).

Результаты голосования объявляются и заносятся в протокол.

Решение по данному вопросу принимается большинством не менее 50% голосов от общего количества голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме.

6. Рассмотрение третьего вопроса повестки дня собрания: об уставе товарищества собственников жилья.

6.1. С информацией по третьему вопросу выступает _____ (Ф.И.О. собственника /представителя собственника). Время на выступление - ____ минут.

Выступающий информирует собрание об основаниях для разработки устава, напоминает о том, что проект устава был представлен собственникам ранее, у всех была возможность с ним ознакомиться и представить предложения по изменению и дополнению.

Выступающий знакомит собственников с основными положениями проекта устава:

цель создания товарищества;

членство в товариществе;

права и обязанности товарищества;

права и обязанности членов товарищества;

виды деятельности товарищества.

Выступающий предлагает принять устав товарищества собственников жилья.

6.2. Вопросы по выступлению.

Здесь и далее вопросы участников собрания по выступлению и ответы на вопросы проводятся таким же образом, как и по второму вопросу повестки дня (см. п. 5.2.).

Выступления участников собрания по третьему вопросу повестки дня (прения) с предложениями по дополнению и изменению проекта устава, их обсуждение.

Всего на выступления ____ минут, на каждое выступление до ____ минут.

В прениях по второму вопросу повестки дня выступают _____ (Ф.И.О. собственников /представителей собственников).

6.3. Принятие решения о принятии устава товарищества собственников жилья (с учетом внесенных в проект изменений и дополнений).

Здесь и далее процедура принятия решения такая, как и по второму вопросу повестки дня (см. п. 5.4.).

Решение по третьему вопросу повестки дня принимается большинством не менее 50% голосов от общего количества голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме.

7. Рассмотрение четвертого вопроса повестки дня собрания: избрание правления товарищества собственников жилья.

7.1. С информацией по четвертому вопросу выступает _____ (Ф.И.О. собственника /представителя собственника). Время на выступление - ____ минут.

Выступающий напоминает, что численный состав правления определен в принятом общим собранием уставе: правление состоит из _____ членов, включая председателя правления.

7.2. Выдвижение кандидатур в члены правления (кандидатуры предварительно подготовлены инициативной группой, также могут быть выдвинуты любым собственником непосредственно на собрании). Кандидатура на должность председателя правления товарищества обсуждается отдельно, если в принятом общем собранием уставе ТСЖ предусмотрено избрание председателя правления товарищества общим собранием.

Предложения по кандидатурам фиксируются в протоколе.

7.3. Принятие решения по избранию председателя правления и членов правления.

Голосование по кандидатам в члены правления можно провести поименно, а можно - списком, если при обсуждении кандидатур было достигнуто согласие.

Голосование по кандидатуре председателя правления проводится отдельно, если в принятом общем собранием уставе ТСЖ предусмотрено избрание председателя правления товарищества общим собранием.

Решение по четвертому вопросу повестки дня принимается числом голосов собственников – членов ТСЖ в соответствии с принятым уставом товарищества.

8. Рассмотрение пятого вопроса повестки дня собрания: избрание ревизионной комиссии товарищества собственников жилья.

8.1. С информацией по пятому вопросу выступает _____ (Ф.И.О. собственника / представителя собственника). Время на выступление - ____ минут.

Выступающий напоминает, что:

создание ревизионной комиссии товарищества собственников жилья обязательно в соответствии с законодательством РФ,

численный состав ревизионной комиссии определен в принятом общим собранием уставе: ревизионная комиссия состоит из _____ членов;

в состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления.

8.2. Выдвижение кандидатур в члены правления (кандидатуры предварительно подготовлены инициативной группой, также могут быть выдвинуты любым собственником непосредственно на собрании).

Предложения по кандидатурам фиксируются в протоколе.

8.3. Принятие решения по избранию членов ревизионной комиссии.

Голосование по кандидатам в члены ревизионной комиссии можно провести поименно, а можно - списком, если при обсуждении кандидатур было достигнуто согласие.

Решение по пятому вопросу повестки дня принимается числом голосов собственников – членов ТСЖ в соответствии с принятым уставом товарищества.

9. Рассмотрение шестого вопроса повестки дня собрания, включающего в себя ряд организационных вопросов.

По шестому вопросу выступает _____ (Ф.И.О. собственника / представителя собственника), который делает предложения по следующим организационным вопросам:

а) поручить правлению зарегистрировать товарищество собственников жилья в территориальном органе Федеральной налоговой службы, выполнить другие требуемые законом действия регистрационного характера;

Вопросы участников и прения при необходимости.

Принятие решения.

Решение принимается числом голосов собственников – членов ТСЖ в соответствии с принятым уставом товарищества.

б) поручить правлению выбрать и утвердить наименование товарищества собственников жилья;

Вопросы участников и прения при необходимости.

Принятие решения.

Решение принимается числом голосов собственников – членов ТСЖ в соответствии с принятым уставом товарищества.

в) учредить специальный взнос собственников помещений на цели создания и регистрации ТСЖ в размере _____ с кв. м. общей площади помещения.

Выступающий разъясняет собственникам, какие расходы были и будут понесены:

на цели регистрации товарищества,
на организацию и проведение общего собрания собственников по созданию ТСЖ.;
как рассчитывался размер учреждаемого специального взноса собственников помещений.

Вопросы участников и прения при необходимости.

Принятие решения.

Решение принимается числом голосов собственников – членов ТСЖ в соответствии с принятым уставом товарищества.

г) провести следующее общее собрание собственников - членов товарищества для решения вопросов, связанных с содержанием общего имущества многоквартирного дома не позднее чем через один месяц со дня государственной регистрации товарищества собственников жилья

Вопросы участников и прения при необходимости.

Принятие решения.

Решение принимается числом голосов собственников – членов ТСЖ в соответствии с принятым уставом товарищества.

10. Закрытие собрания

После рассмотрения всех вопросов, включенных в повестку дня собрания, председатель собрания объявляет собрание закрытым.

К протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме прилагаются:

- лист регистрации собственников помещений в многоквартирном доме (их представителей), принявших участие в общем собрании;
- доверенности на голосование и копии актов (выписки из актов)⁵;
- листы голосования с подписями собственников помещений многоквартирного дома или их представителей по вопросам повестки дня, подписанные членами счетной комиссии.

Протокол общего собрания подписывается председателем и секретарем общего собрания.

⁵ См. ч. 2 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации

ПРОТОКОЛ № _____

**внеочередного общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме по адресу:**

**г. (пос.) _____, ул. _____, дом № _____
от «__» _____ 200__ г.**

Количество помещений в многоквартирном доме: жилых _____, нежилых - _____.
Общая площадь помещений в многоквартирном доме: всего _____ кв. метров, в том числе
_____ кв. метров жилых помещений, _____ кв. метров нежилых помещений⁶.

На собрании присутствовали собственники помещений (представители собственников) в

количестве ____ человек, обладающие _____ голосами⁷, что составляет ____ процентов от общего
числа голосов всех собственников помещений. Лист регистрации прилагается.

Кворум для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
имеется⁸.

Общее собрание проводится по инициативе _____ (Ф.И.О., наименование
организации, наименование муниципального образования и т.п.), который является собственником
помещения в многоквартирном доме _____ (наименование
занимаемого собственником/собственниками помещения/помещений)⁹.

На собрание приглашены: _____ (должность, Ф.И.О.).

Повестка дня собрания

1. Выбор председателя и секретаря общего собрания, утверждение состава счетной комиссии.
2. О создании ТСЖ
3. Принятие устава ТСЖ
4. Избрание правления
5. Избрание ревизионной комиссии
6. Организационные вопросы:
 - о поручении правлению зарегистрировать товарищество собственников жилья в территориальном органе Федеральной налоговой службы, выполнить другие требуемые законом действия регистрационного характера;
 - о поручении правлению выбрать и утвердить наименование ТСЖ;
 - об учреждении специального взноса собственников помещений на цели создания и регистрации ТСЖ;
 - о сроках проведения следующего общего собрания собственников жилья по организации управления общим имуществом.

⁶ Площадь помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, не учитывается

⁷ Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ч. 3 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации)

⁸ Кворум обеспечивает присутствие собственников помещений (представителей собственников помещений), обладающих более чем 50 % голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации)

⁹ Инициатором общего собрания может быть только собственник помещения (собственники помещений) в многоквартирном доме (ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации)

1) По **первому вопросу** – избрание председателя собрания, секретаря собрания, счетной комиссии предложено из числа присутствующих собственников помещений избрать председателя собрания, секретаря собрания и счетную комиссию в составе трех (пяти) человек. Предложены кандидатуры:

председателя собрания _____
секретаря собрания _____
членов счетной комиссии _____

После выдвижения кандидатур и обмена мнениями состоялось голосование списком. Лист голосования прилагается.

Результаты голосования по вопросу избрания председателя собрания, секретаря собрания, счетной комиссии:

ЗА	_____ голосов
ПРОТИВ	_____ голосов
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ	_____ голосов

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов

_____ % от общего числа голосов собственников помещений, присутствующих на собрании,

приняло решение избрать:

председателем собрания _____

секретарем собрания _____

членами счетной комиссии: _____

2) По **второму вопросу - о создании в многоквартирном доме товарищества собственников**

жилья с информацией выступил _____ (Ф.И.О. собственника / представителя
собственника).

