

«10 шагов к ТСЖ»

2013 год

На современном этапе эффективность дальнейших преобразований в жилищно-коммунальной отрасли во многом зависит от правильно организованной системы управления жилищным фондом в целом, и каждым конкретным многоквартирным домом в частности. Особое место в этой системе занимает деятельность Товариществ собственников жилья. Товарищества собственников жилья важнейший институт гражданского общества, обеспечивающий общественно-значимую деятельность по сохранению жилищного фонда, способ реальной, целесообразной и результативной реализации общественной активности граждан, основное звено подлинного самоуправления, которое позволяет каждому собственнику повысить и прочувствовать свою ответственность за состояние своего жилища, проявить себя истинным хозяином своего дома. В результате этой деятельности многоквартирные дома приводятся в надлежащее техническое состояние, создаются благоприятные и комфортные условия проживания, жители лучше узнают друг друга, складываются добрососедские отношения.

Новый импульс созданию и развитию Товариществ собственников жилья придали внесенные в Жилищный Кодекс РФ изменения по формированию единого регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов, но позволяющие ТСЖ сохранить свои средства на капитальный ремонт и самостоятельно распоряжаться ими.

Однако, управление собственностью, тем более таким сложным техническим сооружением как многоквартирный дом, требует юридических, экономических, технических знаний, высокого уровня самоорганизации собственников многоквартирного дома, объединения жителей для взаимного согласования интересов всех, выявление профессионального потенциала своих соседей, многие из которых могут быть юристами, хозяйственниками, менеджерами, бухгалтерами, экономистами, инженерами, работать в отраслях, смежных с ЖКХ, и знающих специфику отрасли.

Необходимость совместного управления домом определяет целесообразность, можно сказать, неизбежность объединения всех собственников жилых и нежилых помещений в доме. Самой эффективной формой управления МКД, с точки зрения защиты экономических и юридических прав и интересов собственников, является **ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.**

Многие собственники жилых помещений в многоквартирных домах г.Твери и Тверской области давно поняли преимущества ТСЖ и выбрали этот способ управления своим домом. И сегодня, бывая на этих домах, не перестаешь удивляться как, казалось бы, обычные люди с обычными доходами, обычным здоровьем и нашей обычной занятостью приводили в порядок свои дома, давно не знавшие, как и у всех, ни ремонта, ни хозяйской заботы, ни настоящего порядка.

Почему они сами без какой-либо дополнительной поддержки преобразили свою жизнь?

Почему сделали свои поселения "евро-деревнями", а свои дома "умными"?

Почему они искали и нашли деньги для ремонта кровель, коммуникаций, подъездов?

Почему сами, не выпрашивая у власти, построили стоянки для машин и благоустроили дворовые территории?

Почему они чаще других получали бюджетные средства на выполнение капитального ремонта?

Почему их дома выходили из капремонта действительно обновленными?

Потому что ТСЖ.

Поддержка и развитие ТСЖ, как важнейшего института гражданского общества, является одним из приоритетных направлений государственной жилищной политики. Поэтому, работая над этой брошюрой, мы изначально поставили перед собой цель - помочь жителям научиться пользоваться возможностями действующего жилищного законодательства и реализовывать их на практике для улучшения качества своей личной жизни в сфере ЖКХ.

В этой брошюре, разработанной и изданной при содействии **Общественной палаты Российской Федерации**, мы расскажем, как вы можете создать ТСЖ в своем

доме и получить те же результаты, что и наши земляки, которые просто прошли **10 шагов к ТСЖ** раньше вас.

Главная цель данного методического пособия научить и помочь собственникам жилых помещений стать полноправными хозяевами своих домов, умеющим достойно защищать свои права и интересы. В брошюре содержатся рекомендации собственникам, общественному активу в сфере ЖКХ, каждому ответственному и неравнодушному жителю многоквартирного дома по решению проблем управления своим домом, созданию и государственной регистрации товариществ собственников жилья.

10 шагов к ТСЖ:

Шаг № 1: создать инициативную группу по организации ТСЖ.

ТСЖ может быть создано только решением общего собрания собственников помещений, проводимых в форме очного голосования или заочного, после проведения общего собрания собственников помещений путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме, которое признано несостоявшимся в связи с отсутствием кворума (п.1 ст.47 ЖК РФ).

Инициатором проведения собраний может быть любой собственник жилого или нежилого помещения, включая представителей муниципальной собственности, или инициативная группа.

Для создания устойчивого и работоспособного ТСЖ, поддерживаемого большинством собственников дома, рекомендуется создать инициативную группу. В состав инициативной группы по проведению общего собрания может войти любой собственник жилого или нежилого помещения, включая представителей муниципальной собственности. В состав инициативной группы должны войти собственники, разделяющие идею создания ТСЖ. Лучше, если в инициативную группу войдут известные и уважаемые в доме жители, старшие по подъездам и дому, члены совета многоквартирного дома. Члены инициативной группы должны достаточно хорошо знать жилищное законодательство, хорошо понимать все особенности, возможности, плюсы и трудности создания и работы ТСЖ.

Членам инициативной группы предстоит большая информационная, агитационная и организационная работа. Поэтому в состав инициативной группы рекомендуется привлечь такое количество собственников, какое необходимо для дальнейшей успешной работы инициативной группы по организации ТСЖ.

Шаг № 2: провести работу по информированию и правовому просвещению собственников по вопросам организации ТСЖ.

Чтобы создать устойчивое и работоспособное ТСЖ, идею его создания должно поддержать как можно большее число собственников дома. Поэтому члены инициативной группы должны провести большую работу по информированию и правовому просвещению собственников по вопросам организации ТСЖ и его деятельности.

Прежде всего, собственников интересует, по каким показателям ТСЖ отличается УК и чем ТСЖ лучше, чем управляющая компания. Для ответа на этот вопрос мы

приводим сравнительную таблицу показателей ТСЖ и УК, которая поможет разобраться в тонкостях законодательства и понять преимущества ТСЖ.

Показатель	ТСЖ	УК
Правовое положение	Юридическое лицо	Юридическое лицо
Организационно-правовая форма	Некоммерческая организация (ст. 135 п. 1 ЖК РФ, ст. 50, п. 1 ГК РФ).	Коммерческая организация (ст. 50, п. 1 ГК РФ).
Учредители организации	Собственники жилых помещений данного многоквартирного дома (ст. 135 п. 1 и ст. 136 п. 1 ЖК РФ).	Предприниматели – физические и юридические лица.
Цель деятельности	Фактически цель ТСЖ – содержание дома в наилучшем состоянии. Совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме (ст. 135 п.1 ЖК РФ) Достижение социальных, ... и управленческих целей, ... защита прав, законных интересов граждан..., иные цели, направленные на достижение общественных благ. (Ст. 2, п. 2 ФЗ "О некоммерческих организациях").	Извлечение прибыли (ст. 50, п. 1 ГК РФ) в процессе управления и эксплуатации МКД
Поступление денежных средств от жителей за жилищно-коммунальные услуги, кроме взносов на капитальный ремонт	На счет ТСЖ	На счет УК
Распорядитель денежных средств, поступивших от жителей за жилищно-коммунальные услуги, кроме взносов на капитальный ремонт	ТСЖ	УК
Распределение поступивших от жителей денежных средств за жилищно-коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт	По решению общего собрания членов ТСЖ.	В порядке, предусмотренном договором управления.
Осуществление предпринимательской деятельности	Могут осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей ТСЖ, ради которых они созданы, и соответствующую этим целям (ст. 50, п.3 ГК РФ)	Вся основная деятельность – предпринимательство (ст. 50, п. 1 ГК РФ).
Прибыль организации	Возможна только в случае осуществления предприни-	Обязательна (ст. 50, п. 1 ГК РФ).