Выступающий предоставил присутствующим информацию:

о преимуществах создания товарищества в доме и возможностях, которые дает

самоорганизация собственников:

4) _____,
5) _____,
6) _____.

Участники собрания были ознакомлены:

с основными положениями законодательства о правах и обязанностях ТСЖ; о членстве в ТСЖ, правах и обязанностях члена ТСЖ;

с требованиями законодательства относительно порядка создания и регистрации ТСЖ;

с муниципальной (региональной) программой поддержки ТСЖ (если есть).

В прениях по первому вопросу повестки дня выступили _____ (Ф.И.О. собственников / представителей собственников), которые поддержали выступающего в необходимости создания товарищества собственников жилья в многоквартирном доме. После обмена мнениями состоялось голосование. Листы голосования прилагаются.

Результаты голосования по вопросу создания товарищества собственников жилья:

ЗА	_____ голосов
ПРОТИВ	_____ голосов
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ	_____ голосов

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов ____ % от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме приняло решение о создании в многоквартирном доме товарищества собственников жилья.

3) По третьему вопросу – об уставе товарищества собственников жилья - с информацией выступил _____ (Ф.И.О. собственника / представителя собственника).

Выступающий проинформировал присутствующих об основаниях для разработки устава, напомнил присутствующим о том, что проект устава был представлен собственникам ранее, у всех была возможность с ним ознакомиться и представить предложения по изменению и дополнению.

Участники собрания были ознакомлены с основными положения проекта устава:

- цель создания товарищества;
- членство в товариществе;
- права и обязанности товарищества;
- права и обязанности членов товарищества;
- виды деятельности товарищества.

Выступающий предложил общему собранию принять устав товарищества собственников жилья.

В прениях по данному вопросу повестки дня выступили: _____ (Ф.И.О. собственников / представителей собственников).

Были высказаны предложения о внесении следующих изменений и дополнений к проекту устава товарищества собственников жилья:

После обсуждения следующие изменения и дополнений были внесены в проект устава товарищества собственников жилья:

После обмена мнениями состоялось голосование. Лист голосования прилагается.

Результаты голосования по принятию устава товарищества собственников жилья:

ЗА	_____ голосов
ПРОТИВ	_____ голосов
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ	_____ голосов

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов _____ % от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме приняло решение об утверждении устава товарищества собственников жилья.

4) **По четвертому вопросу** – об избрании правления товарищества собственников жилья выступил _____ (Ф.И.О. собственника / представителя собственника).

Выступающий напомнил присутствующим, что численный состав правления определен в принятом общим собранием уставе: правление состоит из пяти (семи, девяти...) членов, включая председателя правления.

Выступающий выдвинул следующие кандидатуры членов правления, предложенные инициативной группой по созданию ТСЖ:

_____	(Ф.И.О. собственника)
_____	(Ф.И.О. собственника)
_____	(Ф.И.О. собственника)
_____	(Ф.И.О. собственника)
_____	(Ф.И.О. собственника)

Собственник помещения _____ (Ф.И.О. собственника / представителя собственника) выдвинул следующие кандидатуры членов правления.

_____	(Ф.И.О. собственника)
_____	(Ф.И.О. собственника)
_____	(Ф.И.О. собственника)
_____	(Ф.И.О. собственника)
_____	(Ф.И.О. собственника)

Собственник помещения _____ (Ф.И.О. собственника / представителя собственника) выдвинул следующие кандидатуры членов правления.

_____	(Ф.И.О. собственника)
_____	(Ф.И.О. собственника)
_____	(Ф.И.О. собственника)
_____	(Ф.И.О. собственника)
_____	(Ф.И.О. собственника)

Все названные кандидатуры внесены в список для голосования.

После выдвижения кандидатур и обмена мнениями состоялось голосование списком. Лист голосования прилагается.

Результаты голосования по вопросу избрания членов правления ТСЖ:

ЗА	_____ голосов
ПРОТИВ	_____ голосов

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ _____ голосов

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов

____ % от _____ (установленного в уставе ТСЖ) ¹⁰, приняло решение избрать

членами правления ТСЖ:

_____ (Ф.И.О. собственника)
_____ (Ф.И.О. собственника)
_____ (Ф.И.О. собственника)
_____ (Ф.И.О. собственника)
_____ (Ф.И.О. собственника)

Выступающий напомнил присутствующим, что в принятом общем собрании уставе ТСЖ предусмотрено избрание председателя правления товарищества общим собранием, и выдвинул следующую кандидатуру председателя правления из числа членов правления, предложенную инициативной группой по созданию ТСЖ:

Собственник помещения _____ (Ф.И.О. собственника / представителя собственника) выдвинул следующую кандидатуру председателя правления:

Собственник помещения _____ (Ф.И.О. собственника / представителя собственника) выдвинул следующие кандидатуры членов правления:

В обсуждении кандидатуры председателя правления ТСЖ выступили _____ (Ф.И.О. собственников / представителей собственников).
Кандидатура вынесена на голосование. Лист голосования прилагается.

Результаты голосования по утверждению кандидатуры председателя правления ТСЖ
_____ (Ф.И.О. собственника):

ЗА _____ голосов
ПРОТИВ _____ голосов
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ _____ голосов

Результаты голосования по утверждению кандидатуры председателя правления ТСЖ
_____ (Ф.И.О. собственника):

ЗА _____ голосов
ПРОТИВ _____ голосов
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ _____ голосов

Результаты голосования по утверждению кандидатуры председателя правления ТСЖ
_____ (Ф.И.О. собственника):

ЗА _____ голосов
ПРОТИВ _____ голосов
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ _____ голосов

¹⁰ Уставом ТСЖ могут устанавливаться следующие нормы голосования по таким вопросам: от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме; от общего числа голосов всех членов ТСЖ; от общего числа голосов собственников помещений, присутствующих на собрании; от общего числа голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании.

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов _____ % от _____ (установленного в уставе ТСЖ) ¹¹, приняло решение избрать председателем правления ТСЖ _____ (Ф.И.О. собственника):

5) По пятому вопросу – об избрании ревизионной комиссии товарищества собственников жилья выступил _____ (Ф.И.О. собственника / представителя собственника).

Выступающий напомнил присутствующим, что:

создание ревизионной комиссии товарищества собственников жилья обязательно в соответствии с законодательством РФ,

численный состав ревизионной комиссии определен в принятом общим собранием уставе: ревизионная комиссия состоит из трех (четырех, пяти...) членов;

в состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления.

Выступающий выдвинул следующие кандидатуры членов ревизионной комиссии, предложенные инициативной группой по созданию ТСЖ:

_____ (Ф.И.О. собственника)

_____ (Ф.И.О. собственника)

_____ (Ф.И.О. собственника)

Собственник помещения _____ (Ф.И.О. собственника / представителя собственника) выдвинул следующие кандидатуры членов ревизионной комиссии.

_____ (Ф.И.О. собственника)

_____ (Ф.И.О. собственника)

_____ (Ф.И.О. собственника)

Собственник помещения _____ (Ф.И.О. собственника / представителя собственника) выдвинул следующие кандидатуры членов ревизионной комиссии.

_____ (Ф.И.О. собственника)

_____ (Ф.И.О. собственника)

_____ (Ф.И.О. собственника)

Все названные кандидатуры внесены в список для голосования.

После выдвижения кандидатур и обмена мнениями состоялось голосование списком. Лист голосования прилагается.

Результаты голосования по вопросу избрания членов ревизионной комиссии ТСЖ:

ЗА _____ голосов

ПРОТИВ _____ голосов

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ _____ голосов

¹¹ Уставом ТСЖ могут устанавливаться следующие нормы голосования по таким вопросам: от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме; от общего числа голосов всех членов ТСЖ; от общего числа голосов собственников помещений, присутствующих на собрании; от общего числа голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании.

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов

___ % от _____ (установленного в уставе ТСЖ) ¹², приняло решение избрать

членами ревизионной комиссии ТСЖ:

_____ (Ф.И.О. собственника)
_____ (Ф.И.О. собственника)
_____ (Ф.И.О. собственника)

б) По шестому вопросу выступил _____ (Ф.И.О. собственника / представителя собственника), который сделал предложения по следующим организационным вопросам:

а) поручить правлению зарегистрировать товарищество собственников жилья в территориальном органе Федеральной налоговой службы, выполнить другие требуемые законом действия регистрационного характера. Лист голосования прилагается.

Результаты голосования по поручению правлению зарегистрировать товарищество собственников жилья в территориальном органе Федеральной налоговой службы, выполнить другие требуемые законом действия регистрационного характера:

ЗА _____ голосов
ПРОТИВ _____ голосов
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ _____ голосов

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов ___ % от _____, поручило правлению зарегистрировать товарищество собственников жилья в территориальном органе Федеральной налоговой службы, выполнить другие требуемые законом действия регистрационного характера.

б) поручить правлению выбрать и утвердить наименование товарищества собственников жилья. Лист голосования прилагается.

Результаты голосования по поручению правлению выбрать и утвердить наименование товарищества собственников жилья:

ЗА _____ голосов
ПРОТИВ _____ голосов
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ _____ голосов

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов ___ % от _____, поручило правлению выбрать и утвердить наименование товарищества собственников жилья.

в) учредить специальный взнос собственников помещений на цели создания и регистрации ТСЖ в размере _____ с кв. м. общей площади помещения.

Выступающий разъяснил собственникам, какие расходы были и будут понесены:

на цели регистрации товарищества,

на организацию и проведение общего собрания собственников по созданию ТСЖ;

как рассчитывался размер учреждаемого специального взноса собственников помещений.

Лист голосования прилагается.

Результаты голосования по учреждению специального взноса собственников жилья на цели создания и регистрации ТСЖ:

ЗА _____ голосов
ПРОТИВ _____ голосов
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ _____ голосов

¹² Так же.

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов ____ % от _____, постановило учредить специальный взнос собственников помещений на цели создания и регистрации ТСЖ в размере _____ с кв. м. общей площади помещения..

г) провести следующее общее собрание собственников - членов товарищества для решения вопросов, связанных с содержанием общего имущества многоквартирного дома не позднее чем через один месяц со дня государственной регистрации товарищества собственников жилья .

В прениях по данному вопросу повестки дня выступили: _____ (Ф.И.О. собственников / представителей собственников).

После обмена мнениями вопрос вынесен на голосование. Лист голосования прилагается.

Результаты голосования по сроку проведения следующего общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:

ЗА	_____ голосов
ПРОТИВ	_____ голосов
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ	_____ голосов

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов ____ % от _____, приняло решение провести следующее общее собрание собственников - членов товарищества для решения вопросов, связанных с содержанием общего имущества многоквартирного дома не позднее чем через один месяц со дня государственной регистрации товарищества собственников жилья.

Председатель собрания _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)

Секретарь собрания _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)

Приложения к протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:

- лист регистрации собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в общем собрании;
- доверенности на голосование и копии актов (выписки из актов)¹³;
- листы голосования с подписями собственников помещений многоквартирного дома или их представителей по вопросам повестки дня, подписанные членами счетной комиссии.

¹³ См. ч. 2 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации

**Лист регистрации собственников помещений, принявших участие в общем собрании собственников помещений
в многоквартирном доме по адресу: г. (пос.) _____, ул. _____, дом № ____
от «__» _____ 2008г.**

Вид помещения, номер квартиры (комнаты в коммунальной квартире) или кадастровый номер нежилого помещения	Собственник помещения (<i>Ф.И.О. гражданина, название муниципального образования, субъекта РФ, наименование юридического лица</i>)	Общая площадь помещения собственника (<i>кв. м</i>)	Количество голосов, принадлежащих собственнику помещения	Подпись собственника помещения (представителя собственника помещения)
Квартира 1				
Квартира 2				
...				
Общая площадь помещений собственников, всего: в том числе собственников, присутствующих на собрании:		_____		
Количество голосов собственников помещений, всего: в том числе собственников, присутствующих на собрании:			_____	
Отметка о наличии кворума		_____ (кворум имеется или кворум не имеется)		

Ф.И.О. членов счетной комиссии

Подписи членов счетной комиссии

Лист голосования собственников помещений по вопросу повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. (пос.) _____, ул. _____, дом № ____
от « ____ » _____ 2008г.

Вид помещения, номер квартиры (комнаты в коммунальной квартире) или кадастровый номер нежилого помещения	Собственник помещения (Ф.И.О. гражданина, название муниципального образования, субъекта РФ, наименование юридического лица)	Сведения о документе, подтверждающем право собственности	Количество голосов, принадлежащих собственнику помещения	Количество голосов, поданных собственником помещения (представителем собственника помещения), при голосовании по вопросу: (наименование вопроса повестки дня собрания)			Подпись собственника помещения (представителя собственника помещения)
				За	Против	Воздержался	
Квартира 1							
Квартира 2							
...							
Всего количество голосов							Количество голосов собственников, присутствующих на собрании:
Доля голосов от общего количества голосов собственников помещений, присутствующих на собрании, проценты							
Доля голосов от общего количества голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме, проценты							
Отметка о принятии решения				(решение принято количеством голосов ____ или решение не принято)			

Ф.И.О. членов счетной комиссии

Подписи членов счетной комиссии

**Решение собственника помещения по вопросам повестки дня
общего собрания собственников помещений (в форме заочного голосования)
в многоквартирном доме по адресу:**

г. (пос.) _____, ул. _____, дом № _____,

_____,
Ф.И.О. гражданина, наименование муниципального образования, субъекта РФ, РФ, юридического лица-
собственника помещения

Данные документа, удостоверяющего личность, или реквизиты юридического лица

собственник жилого/нежилого* помещения общей площадью _____ кв. м, расположенного
по адресу: г. (пос.) _____, ул. _____, дом № __, № _____¹⁴,

_____,
Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение
действующий лично/через представителя*

Сведения о представителе собственника помещения

Сведения о документе, наделяющем представителя собственника помещения полномочиями голосовать на
общем собрании¹⁵

принял следующие решения по вопросам, поставленным на голосование:

№ п/п	Наименование вопроса повестки дня собрания	Вариант решения ¹⁶		
		За	Против	Воздержался
1.	Выборы счетной комиссии			
	Избрать счетную комиссию в составе (Ф.И.О. кандидатуры):			
	1.			
	2.			
2.	О создании ТСЖ в многоквартирном доме № __ по ул. _____			
	Создать товарищество собственников жилья			
3.	Об утверждении устава товарищества собственников жилья			
	Утвердить устав товарищества собственников жилья			
4.	Выборы правления товарищества собственников жилья			
	Избрать правление товарищества собственников жилья в составе (Ф.И.О. кандидатуры):			
	1.			
	2.			
	3.			
	4.			

¹⁴ Указывается номер квартиры или кадастровый № нежилого помещения.

¹⁵ Если голосование осуществляется представителем собственника на основании доверенности, то к настоящему решению прилагается ксерокопия доверенности.

* Нужно подчеркнуть

¹⁶ Отметьте в соответствующей клеточке свой вариант решения: «За», «Против» или «Воздержался» любым знаком (крестик, галочка, др.). Не учитываются голоса по вопросу, если по нему указано более одного из возможных вариантов решения

	5.			
	Выборы председателя правления товарищества собственников жилья			
	Избрать председателем правления товарищества собственников жилья _____ (Ф.И.О. кандидатуры)			
5.	Выборы ревизионной комиссии			
	Избрать ревизионную комиссию в составе (Ф.И.О. кандидатуры):			
	1.			
	2.			
6.	3.			
	Организационные вопросы			
	Поручить правлению:			
	1) зарегистрировать товарищество собственников жилья;			
	2) выбрать и утвердить наименование товарищества собственников жилья;			
	3) учредить специальный взнос собственников жилья на цели создания и регистрации товарищества собственников жилья;			
	4) в течение одного месяца со дня государственной регистрации товарищества собственников жилья организовать общее собрание членов товарищества для решения вопросов, связанных с содержанием общего имущества многоквартирного дома.			

«___» _____ 200_ г.
Дата принятия решения

Ф.И.О. голосовавшего лица

Подпись

ПРОТОКОЛ № _____

**внеочередного общего собрания (в форме заочного голосования)
собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:
г. (пос.) _____, ул. _____, дом № _____
от «__» _____ 200__ г.**

Количество помещений в многоквартирном доме: жилых _____, нежилых - _____.
Общая площадь помещений в многоквартирном доме: всего _____ кв. метров, в том числе
_____ кв. метров жилых помещений, _____ кв. метров нежилых помещений¹⁷.

Общее количество голосов собственников – 100% (100, 1000).

Бланки решений по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений (в форме заочного голосования) получены собственниками _____ помещений в многоквартирном доме, что составляет _____ от количества помещений в многоквартирном доме.

Во внеочередном общем собрании в форме заочного голосования приняли участие собственники _____ помещений в многоквартирном доме, путем передачи в место (по адресу), указанное в уведомлении о проведении общего собрания, в письменной форме решений по вопросам, поставленным на голосование, до даты окончания их приема.

Список собственников, уведомленных об общем собрании в форме заочного голосования, получивших бланки решений для голосования, и передавших решения в письменной форме до даты окончания их приема, прилагается.

Количество голосов, которыми обладают собственники¹⁸, принявшие участие во внеочередном

общем собрании в форме заочного голосования, - _____, что составляет _____ процентов

(тысячных) от общего числа голосов всех собственников помещений.

Кворум для проведения общего собрания в форме заочного голосования собственников

помещений в многоквартирном доме имеется¹⁹.

Общее собрание в форме заочного голосования проводится по инициативе _____ (Ф.И.О., наименование организации, наименование муниципального образования и т.п.), который является собственником помещения в многоквартирном доме _____ (наименование занимаемого собственником/собственниками помещения/помещений)²⁰.