	матерльской деятельности и в объеме этой деятельности (ст. 50, п.3 ГК РФ)	
Распределение прибыли	Поступает на уставные цели деятельности ТСЖ	Распределяется между учредителями (ст. 50, п. 1 ГК РФ).
Налог на прибыль	Налог на прибыль только в случае осуществления предпринимательской деятельности и только на доходы от этой деятельности.	Обязателен (ст. 50, п. 1 ГК РФ).
Налог на добавленную стоимость 18% от дохода	Как правило, ТСЖ не является плательщиком НДС	Как правило, является плательщиком НДС
Поступление обязательных взносов на капитальный ремонт	На специальный счет ТСЖ	На счет регионального оператора
Расходование обязательных взносов на капитальный ремонт	По решению общего собрания членов ТСЖ.	По решению регионального оператора по Программе, рассчитанной на 30 лет.

Таким образом, преимущества ТСЖ перед любой УК состоят в том, что ТСЖ – некоммерческая организация, образованная собственниками данного конкретного многоквартирного дома. **Только собственники, и созданное ими ТСЖ, прямо заинтересованы в надлежащем содержании своего дома.** Поэтому главной уставной целью ТСЖ является содержание многоквартирного дома в наилучшем состоянии. ТСЖ имеет льготное налогообложение, поэтому экономическая ситуация в ТСЖ при прочих равных условиях лучше, чем в большинстве УК. **Соответственно, при равных объемах работ по содержанию дома тариф "по первой строке" в ТСЖ может быть ниже. Или при равном тарифе дом будет лучше содержаться.**

Чаще всего, обсуждая возможность создания ТСЖ, собственники спрашивают, как изменятся тарифы на содержание дома и коммунальные услуги после создания ТСЖ.

Членам инициативной группы следует знать, что решение о величине тарифа на содержание дома и в случае УК, и в случае ТСЖ принимается на общем собрании собственников помещений. При создании ТСЖ собственники могут отдельно обсудить тариф на содержание дома и установить его величину на основании сметы расходов содержания дома в зависимости от потребностей конкретного дома и возможностей его жителей. Чаще всего собственники при создании ТСЖ сохраняют тариф, который до этого был установлен. Но, этот тариф собственники могут изменить, в любое время понизить или повысить. Ограничение на изменение тарифа один раз в год действует только в отношении тарифов на коммунальные услуги.

Тарифы на коммунальные услуги не зависят от способа управления домом. Их принимает государственный орган – Региональная энергетическая комиссия Тверской области – в соответствии с действующим законодательством. **При создании ТСЖ тарифы на коммунальные услуги не изменятся.**

Общий платеж за коммунальные услуги зависит не только от величины тарифа на воду, тепло или электроэнергию, но и от количества полученных коммунальных услуг. Если на доме установлены общедомовые приборы учета, то расчеты с ресурсоснабжающей организацией ведутся по показаниям этих приборов. Как правило, применение приборов учета выгодно для собственников. В большинстве случаев приборы учета показывают количество реально потребленной энергии меньше, чем установлено нормативом потребления. А значит, и платить придется меньше. Но даже в том случае, когда приборы учета покажут более высокое потребление, их надо устанавливать. Это именно то количество энергии, которое мы реально использовали. А мы все порядочные

люди, и всегда добросовестно оплачиваем все свои реальные расходы. Кроме того, установка приборов учета – требование федерального законодательства.

Если в доме нет прибора учета, то все расчеты за воду, тепло или электроэнергию ведутся на основании нормативов потребления этих ресурсов. Их также устанавливает государственный орган – Региональная энергетическая комиссия Тверской области – в соответствии с действующим законодательством. Нормативы потребления также не зависят от способа управления домом. **При создании ТСЖ нормативы потребления коммунальных услуги не изменятся.**

Еще один вопрос, как правило, волнует собственников – льготы.

Членам инициативной группы следует знать, что начисление льгот не зависит от способа управления домом. **При создании ТСЖ все льготы и субсидии, предусмотренные законодательством, сохраняются.**

Инвалидов по общему заболеванию и семьи, в составе которых есть дети-инвалиды, волнует вопрос о их льготе на жилищные и коммунальные услуги. Федеральное законодательство не предусматривает 50%-ную льготу по содержанию жилых помещений приватизированных квартир инвалидам по общему заболеванию и семьям, в составе которых есть дети-инвалиды. Если квартира приватизирована, то она является частным жилым фондом и, соответственно, 50%-ная льгота по содержанию жилых помещений инвалидам по общему заболеванию не начисляется. Если квартира не приватизирована и находится в муниципальной и государственной собственности, то инвалиды по общему заболеванию и семьи, в составе которых есть дети-инвалиды, получают 50%-ную льготу по содержанию жилых помещений, независимо от того, создано в доме ТСЖ или он управляется через УК. Льгота инвалидам по общему заболеванию и семьям, в составе которых есть дети-инвалиды, от способа управления домом не зависит, а зависит от права собственности на Вашу квартиру.

50%-ную льготу по коммунальным услугам, т.е. по отоплению, горячей и холодной воде, газу и электроэнергии получают и инвалиды по общему заболеванию и семьи, в составе которых есть дети-инвалиды, независимо ни от способа управления домом, ни от права собственности на квартиру.

Как инициативная группа должна проводить информационную и разъяснительную работу по вопросам организации ТСЖ? – Всеми доступными способами.

В Тверской области на практике при организации ТСЖ проводятся очные информационные собрания, встречи с активистами домов, где уже созданы ТСЖ, индивидуальные беседы, раздача брошюр и иных печатных информационных материалов, применяется также рейтинговое голосование, которое позволяет определить к какому способу управления склоняется большинство собственников в доме.

Один из домов, готовясь к созданию ТСЖ, направил инициативную группу в лучшие ТСЖ Твери. Были сделаны видеозаписи объектов общедолевой собственности, записаны рассказы председателей ТСЖ. Эти материалы были показаны на информационном собрании.

Конечным итогом работы инициативной группы на этом этапе должна быть уверенность в том, что большинство собственников знают, что такое ТСЖ и сознательно поддерживает идею его создания. Некоторые инициативные группы в этот момент проводят предварительное голосование собственников, которое может и не иметь юридической силы, но позволяет с уверенностью прогнозировать исход голосования собственников за создание ТСЖ на собрании по созданию ТСЖ.

Согласно Жилищному кодексу, решение о создании ТСЖ принимается, если за него проголосовали собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме. Однако, практика показывает, чем выше активность собственников, тем более устойчиво, жизнеспособно и результативно созданное ТСЖ

Шаг № 3: провести подготовительную работу по организации собрания по созданию ТСЖ.

Когда инициативная группа по созданию ТСЖ провела информационную и разъяснительную работу по вопросам организации ТСЖ и убедилась, что большинство собственников знают, что такое ТСЖ и сознательно поддерживает идею его создания, самое время приступить к подготовке к проведению общего собрания собственников по созданию ТСЖ. Для этого надо:

1. Составить реестр собственников (примерная форма реестра собственников приложение № 1),
2. Определиться с названием ТСЖ и подготовить проект Устава ТСЖ (примерный Устав ТСЖ – приложение № 2).
3. Продумать и подготовить кандидатуры счетной комиссии собрания, членов Правления ТСЖ и его председателя, ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ.
4. Подготовить бюллетени для голосования.
5. Не менее, чем за 10 дней до собрания разместить уведомление о проведении **очного** общего собрания собственников на утвержденном собранием месте для размещения информации или, если такого решения нет, передать каждому собственнику, включая юридических лиц и муниципального собственника, под роспись или направить заказным письмом уведомление о проведении собрания (примерная форма уведомления о проведении очного собрания собственников – приложение № 3),
6. Не менее, чем за 10 дней до собрания направить уведомление в орган местного самоуправления, который является собственником неприватизированных квартир.

Шаг № 4: провести очное собрание по созданию ТСЖ

Если возможно проведение общего очного собрания с явкой более 50% голосов собственников и соответствующим голосованием, надо провести общее собрание собственников путем совместного их присутствия, провести очное голосование и оформить соответствующий протокол.

Повестка дня общего собрания собственников в МКД по созданию ТСЖ:

1. Выборы счетной комиссии.
2. Выбор способа управления домом - создание Товарищества собственников жилья.
3. Утверждение Устава ТСЖ "...".
4. Выборы правления ТСЖ "...".
5. Выборы Председателя правления ТСЖ (избирается из числа членов Правления).
6. Выборы ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ "...".
7. Выборы уполномоченного представителя собственников помещений по государственной регистрации ТСЖ. (Как правило, этим представителем избирается будущий Председатель правления ТСЖ).
8. Расторжение договора управления с УК

На собрание могут быть вынесены и другие вопросы в зависимости от потребностей конкретного дома, но они также должны быть вписаны в уведомление. Внесение дополнительных вопросов в повестку дня непосредственно на собрании не допускается.

Очень часто провести собрание в очной форме (т.е. путем совместного присутствия собственников на собрании) не представляется возможным в связи с низкой явкой собственников на собрание и отсутствием необходимого кворума. Если по этой причине общее собрание признано не состоявшимся, о чем составляется соответствующий протокол и объявляется заочное голосование с той же повесткой дня. Процедура уведомления собственников о проведении общего собрания в форме заочного голосования

аналогична. (Примерная форма уведомления о проведении собрания собственников в форме заочного голосования – приложение № 4).

Шаг № 5: провести собрание по созданию ТСЖ в форме заочного голосования

Заочное голосование может быть проведено только после проведения очного собрания, не состоявшегося по причине отсутствия кворума.

Для проведения собрания собственников помещений в форме заочного голосования необходимо под роспись передать каждому собственнику уведомление о проведении заочного голосования и бюллетень (примерная форма бюллетеня для голосования – приложение № 5 и 6). Каждый собственник голосует самостоятельно. Если в квартире несколько собственников (в том числе несовершеннолетние дети), соответственно каждый из них должен получить и заполнить свой бюллетень отдельно (за детей бюллетень заполняет и подписывает один из родителей). Собственник имеет право оформить доверенность (нотариально заверенная доверенность не требуется) и передать свой голос любому гражданину, например, своему родственнику, старшему по дому или подъезду, соседу. В этом случае к бюллетеню прилагается доверенность.

За неприватизированные (муниципальные) квартиры бюллетень заполняют уполномоченные орган или представитель местного самоуправления, подпись которого заверяется печатью.

Заполненные бюллетени должны быть сданы инициаторам собрания до даты окончания собрания, указанной в бюллетени.

Шаг № 6: оформить документы собрания по созданию ТСЖ

Оформить документы общего очного собрания собственников помещений в МКД:

- Список собственников, проголосовавших на общем собрании за создание товарищества собственников жилья, с указанием сведений о них и принадлежащей им доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Данный документ представляется в налоговый орган при подаче заявления о государственной регистрации ТСЖ.

- протокол счетной комиссии – при регистрации не предоставляется в налоговый орган (примерный протокол счетной комиссии – приложение № 7),

- протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества собственников жилья и об утверждении его устава, подписанный всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие таких решений (п.1.1 ст.136 ЖК РФ).

Протокол предоставляется в налоговый орган при регистрации ТСЖ. (примерный протокол общего собрания собственников – приложение № 8) .

Принять у собственников заявления о вступлении в ТСЖ (примерная форма заявления – приложение № 9).

Шаг № 7: зарегистрировать ТСЖ

Регистрация ТСЖ осуществляется в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц".

Для регистрации ТСЖ необходимо представить в налоговый орган следующие документы:

1. Заявление в налоговый орган по форме № 11001, утвержденной приказом ФНС России от 25.01.12 г. № ММВ-7-6/25.

2. К заявлению прилагаются:

- Протокол общего собрания собственников помещений в МКД по созданию ТСЖ,
- Устав ТСЖ в 2-х экз.,
- Сведения о лицах, проголосовавших ЗА создание ТСЖ,
- Квитанция об оплате госпошлины.

Пакет документов представляется в налоговую инспекцию лицом, уполномоченным общим собранием собственников на государственную регистрацию ТСЖ и указанным в протоколе.

Шаг № 8: известить заинтересованных лиц о создании и начале работы ТСЖ

Не менее, чем за месяц до начала деятельности ТСЖ по управлению общим имуществом МКД необходимо известить об этом бывшую управляющую компанию в письменном виде с приложением копии протокола собрания по выбору способа управления домом – создание товарищества собственников жилья, и попросить передать техническую документацию на дом конкретному представителю ТСЖ.

Если УК по каким-либо причинам не передает ТСЖ техническую документацию, это не является препятствием к началу деятельности по управлению домом товариществом собственников жилья.

Кроме того, на основании п. 7 ст. 20 Жилищного кодекса РФ о начале деятельности ТСЖ следует уведомить Государственную жилищную инспекцию Тверской области в письменном виде с приложением копии протокола собрания по выбору способа управления домом – создание товарищества собственников жилья (тел. "Горячей линии ГЖИ" – 65-50-11).

Шаг № 9: организовать работу ТСЖ по управлению общим имуществом дома

Для того чтобы реально приступить к управлению общим имуществом МКД, ТСЖ должно подготовиться к этой работе:

1. После государственной регистрации ТСЖ следует изготовить печать, открыть расчетный счет в банке, встать на учет в органах статистики, пенсионном фонде, фонде социального и медицинского страхования, известить налоговую инспекцию, и все фонды об открытии счета в банке.