Повестка дня собрания

7. Утверждение состава счетной комиссии.

¹⁷ Площадь помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, не учитывается

¹⁸ Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ч. 3 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации)

¹⁹ Кворум обеспечивает участие в общем собрании в форме заочного голосования (путем передачи в место или по адресу, указанному в уведомлении о проведении общего собрания, решений в письменной форме до даты окончания их приема) собственников (представителей собственников помещений), обладающих более чем 50 % голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1, 2 ст. 47 Жилищного кодекса Российской Федерации)

²⁰ Инициатором общего собрания может быть только собственник помещения (собственники помещений) в многоквартирном доме (ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации)

8. О создании ТСЖ
9. Принятие устава ТСЖ
10. Утверждение состава правления
11. Утверждение состава ревизионной комиссии
12. Организационные вопросы:
 - о поручении правлению зарегистрировать товарищество собственников жилья в территориальном органе Федеральной налоговой службы, выполнить другие требуемые законом действия регистрационного характера;
 - о поручении правлению выбрать и утвердить наименование ТСЖ;
 - об учреждении специального взноса собственников помещений на цели создания и регистрации ТСЖ;
 - о сроках проведения следующего общего собрания собственников жилья по организации управления общим имуществом.

1) По **первому вопросу** – утверждение состава счетной комиссии - предложено из числа собственников помещений избрать счетную комиссию в составе трех (*пяти*) человек. Предложены кандидатуры членов счетной комиссии: _____

Результаты голосования по вопросу утверждения состава счетной комиссии:

ПОЛУЧЕНО решений, обеспечивающих _____ голосов собственников помещений.

из них:

ЗА	_____ голосов
ПРОТИВ	_____ голосов
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ	_____ голосов

Испорчено бланков решений _____ голосов

По результатам голосования общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования количеством голосов _____ % от общего числа голосов собственников помещений, принявших участие в собрании, приняло решение избрать членами счетной комиссии:

2) По **второму вопросу** - о создании в многоквартирном доме товарищества собственников

жилья предложено создать товарищества собственников жилья в многоквартирном доме.

Результаты голосования по вопросу создания товарищества собственников жилья:

ПОЛУЧЕНО решений, обеспечивающих _____ голосов собственников помещений.

из них:

ЗА	_____ голосов
ПРОТИВ	_____ голосов
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ	_____ голосов

Испорчено бланков решений _____ *голосов*

По результатам голосования общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования количеством голосов ____ % от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме приняло решение о создании в многоквартирном доме товарищества собственников жилья.

3) **По третьему вопросу** – об уставе товарищества собственников жилья – предложено утвердить устав товарищества собственников жилья.

Результаты голосования по принятию устава товарищества собственников жилья:

ПОЛУЧЕНО решений, обеспечивающих _____ **голосов собственников помещений.**

из них:

ЗА	_____ голосов
ПРОТИВ	_____ голосов
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ	_____ голосов

Испорчено бланков решений _____ *голосов*

По результатам голосования общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования количеством голосов ____ % от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме приняло решение об утверждении устава товарищества собственников жилья.

4) **По четвертому вопросу** – об утверждении состава правления товарищества собственников жилья предложено избрать правление из пяти (семи, девяти...) членов в составе:

_____	(Ф.И.О. собственника)
_____	(Ф.И.О. собственника)
_____	(Ф.И.О. собственника)
_____	(Ф.И.О. собственника)
_____	(Ф.И.О. собственника)

Результаты голосования по вопросу утверждения состава членов правления ТСЖ:

ПОЛУЧЕНО решений, обеспечивающих _____ **голосов собственников помещений.**

из них:

ЗА	_____ голосов
ПРОТИВ	_____ голосов
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ	_____ голосов

Испорчено бланков решений _____ *голосов*

По результатам голосования общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования количеством голосов ____ % от _____ (установленного в уставе ТСЖ)²¹, приняло решение избрать членами правления ТСЖ:

_____(Ф.И.О. собственника)
_____(Ф.И.О. собственника)
_____(Ф.И.О. собственника)
_____(Ф.И.О. собственника)
_____(Ф.И.О. собственника)

Предложено избрать председателем правления товарищество собственников жилья
_____(Ф.И.О. собственника)

**Результаты голосования по утверждению кандидатуры председателя
правления ТСЖ**

ПОЛУЧЕНО решений, обеспечивающих ____ голосов собственников помещений.

из них:

ЗА	____ голосов
ПРОТИВ	____ голосов
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ	____ голосов

Испорчено бланков решений ____ голосов

По результатам голосования общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования количеством голосов ____ % от _____ (установленного в уставе ТСЖ)²², приняло решение избрать председателем правления ТСЖ

_____(Ф.И.О. собственника).

5) По пятому вопросу – об утверждении состава предложено избрать членами ревизионной комиссии:

_____(Ф.И.О. собственника)
_____(Ф.И.О. собственника)
_____(Ф.И.О. собственника)

Результаты голосования по вопросу утверждения состава членов ревизионной комиссии
ТСЖ:

²¹ Уставом ТСЖ могут устанавливаться следующие нормы голосования по таким вопросам: от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме; от общего числа голосов всех членов ТСЖ; от общего числа голосов собственников помещений, присутствующих на собрании; от общего числа голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании.

²² Уставом ТСЖ могут устанавливаться следующие нормы голосования по таким вопросам: от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме; от общего числа голосов всех членов ТСЖ; от общего числа голосов собственников помещений, присутствующих на собрании; от общего числа голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании.

ПОЛУЧЕНО решений, обеспечивающих ____ голосов собственников помещений.

из них:

ЗА	____ голосов
ПРОТИВ	____ голосов
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ	____ голосов

Испорчено бланков решений ____ голосов

По результатам голосования общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования количеством голосов ____ % от _____ (установленного в уставе ТСЖ)²³, приняло решение избрать членами ревизионной комиссии ТСЖ:

_____	(Ф.И.О. собственника)
_____	(Ф.И.О. собственника)
_____	(Ф.И.О. собственника)

б) По шестому вопросу – организационные вопросы - предложено:

а) поручить правлению зарегистрировать товарищество собственников жилья в территориальном органе Федеральной налоговой службы, выполнить другие требуемые законом действия регистрационного характера. Лист голосования прилагается.

Результаты голосования по поручению правлению зарегистрировать товарищество собственников жилья в территориальном органе Федеральной налоговой службы, выполнить другие требуемые законом действия регистрационного характера:

ПОЛУЧЕНО решений, обеспечивающих ____ голосов собственников помещений.

из них:

ЗА	____ голосов
ПРОТИВ	____ голосов
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ	____ голосов

Испорчено бланков решений ____ голосов

По результатам голосования общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования количеством голосов ____ % от _____, поручило правлению зарегистрировать товарищество собственников жилья в территориальном органе Федеральной налоговой службы, выполнить другие требуемые законом действия регистрационного характера.

б) поручить правлению выбрать и утвердить наименование товарищества собственников жилья. Лист голосования прилагается.

Результаты голосования по поручению правлению выбрать и утвердить наименование товарищества собственников жилья:

ПОЛУЧЕНО решений, обеспечивающих ____ голосов собственников помещений.

из них:

ЗА	____ голосов
-----------	--------------

²³ Так же.

ПРОТИВ

____ **голосов**

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ

____ **голосов**

Испорчено бланков решений _____ *голосов*

По результатам голосования общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования количеством голосов ____ % от _____, поручило правлению выбрать и утвердить наименование товарищества собственников жилья.

в) учредить специальный взнос собственников помещений на цели создания и регистрации ТСЖ в размере _____ с кв. м. общей площади помещения.

Результаты голосования по учреждению специального взноса собственников жилья на цели создания и регистрации ТСЖ:

ПОЛУЧЕНО решений, обеспечивающих _____ голосов собственников помещений.

из них:

ЗА

____ **голосов**

ПРОТИВ

____ **голосов**

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ

____ **голосов**

Испорчено бланков решений _____ *голосов*

По результатам голосования общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования количеством голосов ____ % от _____, постановило учредить специальный взнос собственников помещений на цели создания и регистрации ТСЖ в размере _____ с кв. м. общей площади помещения..

г) провести следующее общее собрание собственников - членов товарищества для решения вопросов, связанных с содержанием общего имущества многоквартирного дома не позднее чем через один месяц со дня государственной регистрации товарищества собственников жилья.

Результаты голосования по сроку проведения следующего общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:

ПОЛУЧЕНО решений, обеспечивающих _____ голосов собственников помещений.

из них:

ЗА

____ **голосов**

ПРОТИВ

____ **голосов**

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ

____ **голосов**

Испорчено бланков решений _____ *голосов*

По результатам голосования общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования количеством голосов ____ % от _____, приняло решение провести следующее общее собрание собственников - членов товарищества для решения вопросов, связанных с содержанием общего имущества многоквартирного дома не позднее чем через один месяц со дня государственной регистрации товарищества собственников жилья.

Члены счетной комиссии _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)

_____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)

Приложения к протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:

- решения в письменной форме с подписями собственников помещений многоквартирного дома или их представителей по вопросам повестки дня.