1. Принять по акту техническую документацию от бывшей УК,
 2. Составить реестр общедомового имущества в соответствии с требованиями Жилищного кодекса и Постановления правительства № 491, с которыми можно ознакомиться на сайте качествожизни.org,

3. Обследовать и составить акт осмотра общедомового имущества,
 4. Изучить правила поставки и обеспечения населения коммунальными ресурсами, с правовыми и нормативными документами можно ознакомиться на сайте качествожизни.org,

5. Изучить правила предоставления жилищных услуг и услуг по эксплуатации и ремонту жилищного фонда, с постановлением Госстроя № 170 можно ознакомиться на сайте качествожизни.org,

6. Если домом будет управлять непосредственно ТСЖ, то ТСЖ должно заключить договоры ресурсоснабжения – тепло, вода, др. ресурсы, определить штатное расписание, составить должностные инструкции, нанять персонал, который будет выполнять работы по содержанию и обслуживанию МКД (бухгалтера, слесаря-сантехника, электрика, уборщицу, дворника в зависимости от тарифа на содержание дома и решения собственников), определить организацию, которая будет вести учет поступления денежных средств собственников и печатать платежные квитанции, или купить соответствующую компьютерную программу,

7. Для ведения своей деятельности ТСЖ вправе принять на работу управляющего по трудовому договору с ТСЖ, или заключить с профессиональной управляющей организацией договор содержания и обслуживания общего имущества в МКД.

Шаг № 10: ТСЖ приступить к управлению общим имуществом дома

Электронные приложения к брошюре:

1. Приложение № 1 – РЕЕСТР собственников помещений, принявших участие в общем собрании собственников жилых помещений по вопросу о выборе способа управления домом – Товарищество собственников жилья;
2. Приложение № 2 – Устав товарищества собственников жилья;
3. Приложение № 3 – УВЕДОМЛЕНИЕ о проведении общего собрания собственников помещений в очной форме;
4. Приложение № 4 – УВЕДОМЛЕНИЕ собственников о проведении общего собрания собственников помещений в заочной форме;
5. Приложение № 5 – БЮЛЛЕТЕНЬ для голосования по выбору способа управления – создания ТСЖ;
6. Приложение № 6 – Бюллетень для голосования муниципалитета-собственника неприватизированных квартир;
7. Приложение № 7 – Примерный ПРОТОКОЛ СЧЕТНОЙ КОМИССИИ ПО ИТОГАМ ГОЛОСОВАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСА ;
8. Приложение № 8 – ПРОТОКОЛ № 1 общего собрания собственников жилых помещений;
9. Приложение № 9 – сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений «ЗА» создание ТСЖ и его Устав,
10. Приложение № 10 - Заявление собственника о вступлении в члены ТСЖ.

**Приложение № 2
к брошюре «10 шагов к ТСЖ»**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

«УТВЕРЖДЕН»

Общим собранием собственников
помещений МКД № _____ корп. ____
по ул. _____ г. Твери
Протокол № _____ от « _____ » 201 г.

УСТАВ

товарищества собственников жилья

« _____ »

г. _____, 201 г.

1. Общие положения.

1.1. Товарищество собственников жилья « _____ », именуемое в дальнейшем "Товарищество", является некоммерческой организацией, объединяющей собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения

эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме в пределах, установленных законодательством.

1.2. Полное и краткое наименование товарищества: полное - **Товарищество собственников жилья** «_____», краткое - **ТСЖ** «_____».

1.3. Место нахождения товарищества: РФ, 170000, г. _____, ул. _____, д. ____, корпус _____. По данному адресу располагается постоянно действующий исполнительный орган Товарищества – Правление Товарищества.

1.4. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

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

1.7. Товарищество может обладать обособленным имуществом, от своего имени совершает сделки, приобретает имущественные и неимущественные права, выступает истцом и ответчиком в судах, представляет и защищает интересы собственников во взаимоотношениях с третьими лицами.

1.8. Товарищество в своей деятельности руководствуется Конституцией РФ, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тверской области и настоящим Уставом.

2. Цель и предмет деятельности Товарищества.

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в Товариществе, созданным **в целях:**

2.1.1. Совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечивающим благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме;

2.1.2. Реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;

2.1.3. Сохранения и приращения недвижимости в Товариществе;

2.1.4. Предоставления коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений, а также иным лицам, пользующимся в соответствии с действующим законодательством помещениями в многоквартирном доме;

2.1.5. Для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, содержания и использования общего имущества;

2.2. **Предметом деятельности** Товарищества является:

2.2.1. Принятие собственниками совместных решений по вопросам управления и надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, обеспечивающих:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц;

3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления

коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме,

2.2.2. 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;

2.2.3. Распределение между собственниками общих расходов на содержание и ремонт (в том числе капитальный) общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество и оплату коммунальных услуг, а также других общих расходов в Товариществе;

2.2.4. Обеспечение своевременного поступления обязательных платежей и взносов собственников на управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги;

2.2.5. Обеспечение согласования интересов собственников по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме в пределах, установленных законодательством и настоящим Уставом;

2.2.6. Обеспечение соблюдения собственниками и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом и придомовой территорией;

2.2.7. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;

2.2.8. Обеспечение предоставления собственникам жилых и нежилых помещений, а также нанимателям жилых помещений и арендаторам жилых и нежилых помещений коммунальных и иных услуг;

2.2.9. Исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;

2.2.10. Заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

2.2.11. Исполнение обязательств, принятых по договорам;

2.2.12. Получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;

2.2.13. Представление общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

2.2.14. Защиты прав и интересов членов Товарищества.

3. Членство в Товариществе.

3.1. Членами Товарищества вправе являться физические и юридические лица, обладающие правом собственности на жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме.

3.2. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество. При вступлении в члены Товарищества собственники жилых и нежилых помещений обязаны предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать собственников и осуществлять связь с ними (копию свидетельства на право собственности, телефон, электронный адрес) и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

3.3. Лица, приобретающие помещения в доме, могут стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещение, на основании поданного на имя председателя Правления заявления о вступлении в Товарищество.

3.4. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.

4. Права членов товарищества собственников жилья и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право:

4.1.1. Получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ и настоящим Уставом, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества в соответствии с действующим законодательством.

4.1.2. Предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

4.1.3. Знакомиться с документами Товарищества собственников жилья:

- Уставом товарищества, внесенными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;

- реестром членов Товарищества;

- бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметой доходов и расходов товарищества на год, отчетами об исполнении смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);

- заключениями Ревизионной комиссии Товарищества;

- документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

- протоколами общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и Ревизионной комиссии Товарищества;

- документами, подтверждающими итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или копиями таких доверенностей, а также в письменной форме решениями собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

- технической документацией на многоквартирный дом и иными связанными с управлением домом документами;

- иными предусмотренными Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренними документами Товарищества.

4.1.4. Пользоваться общим имуществом в соответствии с его назначением и правилами пользования общим имуществом, установленными нормативно-правовыми документами государственных органов власти.

4.2.. Члены Товарищества имеют право:

- Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя по доверенности, избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

- Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

- Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества.

4.3. Собственники жилых и нежилых помещений, не являющиеся членами Товарищества собственников жилья, имеют иные права, предусмотренные Договором, заключенным между собственником и Товариществом.

5. Обязанности членов Товарищества собственников жилья.

Члены Товарищества собственников жилья обязаны:

5.1. Выполнять требования Устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества.

5.2. Участвовать в общих расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, вносить целевые взносы и специальные сборы в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме в порядке и размере, установленном общим собранием членов Товарищества.