²⁴ См. ч. 2 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации

**Список собственников, уведомленных
о времени голосования и повестке дня внеочередного общего собрания
(в форме заочного голосования) собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу: г. (пос.) _____, ул. _____, дом № ____
и передавших решение в письменной форме до окончания даты голосования.**

№ п/п	№ квартиры / кадастровый № нежилого помещения	Фамилия, имя, отчество уведомленного о собрании	Уведомление и бланк решения для голосования получил		Решение в письменной форме передал			Примечание
			Подпись собственника или его представителя	Дата получения	Подпись собственника или его представителя	Подпись лица, получившего решение	Дата получения	
1								
2								
3								
...								

Ответственный за уведомление

(подпись)

(Ф.И.О.)

Ответственный за прием решений

(подпись)

(Ф.И.О.)

Приложение 4.1.

Утвержден
общим собранием
собственников помещений
в многоквартирном доме
Протокол №____
от «__» _____ 200_ г.

УСТАВ
товарищества собственников жилья
«_____»
(наименование товарищества)

Г. _____

I. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «_____»
(наименование товарищества)

(далее – Товарищество) создано в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: ул. _____, д. № ____²⁵ (протокол от «__» _____ 200_ г.).

1.2. Полное наименование Товарищества:

Товарищество собственников жилья «_____».

1.3. Краткое наименование Товарищества:

ТСЖ «_____».

1.4. Место нахождения Товарищества:

_____ г. _____, ул. _____, дом № ____.

По данному адресу располагается постоянно действующий исполнительный орган Товарищества - Правление Товарищества.

1.5. Товарищество является некоммерческой организацией, объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: _____, заявивших о вступлении в Товарищество.

1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием, угловой штамп и бланки, другие реквизиты юридического лица.

1.7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.8. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.9. Товарищество от своего имени совершает сделки, приобретает имущественные и неимущественные права, выступает истцом и ответчиком в суде.

1.10. Товарищество в своей деятельности руководствуется действующим законодательством и настоящим Уставом.

II. Цели и предмет деятельности Товарищества

2.1. Товарищество создано в целях:

- 1) совместного управления собственниками помещений (далее – собственники) общим имуществом в многоквартирном доме,
- 2) обеспечения содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме ;
- 3) владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Предметом деятельности Товарищества является:

²⁵ Если Товарищество создано при объединении нескольких многоквартирных домов или жилых домов, то указываются адреса всех домов.

- 1) обеспечение принятия собственниками совместных решений по управлению, содержанию и ремонту общего имущества;
- 2) исполнение решений общих собраний собственников помещений и общих собраний членов Товарищества по обеспечению сохранности и надлежащего технического, санитарного, противопожарного и экологического состояния многоквартирного дома и земельного участка в соответствии с установленными правилами, нормами и стандартами, а также по улучшению состояния (капитальному ремонту, реконструкции и модернизации) общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) распределение между собственниками общих расходов на содержание и ремонт, в том числе капитальный, общего имущества в многоквартирном доме и оплату коммунальных услуг, а также других общих расходов в Товариществе;
- 4) обеспечение своевременного поступления обязательных платежей и взносов собственников на управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги;
- 5) обеспечение согласования интересов собственников по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме в пределах, установленных законодательством и настоящим Уставом;
- 6) обеспечение соблюдения собственниками и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом в многоквартирном доме;
- 7) представление и защита интересов собственников, связанных с общим имуществом в многоквартирном доме и предоставлением коммунальных услуг, в отношениях с третьими лицами;
- 8) обеспечение предоставления собственникам коммунальных услуг.

III. Членство в Товариществе

3.1. Членами Товарищества являются физические и юридические лица – собственники помещений²⁶ в многоквартирном доме, подавшие заявление о вступлении в Товарищество. Правомочия юридического лица, являющегося членом Товарищества, осуществляются уполномоченным им лицом.

3.2. Лица, приобретающие помещение в доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещение. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества, или смерти физического лица - члена Товарищества, их правопреемники или наследники могут вступить в Товарищество с момента возникновения у них права собственности на помещение.

3.3. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.

3.4. В случае, если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности (совместной или долевой), последние обладают правами и обязанностями одного члена Товарищества и ставят Товарищество в известность о принятом ими способе реализации членства в Товариществе (на основе соглашения между ними).

3.5. В случае если одному собственнику принадлежит несколько жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирном доме, он обладает правами и обязанностями одного члена Товарищества.

²⁶ В строящихся многоквартирных домах Товарищество может быть создано лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в таких домах.

- 3.6. Членство в Товариществе прекращается с момента:
- ликвидации Товарищества как юридического лица;
 - подачи заявления о выходе из членов Товарищества;
 - прекращения права собственности на помещение.

IV. Право собственности на помещения и общее имущество в многоквартирном доме

- 4.1. Право собственности на жилые / нежилые помещения.
- 4.1.1. Собственники осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с их назначением и пределами их использования, установленными гражданским и жилищным законодательством.
- 4.1.2. Жилые помещения предназначены для проживания граждан. Собственники могут предоставить принадлежащие им жилые помещения во владение и пользование другим лицам на основании договоров.
- 4.1.3. Собственники обязаны за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащих им помещений.
- 4.2. Право собственности на общее имущество в многоквартирном доме
- 4.2.1. Общее имущество в многоквартирном доме (далее – общее имущество) принадлежит собственникам на праве общей долевой собственности. Состав общего имущества определяется собственниками в соответствии с действующим законодательством и нормативными правовыми актами. Собственники владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом.
- 4.2.2. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество:
- неотделима от права собственности на его помещение;
 - не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение;
 - следует судьбе права собственности на помещение, принадлежащее собственнику;
- 4.2.3. Доля собственника в общем имуществе не может быть выделена в натуре.
- 4.2.4. Доля собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество равна отношению площади принадлежащего (принадлежащих) ему на праве собственности помещения (помещений) к суммарной общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме²⁷. Доля участия собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади.
- 4.2.5. Право пользования общим имуществом не зависит от размера долей собственников в праве общей долевой собственности.
- 4.2.6. Отдельные объекты общего имущества, находящиеся в общей долевой собственности, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами – сервитутом, который устанавливается по соглашению между Товариществом и лицом, требующим установления сервитута.
- 4.2.7. Собственники обязаны совместно нести общие расходы по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, общего имущества. Не использование собственником

²⁷ Площадь помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, при расчете долей не учитывается.

принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах по содержанию и ремонту общего имущества.

- 4.2.8. Доля участия собственника в общих расходах по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, общего имущества определяется его долей собственности на общее имущество.

V. Права и обязанности Товарищества

5.1. Товарищество имеет право:

- 1) определять способ осуществления работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества;
- 2) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества и всех собственников;
- 3) принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом, а также иную документацию, связанную с управлением многоквартирным домом, вносить необходимые изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;
- 4) утверждать план работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и имущества Товарищества;
- 5) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на управление, содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, а также расходы на другие установленные настоящим Уставом цели;
- 6) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов для каждого собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество;
- 7) выполнять работы для собственников и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности Товарищества;
- 8) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- 9) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
- 10) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу, а также списывать имущество с баланса Товарищества;
- 11) часть временно свободных средств Товарищества помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом в соответствии с решением общего собрания членов Товарищества;
- 12) вступать в объединения (ассоциации) товариществ собственников жилья для решения общих вопросов деятельности;
- 13) в случае неисполнения собственниками своих обязанностей по участию в общих расходах в судебном порядке потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов, а также полного возмещения причиненных Товариществу убытков;

- 14) заниматься хозяйственной деятельностью в соответствии с законодательством;
- 15) по решению общего собрания членов Товарищества образовывать специальные фонды Товарищества, в том числе резервный фонд, фонд на восстановление и ремонт общего имущества;
- 16) запрашивать у собственника сведения о количестве проживающих в помещении собственника, а при непредставлении или искажении такой информации составлять акт установления фактического проживания граждан в помещении собственника;
- 17) требовать допуска в заранее согласованное с собственником время в занимаемое им помещение работников или представителей Товарищества (в том числе работников аварийных служб) для контроля состояния, осуществления ремонта, замены общего имущества, находящегося внутри помещения собственника, а для ликвидации аварий - в любое время;
- 18) в случаях, определенных решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если это не нарушает права и законные интересы собственников:
 - предоставлять в пользование или ограниченное пользование части общего имущества;
 - надстраивать, перестраивать (со сносом или без) объекты общего имущества в установленном порядке в соответствии с требованиями законодательства;
 - 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;
 - страховать общее имущество (объекты общего имущества);
 - осуществлять от имени и за счет собственников застройку прилегающих к многоквартирному дому выделенных земельных участков в соответствии с требованиями законодательства;

19) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;

5.2. Товарищество может иметь и иные права, предусмотренные законодательством.