5.3. Оплачивать предоставленные коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными Товариществом собственников жилья с ресурсоснабжающими организациями.

5.4. Использовать находящееся в собственности помещение в соответствии с его назначением, содержать его в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий и капитальный ремонт за свой счет.

5.5. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы, правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями и правила содержания общего имущества, утвержденные Правительством РФ, правила пользования общим имуществом, соблюдать права и законные интересы лиц, проживающих в многоквартирном доме.

5.6. Обеспечивать сохранность общего имущества, находящегося в границах принадлежащего ему на праве собственности помещения.

5.7. Использовать объекты общего имущества только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников.

5.8. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общего имущества.

5.9. Обеспечить в заранее согласованное время доступ в находящееся в его собственности помещение уполномоченному органами управления Товарищества лицу (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 невыполнение в связи с этим необходимых ремонтных работ, собственник компенсирует за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников, общему имуществу или имуществу Товарищества.

5.10. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников, общему имуществу или имуществу Товарищества, им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и / или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

5.11. В случае сдачи помещения в наем, безвозмездное пользование или аренду, в десятидневный срок информировать Товарищество о том, передал ли он другой стороне договора свою обязанность по участию в общих расходах, ответственность за которые в любом случае несет собственник.

5.12. Уведомить Товарищество о переходе права собственности на помещение другому лицу.

5.13. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными, иными правовыми актами и настоящим Уставом.

5.14. Собственники жилых и нежилых помещений, не являющиеся членами Товарищества собственников жилья, несут ответственность и обязанности в соответствии с Договором, заключенным между собственником и Товариществом.

6. Право собственности на жилые и / или нежилые помещения и общее имущество в многоквартирном доме.

6.1. Право собственности на жилые (нежилые) помещения.

Собственники осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с их назначением и пределами их использования, установленными гражданским и жилищным законодательством. Жилые помещения предназначены для проживания гражданина и членов его семьи. Собственники могут предоставлять принадлежащие им жилые помещения во владение и пользование другим лицам для проживания на основании договоров с учетом требований, установленных действующим законодательством. Собственники обязаны за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащих им помещений.

6.2. Право собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

6.2.1. 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 настоящим Уставом. Собственники владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом.

6.2.2. 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;
- не может быть выделена в натуре.

6.2.3. Доля собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участия) определяет для каждого собственника его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также долю (количество) голосов, которыми обладает собственник на Общем собрании собственников или член Товарищества на Общих собраниях членов Товарищества. Доля участия каждого собственника пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений в многоквартирном доме.

6.2.4. Право пользования общим имуществом не зависит от размера долей собственников в праве общей долевой собственности.

6.2.5. Собственники обязаны нести общие расходы по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, общего имущества. Не использование собственником 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.

7. Права Товарищества.

7.1. Товарищество собственников жилья вправе:

7.1.1. Принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом, а также иную документацию, связанную с управлением и эксплуатацией многоквартирного дома, вносить необходимые изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством.

7.1.2. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;

7.1.3. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на

капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие цели, установленные Жилищным Кодексом РФ и Уставом Товарищества;

7.1.4. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

7.1.5. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

7.1.6. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

7.1.7. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

7.1.8. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

7.1.9. В случаях, определенных решениями общего собрания собственников помещений, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

3) 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;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

7.1.10. Страховать имущество и объекты общей собственности, помещать временно свободные средства Товарищества в ценные бумаги, либо использовать иным способом в соответствии с решением общего собрания членов Товарищества.

7.1.11. Формировать штатное расписание и привлекать на оплачиваемой основе сотрудников и специалистов для выполнения работ, связанных с управлением и техническим обслуживанием дома.

7.1.12. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

7.1.13. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

7.1.14. 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 аварии – в любое время.

7.1.15. Вступать в объединения (ассоциации) Товариществ собственников жилья для решения общих вопросов деятельности.

8. Обязанности Товарищества.

Товарищество собственников жилья обязано:

8.1. Обеспечивать выполнение требований Жилищного Кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества.

8.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

8.3. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору.

8.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

8.5. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

8.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

8.7. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

8.8. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

8.9. Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в уполномоченный региональный орган государственного жилищного надзора.

8.10. Обеспечивать доступ к информации о деятельности Товарищества собственников жилья путем ее опубликования на сайте в сети Интернет в соответствии с требованиями и в порядке, установленном действующим законодательством.

8.11. Предоставлять собственникам информацию о состоянии общего имущества, произведенных и предстоящих расходах, отчитываться перед членами Товарищества в порядке, предусмотренном настоящим Уставом.

8.12. Вести учет поступающих денежных средств от собственников жилых (нежилых) помещений и отчетность по их расходованию;

8.13. Хранить документы Товарищества по месту нахождения исполнительного органа.

8.14. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции и предусмотренные законодательством.

9. Органы управления и контроля Товарищества.

9.1. Высшим органом управления Товарищества собственников жилья является Общее собрание членов Товарищества.

9.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества (далее - Правление). Правление является исполнительным органом, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

9.3. Контроль над работой Товарищества, соблюдением им действующего законодательства, настоящего Устава и решений общего собрания осуществляет Ревизионная комиссия.

10. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья.

10.1. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья (далее Общее

собрание) созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

10.2. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

10.2.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества, принятие Устава в новой редакции.

10.2.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов.

10.2.3. Избрание членов Правления и членов Ревизионной комиссии Товарищества, а также Председателя Правления Товарищества из числа членов Правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий.

10.2.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

10.2.5. Утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов.

10.2.6. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов.

10.2.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

10.2.8. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана.

10.2.9. Утверждение сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчета об ее исполнении, заключений аудиторской проверки (в случае проведения аудиторских проверок), Ревизионной комиссии Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

10.2.10. Утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества.

10.2.11. Рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и Ревизионной комиссии Товарищества.

10.2.12. Принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего трудового распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда.

10.2.13. Утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных действующим законодательством, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества.

10.2.14. Определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества.

10.2.15. Другие вопросы, предусмотренные действующим законодательством.

10.3. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

10.4. Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества.

10.4.1. Товарищество собственников жилья обязано ежегодно проводить годовое отчетное общее собрание членов Товарищества.

10.4.2. Созыв, подготовка и проведение годового Общего собрания относится к компетенции Правления.

10.4.3. Годовое общее собрание членов Товарищества собственников проводится не позднее 30 дней после окончания финансового года. Первый финансовый год Товарищества начинается с даты его регистрации и заканчивается 31 декабря. Последующие финансовые годы соответствуют календарным годам.

10.4.4. В течение 30 дней до окончания финансового года члены Товарищества имеют право направить Правлению Товарищества свои предложения по формированию повестки дня годового собрания, а также выдвинуть свою кандидатуру или кандидатуру

другого члена Товарищества с его письменного согласия в Правление Товарищества и Ревизионную комиссию Товарищества.

10.4.5. Общие собрания, проводимые помимо годового Общего собрания, являются внеочередными.

Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, любого из членов Товарищества, по требованию Ревизионной комиссии.

10.4.6. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается Общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным решением Общего собрания членов Товарищества или настоящим Уставом. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения Общего собрания.