5.3. Товарищество обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований главы 13 Жилищного кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов, нормативных правовых актов, настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества;
- 2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества;
- 3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам Товарищества;
- 4) обеспечивать сохранность, надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества, проводить техническую инвентаризацию общего имущества;
- 5) обеспечивать выполнение всеми собственниками обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество. Контролировать своевременное поступление от собственников обязательных взносов и платежей;
- 6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом, а также при

распределении между ними общих расходов, связанных с содержанием данного имущества;

- 7) принимать меры, необходимые для предотвращения и прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом или препятствующих этому;
 - 8) представлять законные интересы собственников в отношениях с третьими лицами по вопросам, связанным с содержанием общего имущества и предоставлением коммунальных услуг (поставкой коммунальных ресурсов);
 - 9) обеспечивать выполнение всеми собственниками, арендаторами, нанимателями помещений правил пользования общим имуществом, установленных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;
 - 10) предоставлять собственникам информацию о состоянии общего имущества, произведенных и предстоящих расходах, отчитываться перед членами Товарищества в порядке, предусмотренном настоящим Уставом или решениями общего собрания членов Товарищества;
 - 11) осуществлять учет членов Товарищества, собственников помещений и лиц, проживающих в жилых помещениях;
 - 12) хранить документы Товарищества по месту нахождения своего исполнительного органа;
- 5.4. Товарищество несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

VI. Права и обязанности членов Товарищества

6.1. Член Товарищества имеет право:

- 1) самостоятельно без согласования с Товариществом или другими членами Товарищества владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым/нежилым помещением в соответствии с его назначением, в том числе сдавать его в наем, безвозмездное пользование или аренду в установленном законодательством порядке;
- 2) пользоваться общим имуществом в соответствии с его назначением и правилами пользования общим имуществом, установленным решением общего собрания собственников;
- 3) участвовать в деятельности Товарищества, вносить предложения по совершенствованию его деятельности, устранению недостатков в работе органов управления и контроля;
- 4) участвовать в общем собрании членов Товарищества и голосовать лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью;
- 5) избирать и быть избранным в правление Товарищества и ревизионную комиссию Товарищества;
- 6) знакомиться в порядке, установленном настоящим Уставом или решением общего собрания членов Товарищества, с информацией и документами, касающимися деятельности Товарищества (Уставом, протоколами общих собраний членов Товарищества, положениями, порядком, правилами, годовыми сметами доходов и расходов, отчетами о финансовой деятельности, отчетами Правления, Ревизионной комиссии, заключениями независимого аудитора) и состояния общего имущества, другой документацией в соответствии с действующим законодательством;
- 7) требовать возмещения за счет Товарищества расходов, понесенных в связи с предотвращением ущерба объектам общего имущества;

8) осуществлять другие права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

6.2. Член Товарищества обязан:

- 1) выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества;
- 2) соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы, правила пользования жилыми/нежилыми помещениями и правила содержания общего имущества, утвержденные Правительством Российской Федерации, правила пользования общим имуществом, соблюдать права и законные интересы лиц, проживающих в многоквартирном доме;
- 3) использовать находящееся в его собственности помещение в соответствии с его назначением, содержать его в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий и капитальный ремонт за свой счет;
- 4) обеспечивать сохранность общего имущества, находящегося в границах принадлежащего ему помещения;
- 5) использовать объекты общего имущества только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников;
- 6) участвовать в порядке, установленном настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества, в общих расходах на управление, содержание и ремонт, в том числе капитальный, общего имущества и имущества Товарищества и других общих расходах в Товариществе в соответствии с его долей участия;
- 7) оплачивать предоставленные коммунальные услуги по установленным тарифам;
- 8) предоставлять Товариществу контактную информацию (почтовый и/или электронный адрес, телефонные номера) для связи с ним или его представителем и своевременно сообщать об изменении такой информации;
- 9) в случае сдачи помещения в наем, безвозмездное пользование или аренду в десятидневный срок информировать Товарищество о том, передал ли он нанимателю, ссудополучателю или арендатору свою обязанность по участию в общих расходах. При неисполнении или ненадлежащем исполнении нанимателем, ссудополучателем или арендатором переданных ему по соответствующему договору обязательств по участию в общих расходах, ответственность перед Товариществом несет член Товарищества;
- 10) предпринимать самостоятельно необходимые меры по предотвращению ущерба объектам общего имущества;
- 11) устранять за свой счет ущерб, нанесенный им самим, лицами, проживающими с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащее ему помещение на основании договоров, имуществу других собственников, общему имуществу или имуществу Товарищества;
- 12) обеспечить в заранее согласованное время доступ в находящееся в его собственности помещение члену правления Товарищества или любому другому лицу, уполномоченному правлением (в том числе работникам аварийных служб), представителям органов государственного контроля и надзора для оценки технического и санитарного состояния и выполнения необходимых ремонтных работ общего имущества, находящегося в помещении собственника, а также в любое время - для ликвидации аварий. В случае отказа в доступе в помещение и невыполнении в связи с этим необходимых работ собственник компенсирует за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников, общему имуществу или имуществу Товарищества;

- 13) в заранее согласованное время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета;
 - 14) в случае продажи принадлежащего ему на праве собственности помещения представить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным законодательством, сведения о Товариществе и своих обязательствах перед ним;
 - 15) уведомить Товарищество о переходе права собственности на помещение к другому лицу;
 - 16) нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом.
- 6.3. Члены Товарищества обязаны выполнять законные требования Товарищества.

VII. Средства и имущество Товарищества

7.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

7.2. Средства Товарищества состоят из:

- 1) обязательных взносов членов Товарищества;
- 2) вступительных, специальных, добровольных и иных взносов членов Товарищества;
- 3) платежей собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, связанных с оплатой расходов на управление, содержание и ремонт общего имущества, а также с оплатой коммунальных услуг в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом;
- 4) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, решение задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- 5) субсидий на обеспечение содержания общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 6) прочих поступлений.

7.3. Обязательные платежи и (или) взносы вносятся членом Товарищества в денежной форме. В отдельных случаях по решению Правления допускается замена денежной формы обязательного взноса на другие виды участия членов Товарищества в общих расходах: передача Товариществу имущества или выполнение отдельных видов работ. Стоимость вносимого имущества определяется решением Правления на день внесения имущества, стоимость выполненных работ – в соответствии со сметой.

7.4. Размер обязательных взносов члена Товарищества, связанных с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества, пропорционален принадлежащей ему доле в праве общей долевой собственности на общее имущество;

7.5. Доходы от хозяйственной деятельности не подлежат распределению между членами Товарищества. После уплаты налогов, установленных законодательством, они расходуются только на уставные цели Товарищества по решению общего собрания членов Товарищества или направляются в специальные фонды для последующего расходования на уставные цели.

7.6. Специальные взносы (ежемесячные или разовые) членов Товарищества поступают в специальные фонды, установленные общим собранием членов Товарищества. Размер, порядок накопления и расходования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества. Средства, направленные в специальные фонды, не подлежат возврату члену Товарищества при продаже им принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения.

7.7. Обязательные, вступительные, специальные и другие взносы, связанные с целью и предметом деятельности Товарищества, вносятся членами Товарищества в порядке, установленном общим собранием членов Товарищества.

7.8. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом.

7.9. В случае, когда обязательные или специальные взносы членов Товарищества, связанные с содержанием и ремонтом, в том числе капитальным, общего имущества, плата за жилое помещение собственников, не являющихся членами Товарищества, а также плата за коммунальные услуги не вносятся в полном объеме в установленный срок, не выплаченная в срок сумма становится задолженностью. Лица, имеющие задолженность, обязаны уплатить пени в соответствии с действующим законодательством.

VIII. Органы управления и контроля Товарищества

8.1. Органами управления Товарищества являются общее собрание членов Товарищества, правление Товарищества.

8.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества.

8.3. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет правление Товарищества (далее – Правление). Правление является исполнительным органом, подотчетным общему собранию.

8.4. Контрольным органом Товарищества является ревизионная комиссия.

IX. Общее собрание членов Товарищества

9.1. Общее собрание членов Товарищества (далее – Общее собрание) созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

9.2. К компетенции Общего собрания относятся:

- 1) внесение изменений в Устав Товарищества, принятие Устава в новой редакции;
- 2) принятие решения о реорганизации или ликвидации Товарищества;
- 3) избрание членов Правления и ревизионной комиссии Товарищества, а также досрочное прекращение их полномочий;
- 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 и его оборудования, установление размера взносов и отчислений в специальные фонды, утверждение порядка расходования средств из них;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 8) утверждение годового плана финансовой деятельности Товарищества и отчета о его выполнении;
- 9) рассмотрение жалоб на действия Правления, председателя Правления и ревизионной комиссии;

- 10) принятие и изменение по представлению председателя Правления правил внутреннего трудового распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанность которых входит обслуживание многоквартирных домов, положения об оплате их труда;
- 11) определение размера вознаграждения членов Правления и ревизионной комиссии;
- 12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество и на имущество Товарищества, а также о списании с баланса имущества Товарищества, если его стоимость превышает двадцать процентов балансовой стоимости имущества Товарищества;
- 13) утверждение годового плана работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- 14) утверждение сметы доходов и расходов на год с учетом необходимых расходов на управление, содержание и ремонт общего имущества;
- 15) установление размера расходов на содержание и ремонт общего имущества для каждого собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество на основе принятой сметы доходов и расходов на год;
- 16) установление размера заработной платы и утверждение положения о премировании работников Товарищества, включая управляющего;
- 17) определение направлений использования временно свободных средств Товарищества;
- 18) принятие решения о вступлении и выходе из ассоциаций товариществ собственников жилья и иных объединений;
- 19) принятие решения о страховании имущества Товарищества и объектов общего имущества.