10.4.7. В указанный срок уведомление о проведении Общего собрания может быть направлено каждому члену Товарищества через поквартирные почтовые ящики с одновременным его размещением на сайте в сети Интернет, а также в доступном для всех собственников месте (в подъездах дома, доска объявлений).

10.4.8. В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается Общее собрание, форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование), дата, место и время проведения собрания, повестка дня Общего собрания, порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данное собрание, место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

В случае проведения Общего собрания в форме заочного голосования в уведомлении так же должны быть указаны дата окончания приема решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения.

10.4.9. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

10.4.10. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества. При отсутствии кворума для проведения годового Общего собрания собственников членов Товарищества должно быть проведено повторное Общее собрание членов Товарищества.

10.4.11. В случае, если при проведении Общего собрания членов Товарищества путем совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое собрание не имело кворума, в дальнейшем решения общего собрания членов Товарищества с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества, оформленных в письменной форме решений (бюллетеней) по вопросам, поставленным на голосование) в соответствии с требованиями, предусмотренными Жилищным кодексом РФ.

10.4.12. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества.

10.5. Порядок принятия решений Общим собранием.

10.5.1. Каждый член Товарищества участвует в Общем собрании с правом решающего голоса и обладает количеством голосов, соответствующим его доле в праве общей собственности на общее имущество.

10.5.2. Решения Общего собрания принимаются большинством голосов от общего числа голосов, присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей, за исключением вопросов, предусмотренных пунктами 10.2.2., 10.2.6., 10.2.7. настоящего Устава, решения по которым принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

10.5.3. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания членов Товарищества может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

10.5.4. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания членов Товарищества, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

10.5.5. Принявшими участие в общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

10.5.6. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

10.5.7. Решения Общего собрания членов Товарищества являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые не приняли участия в голосовании, независимо от причины.

10.5.8. Решения, принятые общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения всех собственников помещений в многоквартирном доме путем размещения на сайте в сети Интернет и (или) доступном для всех собственников месте (в подъездах дома, доска объявлений), не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

10.5.9. Протоколы общих собраний членов Товарищества и решения (бюллетени) членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте нахождения Правления Товарищества.

11. Правление Товарищества.

11.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества (далее Правление). Правление 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.

11.2. Правление избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества в количестве _____ человек сроком на два года.

11.3. Членом Правления не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член Ревизионной комиссии Товарищества. Член Правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в Правлении товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления Товарищества.

11.4. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

11.5. Заседания Правления созывает Председатель Правления по мере необходимости, но не реже, чем один раз в полгода.

11.6. Правление правомочно принимать решения, если на заседании Правления присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления Товарищества. Решения Правления принимаются простым большинством голосов от

общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления и подписываются Председателем Правления Товарищества, секретарем заседания Правления.

11.7. **В обязанности Правления входят:**

11.7.1. Соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества.

11.7.2. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

11.7.3. Составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения.

11.7.4. Управление многоквартирным домом, или заключение договора на управление им.

11.7.5. Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение.

11.7.6. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и осуществление контроля за их исполнением.

11.7.7. Организация отбора исполнителей и подрядчиков для работ и услуг по обслуживанию и ремонту общего имущества и имущества Товарищества.

11.7.8. Осуществление приемки работ и услуг по заключенным договорам.

11.7.9. Осуществление контроля за сохранностью и содержанием общего имущества и имущества Товарищества, соблюдением собственниками, нанимателями и арендаторами помещений правил пользования помещениями, общим имуществом, установленных действующим законодательством, выполнение ими решений Общих собраний собственников жилых (нежилых) помещений и Общих собраний членов Товарищества.

11.7.10. Ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

11.7.11. Созыв и проведение общих собраний членов Товарищества.

11.7.12. Выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества собственников жилья обязанностей.

12. Председатель Правления Товарищества.

12.1. Председатель Правления Товарищества (далее - Председатель) избирается Общим собранием членов Товарищества из числа членов Правления на тот же срок, что и Правление.

12.2. Председатель осуществляет следующие полномочия:

12.2.1. Действует без доверенности от имени Товарищества, в том числе представляет его интересы.

12.2.2. Организует работу Правления и обеспечивает выполнение его решений.

12.2.3. Дает указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

12.2.4. Подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением или Общим собранием членов Товарищества.

12.2.5. Разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества правила внутреннего трудового распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят обслуживание общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда.

12.2.6. Разрабатывает организационную структуру и штатное расписание обслуживающего персонала Товарищества и выносит их на утверждение Общего собрания членов Товарищества.

12.2.7. Издает и подписывает приказы и распоряжения, касающиеся финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, приема на работу, увольнения, перевода, поощрения и наложения дисциплинарного взыскания работников Товарищества.

12.2.8. Заключает и прекращает трудовые договоры с работниками Товарищества в соответствии с законодательством и настоящим Уставом.

12.2.9. Организует и обеспечивает учет, составление и своевременное предоставление бухгалтерской и иной отчетности о деятельности Товарищества в налоговые органы, государственной статистики и социальные фонды.

12.2.10. Организует делопроизводство Товарищества, ведение протоколов заседаний Правления и Общих собраний и обеспечивает ознакомление с ними любого члена Товарищества, собственника, не являющегося членом Товарищества, по их требованию.

12.2.11. Осуществляет иные полномочия и функции, не отнесенные действующим законодательством и настоящим Уставом к компетенции Общего собрания и Правления.

12.3. Председатель обязан по требованию ревизионной комиссии обеспечить ее членам свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

12.4. Председатель может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей по решению Общего собрания членов Товарищества.

13. Ревизионная комиссия.

13.1. Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья (далее Комиссия) избирается Общим собранием членов Товарищества в количестве 3 (трех) человек на тот же срок, что и Правление.

13.2. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества.

13.3. Ревизионная комиссия из своего состава избирает Председателя комиссии.

13.4. Ревизионная комиссия:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;

2) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

3) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

4) отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

13.5. Ревизионная комиссия вправе:

1) в любое время потребовать от Правления и Председателя Правления любой документ для осуществления контроля.

2) при необходимости принять решение о привлечении независимого аудитора с отнесением расходов по оплате его услуг на затраты по содержанию общего имущества, предусмотренные бюджетом Товарищества.

3) присутствовать при проведении проверок деятельности Товарищества налоговыми и другими государственными органами.

14. Средства и имущество Товарищества.

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

14.2. Средства Товарищества собственников жилья состоят из:

1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества.

2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества.

3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий.

4) прочих поступлений.

14.3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования 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 (нежилого) помещения.

14.4. Обязательные платежи и (или) взносы вносятся членами 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.

14.5. Размер обязательных платежей и (или) взносов членов Товарищества, связанных с оплатой расходов на управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме пропорционален размеру общей площади занимаемого жилого (нежилого) помещения и определяется Общим собранием членов Товарищества собственников в соответствии с настоящим Уставом.

14.7. Правление Товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

15. Хозяйственная деятельность Товарищества.

15.1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

15.2. Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

15.3. Доходы от хозяйственной деятельности Товарищества не подлежат распределению между членами Товарищества.

15.4. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Уставом.

16. Реорганизация и ликвидация Товарищества.