9.3. Общее собрание имеет право решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления.

9.4. Порядок созыва Общего собрания.

9.4.1. Годовое Общее собрание проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Первый финансовый год Товарищества начинается с даты его регистрации и заканчивается 31 декабря. Последующие финансовые годы соответствуют календарным годам.

9.4.2. Подготовка, созыв и проведение годового Общего собрания относится к компетенции Правления.

9.4.3. Общие собрания, проводимые помимо годового Общего собрания, являются внеочередными. Внеочередное Общее собрание может быть созвано по инициативе любого из членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии.

9.4.4. Уведомление о проведении Общего собрания направляется Правлением или лицом (лицами), по инициативе которого (которых) созывается Общее собрание, не позднее, чем за 10 дней до даты проведения Общего собрания.

9.4.5. В уведомлении о проведении Общего собрания указываются сведения о лице (лицах), по инициативе которого (которых) оно созывается, время и место проведения, а также повестка дня и форма проведения Общего собрания. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня либо изменять повестку дня. При необходимости в уведомлении указывается порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на Общем собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

9.4.6. Уведомление о проведении Общего собрания в письменной форме вручается каждому члену Товарищества под расписку или направляется заказным письмом. Уведомление может быть размещено в определенном решении Общего собрания и доступном для всех собственников месте (подъезды дома, доска объявления на придомовой территории, др.).

9.5. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют более половины членов Товарищества или их представителей. В случае отсутствия кворума для проведения Общего собрания инициатор назначает новую дату, место и время проведения повторного Общего собрания, о чем члены Товарищества извещаются дополнительно. Повторное Общее собрание созывается не ранее 48 часов и не позднее 10 дней со дня несостоявшегося ранее Общего собрания.

9.6. Общее собрание ведет председатель Правления или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления. В случае отсутствия членов Правления председательствующим на Общем собрании может быть любой из членов Товарищества, избранный большинством присутствующих на Общем собрании членов Товарищества.

9.7. Общее собрание может проводиться в форме заочного голосования – посредством опроса в письменной форме. Голосование также может проводиться по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений и решаемых вопросов.

9.8. Оформление протокола.

9.8.1. Решения, принятые на Общем собрании, оформляются протоколом. Для ведения протокола большинством присутствующих на Общем собрании членов Товарищества избирается секретарь собрания. Также большинством присутствующих на Общем собрании может быть принято решение об осуществлении аудиозаписи Общего собрания с последующей расшифровкой секретарем собрания, для использования полученной расшифровки при подготовке протокола Общего собрания.

9.8.2. Для подсчета голосов при голосовании по вопросам повестки дня собрания большинством присутствующих на Общем собрании членов Товарищества избираются члены счетной комиссии.

9.8.3. Протокол Общего собрания оформляется в срок не более 10 дней после проведения общего собрания. Протокол подписывается председателем собрания и секретарем собрания. Лист регистрации присутствующих на собрании членов Товарищества или их представителей и листы голосования по вопросам повестки дня собрания подписываются членами счетной комиссии.

9.8.4. Решения, принятые путем заочного голосования членов Товарищества, оформляются соответствующим протоколом, подписанным председателем Правления и лицами, проводившими опрос.

9.8.5. Протоколы собраний, листы регистрации и голосования, а также документы заочного голосования хранятся в месте или по адресу, которые определены решением Общего собрания, в течение не менее 10 лет.

9.8.6. О решении, принятом Общим собранием, в том числе путем заочного голосования, уведомляются все члены Товарищества. Решения Общего собрания размещаются в доступном для всех членов Товарищества месте (подъезды дома, информационная доска на придомовой территории, др.) или доводятся до членов Товарищества иным способом, установленным Общим собранием. Если Общее собрание проводилось посредством заочного голосования, то для ознакомления предоставляются также сведения о поименном голосовании членов Товарищества по каждому вопросу повестки дня собрания.

9.8.7. Протоколы должны быть предоставлены для ознакомления любому члену Товарищества по его требованию в соответствии с п 6.1 пп «б» настоящего Устава. Выписки из протоколов Общих собраний должны быть предоставлены любому члену Товарищества по его требованию.

9.9. Порядок принятия решений Общим собранием.

- 9.9.1. Каждый член Товарищества на Общем собрании обладает количеством голосов, соответствующим его доле в праве общей собственности на общее имущество.
- 9.9.2. Решения Общего собрания принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей, за исключением подпунктов «2», «6», «7», «12» пункта 9.2. настоящего Устава, решение по которым принимается не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.
- 9.9.3. Голосование на Общем собрании осуществляется членом Товарищества как лично, так и через представителя, действующего в соответствии с п. 9.10 Устава.
- 9.9.4. Принявшими участие в решении вопросов, поставленных на голосование посредством опроса в письменной форме, считаются члены Товарищества, решения которых получены в письменной форме до окончания срока их приема и подписаны ими с указанием:
- сведения о члене Товарищества, участвующем в голосовании;
 - сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение;
 - решения по каждому вопросу повестки дня, выраженное формулировками «за», «против» или «воздержался».
- 9.9.5. При принятии решения посредством опроса в письменной форме засчитываются голоса по вопросам, по которым член Товарищества, принявший участие в голосовании, указал только один из возможных вариантов голосования.
- 9.9.6. Решения Общего собрания являются обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые не приняли участия в голосовании, независимо от причины. Решение может быть обжаловано членом Товарищества в порядке, установленном законодательством.
- 9.10. Представитель члена Товарищества на Общем собрании.
- 9.10.1. Представителем члена Товарищества на Общем собрании может быть любое физическое или юридическое лицо, в том числе арендатор или наниматель помещения, имеющее доверенность в письменной форме, выданную членом Товарищества, представлять его интересы на Общем собрании и голосовать в соответствии с полномочиями, предоставленными по доверенности, за исключением права голосования по вопросам внесения изменений и дополнений в настоящий Устав.
- 9.10.2. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом члене Товарищества и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.
- 9.10.3. Доверенность может предоставлять представителю полномочия голосовать от имени и в интересах члена Товарищества на одном Общем собрании либо на всех Общих собраниях в течение указанного в доверенности периода времени.
- 9.10.4. В случае если одно лицо является представителем нескольких членов Товарищества, то оно голосует отдельно от имени каждого члена Товарищества, представляемого им на Общем собрании.
- 9.10.5. Член Товарищества отменяет доверенность своему представителю путем вручения председателю собрания уведомления об отзыве доверенности или фактом личного присутствия на собрании.

Х. Правление Товарищества

10.1. Правление осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества.

10.2. Порядок избрания Правления

10.2.1. Правление избирается из числа членов Товарищества на Общем собрании и подотчетно ему.

10.2.2. Правление избирается в составе __ (не менее трех) человек.

10.2.3. Правление избирается на срок __ года (не более двух лет). По истечении этого срока полномочия Правления сохраняются не более чем на три месяца до проведения Общего собрания.

10.2.4. Кандидатуры членов Правления могут быть выдвинуты любым членом Товарищества. Если членом Товарищества является юридическое лицо, муниципальное образование, субъект Российской Федерации, Российская Федерация, то уполномоченный представитель такого члена Товарищества имеет право быть избранным членом Правления. В состав Правления не могут входить близкие родственники (супруги, родители, дети, братья, сестры).

10.2.5. На вакантное место члена Правления может быть избран член Товарищества по решению внеочередного Общего собрания, созванного для этих целей не позднее __ (не более трех) месяцев с момента выбытия из состава Правления кого-либо из его членов. Избранный в результате довыборов член Правления входит в состав Правления до истечения срока полномочий данного состава Правления.

10.3. Заседания Правления:

проводятся не реже, чем один раз в три месяца;

созываются председателем Правления;

оформляются протоколом.

10.4. Объявление о проведении заседания Правления размещаются в отведенном для этого Правлением месте не позднее чем за 3 дня до проведения заседания. Члены Товарищества могут принимать участие в заседаниях Правления без права голосовать.

10.5. Правление на первом своем заседании избирает из своего состава председателя Правления (далее – Председатель), если решением общего собрания не установлено иное. В случае досрочного переизбрания Общим собранием члена Правления, являющегося Председателем, или освобождения по решению членов Правления председателя Правления от его должности, Правление избирает нового Председателя, если решением общего собрания не установлено иное.

10.6. Принятие решений Правлением.

10.6.1. Заседание Правления считается правомочным при участии в нем большинства членов Правления.

10.6.2. Член Правления обладает на заседании Правления одним голосом.

10.6.3. Решения Правления принимаются большинством голосов членов Правления, присутствующих на заседании.