16.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества собственников жилья осуществляется на основании решения Общего собрания членов Товарищества в порядке установленном гражданским законодательством.

16.2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества собственников жилья в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

17. Заключительные положения.

17.1. Устав Товарищества собственников жилья принимается Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

Устав Товарищества в новой редакции, изменения и дополнения к нему утверждаются Общим собранием членов Товарищества и подлежат государственной регистрации.

17.3. Товарищество собственников жилья в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав Товарищества изменений обязано представлять в уполномоченный региональный орган государственного жилищного надзора заверенные Председателем Правления Товарищества и секретарем Общего собрания членов Товарищества копию Устава Товарищества, выписку из протокола Общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав Товарищества с приложением заверенных Председателем Правления Товарищества и секретарем Общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

УВЕДОМЛЕНИЕ

СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ПО ВЫБОРУ СПОСОБА
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ – СОЗДАНИЕ ТСЖ
по адресу: г. _____, ул. _____, д.№ _____

УВАЖАЕМЫЙ СОБСТВЕННИК ПОМЕЩЕНИЯ!

1. Уведомляем Вас о проведении очного общего собрания собственников помещений по выбору способа управления - товарищество собственников жилья, которое состоится « ____ » _____ 201__ года в _____ часов во дворе дома.

2. Собрание проводится по инициативе собственников жилых помещений:

_____ —
КВ. _____;

_____ —
КВ. _____;

_____ —
КВ. _____;

3. Повестка дня:

- 3.1. Избрание Председателя и секретаря собрания.
- 3.2. О выборе способа управления – Товарищество собственников жилья « _____ »
- 3.3. Утверждение Устава ТСЖ.
- 3.4. Выборы Правления ТСЖ и Председателя Правления ТСЖ.
- 3.5. Выборы ревизионной комиссии ТСЖ.
- 3.6. Выборы уполномоченного представителя собственников помещений МКД по государственной регистрации ТСЖ.
- 3.7. О расторжении договора управления с управляющей компанией « _____ ».

4. Ознакомиться с материалами (в том числе, Уставом ТСЖ, составом кандидатур в члены Правления ТСЖ и ревизионной комиссии), которые представлены для голосования, можно у инициаторов собрания.

С уважением, члены инициативной группы - собственники помещений:

_____ — КВ. _____;
_____ — КВ. _____;
_____ — КВ. _____;

УВЕДОМЛЕНИЕ

О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ВЫБОРУ СПОСОБА
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ по адресу: г. _____,
ул. _____, д. № _____
(в форме заочного голосования)

УВАЖАЕМЫЙ СОБСТВЕННИК ПОМЕЩЕНИЯ!

1. Уведомляем Вас о проведении заочного голосования собственников помещений по выбору способа управления в соответствии со статьей 47 Жилищного кодекса РФ и направляем бланк бюллетеня для голосования собственника по вопросам, внесенным в повестку дня.

2. Собрание проводится в период с « ____ » _____ по « ____ » _____ 2013 года.

3. Собрание проводится по инициативе собственников жилых помещений:

_____ —
КВ. _____,
_____ —
КВ. _____,
_____ —
КВ. _____,

4. Повестка дня:

1. Избрание членов счетной комиссии общего собрания в составе _____ чел.
2. О выборе способа управления – Товарищество собственников жилья « _____ ».
3. Утверждение Устава ТСЖ « _____ ».
4. Выборы Правления ТСЖ « _____ ».
5. Выборы Председателя Правления ТСЖ « _____ ».
6. Выборы ревизионной комиссии ТСЖ « _____ ».
7. Об избрании _____ уполномоченным представителем собственников помещений МКД по государственной регистрации ТСЖ.
8. О расторжении договора управления с управляющей компанией ООО « _____ ».

5. Принятые Вами решения по вопросам, поставленным на голосование по повестке дня просим передать **инициаторам собрания:**

_____ — КВ. _____,
_____ — КВ. _____,
_____ — КВ. _____,

6. Ознакомиться с материалами (в том числе, Уставом ТСЖ, составом кандидатур в члены Правления ТСЖ и ревизионной комиссии), которые представлены для голосования, у инициаторов собрания.

7. Принятое решение собрания будет вывешено в подъездах дома, с документами собрания можно будет ознакомиться у избранного председателя Правления ТСЖ.

С уважением,

KB. _____,

—

KB. _____,

—

KB. _____,

—

БЮЛЛЕТЕНЬ

голосования по выбору способа управления многоквартирным домом № ____, корп. _____
по адресу: г. _____, ул. _____ в форме заочного голосования

Дата начала собрания: « ____ » _____ 201 г.

Дата окончания собрания: « ____ » _____ 201 г.

1. Ф.И.О. собственника: _____
_____;

2. Адрес по правоустанавливающему документу:
_____;

3. Сведения о правоустанавливающем документе (наименование документа, серия, номер, дата выдачи, наименование организации, выдавшей документ):
_____;

4. Размер общей площади, принадлежащей собственнику _____ кв.м.

1. ИЗБРАТЬ В СОСТАВ СЧЕТНОЙ КОМИССИИ: 1. _____ 2. _____ 3. _____	ЗА	ПРОТИВ	Воздержался
2. ВЫБРАТЬ СПОСОБ УПРАВЛЕНИЯ ДОМОМ – СОЗДАТЬ Товарищество собственников жилья « _____ »			
3. УТВЕРДИТЬ УСТАВ ТСЖ « _____ »			
4. ИЗБРАТЬ В СОСТАВ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____ 5. _____			
4. ИЗБРАТЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЕМ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ _____			
6. ИЗБРАТЬ В РЕВИЗИОННУЮ КОМИССИЮ: 1. _____ 2. _____ 3. _____			
7. Избрать _____ уполномоченным представителем собственников помещений по государственной регистрации ТСЖ			
8. Расторгнуть договор управления с управляющей компанией ООО _____			

Собственник _____ помещения _____

Подпись

Ф.и.о

Бюллетень должен быть сдан до даты окончания собрания «____» _____ 201 г.
членам инициативной группы.

БЮЛЛЕТЕНЬ

голосования по выбору способа управления многоквартирным домом № ____, корп. ____
по адресу: г. _____, ул. _____ в форме заочного голосования

Дата начала собрания: « ____ » _____ 201 г.

Дата окончания собрания: « ____ » _____ 201 г.

1. Представитель собственника: МБУ «Управление жилищным фондом
г.Твери» _____;

2. Адрес и номера муниципальных квартир:

_____;

4. Размер общей площади муниципальных квартир _____ кв.м.

	ЗА	ПРОТИВ	Воздержался
1. ИЗБРАТЬ В СОСТАВ СЧЕТНОЙ КОМИССИИ: 1. _____ 2. _____			
2.ВЫБРАТЬ СПОСОБ УПРАВЛЕНИЯ ДОМОМ – СОЗДАТЬ Товарищество собственников жилья « _____ »			
3. УТВЕРДИТЬ УСТАВ ТСЖ « _____ »			
4. ИЗБРАТЬ В СОСТАВ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ: 1. _____ 2. _____ 3. _____			
4. ИЗБРАТЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЕМ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ			
6. ИЗБРАТЬ В РЕВИЗИОННУЮ КОМИССИЮ: 1. _____ 2. _____ 3. _____			
6. Избрать _____ уполномоченным представителем собственников помещений по государственной регистрации ТСЖ			
7. Расторгнуть договор управления с управляющей компанией ООО _____			

Представитель
собственника _____

Должность

Подпись

Ф.и.о

М.П.