10.7. В обязанности Правления входят:

1) соблюдение Товариществом действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений Общих собраний членов ТСЖ;

- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества и собственниками, не являющимися членами Товарищества, установленных обязательных платежей и взносов и принятие мер по ликвидации задолженности;
- 3) составление проекта плана работ по содержанию общего имущества и имущества Товарищества и отчета о его выполнении;
- 4) составление проектов смет доходов и расходов на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, представление их на утверждение Общему собранию членов ТСЖ;
- 5) представительство Товарищества в отношениях с третьими лицами по вопросам, связанным с общим имуществом и предоставлением коммунальных услуг (поставкой коммунальных ресурсов);
- 6) управление многоквартирным домом или заключение договора управления с управляющей организацией или заключение гражданско-правового договора с управляющим;
- 7) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт (текущий и капитальный) общего имущества и осуществление контроля за их исполнением;
- 8) осуществление приемки работ и услуг по заключенным договорам, а также подписание актов выполненных работ и оказанных услуг;
- 9) наем рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 10) ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности, обеспечение хранения документов Товарищества;
- 11) созыв и проведение Общего собрания;
- 12) заключение договоров о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками, не являющимися членами Товарищества;
- 13) организация отбора исполнителей и подрядчиков для работ и услуг по обслуживанию и ремонту общего имущества и имущества Товарищества;
- 14) осуществление контроля за сохранностью и содержанием общего имущества и имущества Товарищества, соблюдением собственниками, нанимателями и арендаторами помещений правил пользования помещениями, общим имуществом, установленных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, выполнения ими решений Общих собраний;
- 15) принятие решений о приобретении и продаже, передаче, обмене, сдаче в аренду оборудования, инвентаря и других материальных ценностей Товарищества, а также о списании их с баланса в порядке, установленном законодательством, в случае, когда стоимость такого имущества не превышает двадцать процентов балансовой стоимости имущества Товарищества;
- 16) рассмотрение заявлений и жалоб членов Товарищества (за исключением случаев, отнесенных к компетенции Общего собрания);
- 17) выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

10.8. Правление имеет право:

- 1) распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете Товарищества в банке, в соответствии с утвержденными Общим собранием сметами доходов и расходов;
- 2) выбирать способ исполнения функции управления многоквартирным домом (силами Правления, наем управляющего или заключение договора с управляющей организацией);

- 3) выбирать управляющие организации и подрядные организации, предоставляющие услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также подбирать кандидатуры управляющего
- 4) создавать постоянные и временные общественные комиссии и комитеты для содействия Правлению в решении задач деятельности Товарищества. В состав комиссий и комитетов могут войти инициативные члены Товарищества по предложению Правления.

10.9. Члены Правления должны действовать добросовестно и разумно в интересах Товарищества. Члены Правления, включая председателя Правления, несут солидарную ответственность перед Товариществом и его членами за убытки, причинённые их виновными действиями (бездействием) в соответствии с действующим законодательством. От ответственности освобождаются члены Правления, голосовавшие против решения, которое повлекло причинение убытков Товариществу, или не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу. С иском о возмещении убытков, причинённых Товариществу членом (членами) Правления, вправе обратиться в суд Товарищество (в лице ревизионной комиссии) или любой член Товарищества.

XI. Председатель Правления

11.1. Председатель Правления (далее – Председатель):

- 1) избирается на тот же срок, что и Правление, из числа членов Правления, если решением Общего собрания не установлено иное;
- 2) имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

11.2. Председатель осуществляет следующие полномочия:

- 1) обеспечивает выполнение решений Правления;
- 2) подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом не требуют обязательного одобрения Правлением или общим собранием;
- 3) подписывает финансовые документы, договоры в соответствии с решениями общих собраний и Правления;
- 4) действует без доверенности от имени Товарищества, в том числе представляет его интересы;
- 5) разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда;
- 6) разрабатывает организационную структуру и штатное расписание обслуживающего персонала Товарищества, а также подготавливает приказы (распоряжения), в том числе о назначении на должности работников Товарищества, об их переводе и увольнении, для утверждения их Правлением;
- 7) заключает и прекращает трудовые договоры с работниками Товарищества в соответствии с законодательством и настоящим Уставом;
- 8) руководит обслуживающим персоналом Товарищества, применяет меры поощрения и налагает дисциплинарные взыскания;
- 9) организует учет и обеспечивает составление и своевременное представление бухгалтерской и статистической отчетности о деятельности Товарищества в налоговые органы, социальные фонды и органы государственной статистики;

- 10) выдает доверенности на право представительства от имени Товарищества;
 - 11) организует ведение протоколов заседаний Правления, предоставляет любому члену Товарищества по его требованию протоколы Общих собраний и заседаний Правления для ознакомления и выписки из протоколов;
 - 12) осуществляет иные полномочия, не отнесенные действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Уставом к компетенции общего собрания и Правления.
- 11.3. Председатель обязан по требованию ревизионной комиссии обеспечить ее членам свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.
- 11.4. Председатель может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей по решению Общего собрания или Правления.

XII. Ревизионная комиссия

- 12.1. Ревизионная комиссия избирается Общим собранием из числа членов Товарищества в составе ____ человек (*не менее трех*) на срок ____ года (*не более двух лет*).
- 12.2. Ревизионная комиссия действует в соответствии с положением, утвержденным Общим собранием, и подотчетна только Общему собранию.
- 12.3. Ревизионная комиссия осуществляет контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, включая выполнение планов работ по содержанию общего имущества и имуществу Товарищества и исполнение сметы доходов и расходов Товарищества, утвержденных Общим собранием, целевого использования средств Товарищества.
- 12.4. Члены ревизионной комиссии не могут одновременно являться членами Правления и работниками Товарищества. Членами ревизионной комиссии не могут быть близкие родственники членов Правления.
- 12.5. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя комиссии.
- 12.6. Ревизионная комиссия:
- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансово-хозяйственной деятельности. Отчет ревизионной комиссии не подлежит передаче третьим лицам до утверждения его Общим собранием;
 - 2) информирует Правление о результатах ревизии до обсуждения их на Общем собрании;
 - 3) представляет Общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год, отчете о годовом бюджете и размерах обязательных платежей и взносов;
 - 4) отчитывается перед Общим собранием о своей деятельности;
 - 5) вправе в любое время потребовать любой документ от Правления и его Председателя для осуществления контроля;
 - 6) вправе привлекать для более профессионального проведения проверки независимого аудитора с отнесением расходов по оплате его услуг на затраты по содержанию общего имущества, предусмотренные бюджетом Товарищества;
 - 7) присутствует при проведении проверок деятельности Товарищества налоговыми и другими государственными органами;
 - 8) вправе потребовать созыва внеочередного общего собрания при принятии такого решения большинством членов Ревизионной комиссии.

ХIII. Реорганизация и ликвидация Товарищества

13.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производится по решению Общего собрания.

13.2. Реорганизация Товарищества может проходить в форме:

- 1) слияния нескольких товариществ собственников жилья;
- 2) присоединения к другому товариществу собственников жилья;
- 3) разделения на несколько товариществ собственников жилья²⁸;
- 4) выделения из состава Товарищества одного или нескольких товариществ собственников жилья²⁹.

13.3. Реорганизация Товарищества осуществляется по правилам гражданского законодательства Российской Федерации. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с разделительным балансом или передаточным актом.

13.4. При реорганизации Товарищества в случае присоединения и выделения в настоящий Устав вносятся соответствующие изменения и дополнения.

13.5. Выделение или разделение имущества Товарищества при реорганизации Товарищества происходит соразмерно участию членов Товарищества в формировании этого имущества.

13.6. При реорганизации Товарищества производится прием-передача технической и иной документации, относящейся к общему имуществу собственников помещений каждого отдельного многоквартирного дома.

13.7. Товарищество ликвидируется:

- 1) в случае гибели комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) в связи с изменением способа управления многоквартирным домом по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 3) в случае если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) по решению суда.

13.8. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с кредиторами, подлежит распределению между членами Товарищества в соответствии с их количеством голосов.

ХIV. Заключительные положения

14.1. Устав утверждается Общим собранием и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

14.2. Изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения Общего собрания и подлежат государственной регистрации.

14.3. Расходы по образованию и регистрации Товарищества распределяются между членами Товарищества пропорционально их доле в праве общей собственности на общее имущество.

14.4. Настоящий Устав составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую силу.

²⁸ Если товарищество создано при объединении нескольких многоквартирных или жилых (индивидуальных) домов.

²⁹ То же.

Приложение 4.2.

Правлению ТСЖ «_____»

_____,
(Ф.И.О. гражданина в родительном падеже)

проживающего по адресу: г. _____,

ул. _____, д. № __, кв. № __,

Заявление о вступлении в члены товарищества собственников жилья.

Я, _____,

(Ф.И.О. гражданина)

являющийся собственником жилого/нежилого* помещения общей площадью _____ кв. м, расположенного по адресу:

г. _____, ул. _____, д. № __, кв. № __,

Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение

прошу принять меня в члены товарищества собственников жилья
«_____».

«__» _____ 200__ г.

Подпись _____

* Нужно подчеркнуть