Примерный ПРОТОКОЛ
СЧЕТНОЙ КОМИССИИ ПО ИТОГАМ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ:

г. _____ «___» _____ 200_г

1. С «___» _____ по «___» _____ 200__ г. по адресу: _____

(указывается полный адрес помещения, где осуществлялся сбор листов голосования)

было принято _____ бюллетеней собственников помещений многоквартирного дома

2. Количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании составляет _____ % площадей помещений дома.

3. На дату принятия решения о выборе способа управления домом количество собственников жилых и нежилых помещений составляет - _____ физических и _____ юридических лиц.

4. При рассмотрении решений собственников членами счетной комиссии обнаружено:

4.1. Из общего количества бюллетеней собственников _____ недействительных.

4.2. Решения, принятые собственниками помещений и итоги голосования по каждому вопросу повестки дня

Таблица

№ № п/п	Вопросы повестки дня	% голосов			Примечание: принятое правомочное решение
		за	против	воздер- жались	
1	2	3	4	5	6
1.	Избрание членов счетной комиссии общего собрания в составе _____ чел. Ф.И.О. _____ Ф.И.О. _____ Ф.И.О. _____				
2.	О выборе способа управления - создать Товарищество собственников жилья «_____»				
4.	Утверждение Устава ТСЖ «_____»				
5.	Избрание Правления ТСЖ в составе: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____ 5. _____				
6.	Избрание председателя правления _____				
7.	7. Избрание уполномоченного представителя собственников помещений по государственной регистрации ТСЖ				

СЧЕТНАЯ КОМИССИЯ (Фамилия, И.О., подпись)

ПРОТОКОЛ № 1

общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу:

г.Тверь, ул. _____, дом № _____
(в форме заочного голосования).

г.Тверь
г.

«__» _____ 2013

Общая площадь помещений в МКД составляет _____ кв.метра;
Общее количество голосов собственников - _____ (1 голос = 1 кв.метру общей площади).

Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома № ____ по ул. _____ в форме заочного голосования созвано по инициативе собственника жилого помещения – _____ – кв.№ _____ после проведения «__» _____ 2013 года общего собрания собственников помещений дома № ____ по ул. _____ по выбору способа управления МКД путем совместного присутствия собственников на данном собрании, признанного не состоявшимся в связи с отсутствием кворума.

Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома проводилось в период с «__» _____ 2013 г. по «__» _____ 2013 г. в форме заочного голосования в порядке, предусмотренном ст.ст. 44-48 ЖК РФ

Бюллетени (решения собственников) по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений получены собственниками _____ помещений в многоквартирном доме, что составляет 100% от количества помещений.

По результатам сбора бюллетеней:

- Зарегистрировано _____ бюллетеней заочного голосования, что составляет _____ **голосов** собственников помещений или _____ % от общего числа голосов собственников.
- Признано недействительными - 0 бюллетеней.

Общее собрание правомочно принимать решения по повестке дня.

Кворум для проведения общего собрания в форме заочного голосования собственников помещений в многоквартирном доме имеется.

Повестка дня:

1. **Избрание счетной комиссии.**
2. **Выбор способа управления многоквартирным домом – создать Товарищество собственников жилья «_____».**
3. **Утверждение Устава Товарищества собственников жилья «_____».**
4. **Выборы Правления и Председателя Правления Товарищества собственников жилья «_____».**
5. **Выборы Ревизионной комиссии ТСЖ «_____».**
6. **Об избрании ф.и.о. _____ уполномоченным представителем собственников помещений МКД по государственной регистрации ТСЖ.**
7. **О расторжении договора управления с управляющей компанией _____.**

1. Избрание счетной комиссии:

Решили: Избрать в счетную комиссию: 1. Ф.и.о. _____ . – кв. _____ ;
2. Ф.и.о. _____ . – кв. _____ ;

Голосовали: За – _____ голосов – _____ % от общего числа голосов собственников;

Против – _____ голосов;
Воздержались – _____.

2. Выбор способа управления многоквартирным домом № _____ по ул. _____
- создать Товарищество собственников жилья « _____ ».

Решили: Выбрать способ управления многоквартирным домом № _____ по ул. _____ - создать Товарищество собственников жилья « _____ ».

Голосовали: За – _____ голосов – _____ % от общего числа голосов собственников;
Против – _____ голосов;
Воздержались – _____.

3. Утверждение Устава Товарищества собственников жилья « _____ ».

Решили: Утвердить Устав Товарищества собственников жилья « _____ ».

Голосовали: За – _____ голосов – _____ % от общего числа голосов собственников;
Против – _____ голосов;
Воздержались – _____.

4. Выборы Правления и Председателя Правления Товарищества собственников жилья « _____ ».

Решили: 4.1. Избрать в состав Правления Товарищества собственников жилья « _____ »:

1. Ф.и.о. _____ – кв. _____;
2. Ф.и.о. _____ – кв. _____;
3. Ф.и.о. _____ – кв. _____;
4. Ф.и.о. _____ – кв. _____;
5. Ф.и.о. _____ – кв. _____;

Голосовали: За – _____ голосов – _____ % от общего числа голосов собственников;
Против – _____ голосов;
Воздержались – _____.

4.2. Избрать Председателем Правления Товарищества собственников жилья « _____ » ф.и.о. _____.

Голосовали: За – _____ голосов – _____ % от общего числа голосов собственников;
Против – _____ голосов;
Воздержались – _____.

5. Выборы Ревизионной комиссии Товарищества собственников жилья « _____ ».

Решили: Избрать в состав Ревизионной комиссии Товарищества собственников жилья « _____ »

1. Ф.и.о. _____ – кв. _____;
2. Ф.и.о. _____ – кв. _____;
3. Ф.и.о. _____ – кв. _____;

Голосовали: За – _____ голосов – _____ % от общего числа голосов собственников;
Против – _____ голосов;
Воздержались – _____.

6. Об избрании уполномоченного представителя собственников помещений МКД по государственной регистрации ТСЖ.

Приложение № 9
к брошюре «10 шагов к ТСЖ»

Приложение № 1
к протоколу № 1 общего собрания собственников
помещений МКД № _____ по ул. _____,
г. _____ от «__» _____ 201__ г.
(в форме заочного голосования)

Сведения

О лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме № _____, по ул. _____, г. _____ от «__» _____ 201__ года (в форме заочного голосования) **ЗА** создание товарищества собственников жилья «_____» и его устав, в соответствии с п.5 ст.136 ЖК РФ

№ № пп	№ кварт иры	Ф.И.О. (полностью)	Паспортные данные (серия, №, кем, когда)	Реквизиты док-та на право собственности (серия, №, дата выдачи)	Доля в праве общей собственности, принадлежащая собственнику (голосов)

Итого: _____ голосов собственников, что составляет _____ % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Счетная комиссия: 1. Подпись _____ ф.и.о. _____ ;
2. Подпись _____ ф.и.о. _____ ;
3. Подпись _____ ф.и.о. _____ ;