**Инструкция по созданию ТСЖ в жилых многоквартирных домах находящихся на территории города Лянтор**

Создание ТСЖ регламентировано Жилищным кодексом Российской Федерации.

Цели создания ТСЖ.

Что это такое?

Если говорить просто, то это объединение собственников жилья в многоквартирном доме. В Жилищном Кодексе РФ ТСЖ определяется как некоммерческая организация. Она создаётся для распоряжения общим имуществом согласно рамкам, установленным в действующем законодательстве.

Для чего вообще создаются ТСЖ?

В последнее время часто поднимается вопрос о негативных последствиях для жильцов, которые выбирают именно такой способ управления своим имуществом. Но это не происходит по причине самого существования организации.

Проблема – в неправильной процедуре создания. Иногда их создают не для того, чтобы облегчить жизнь жильцов, а для того, чтобы открыть доступ к финансовым средствам, дополнительным полномочиям для определённых лиц. Негативные последствия проявляются далеко не везде. Главное – заранее учесть все возможные особенности этого процесса.

Законодательное обоснование порядка создания ТСЖ.

Деятельности ТСЖ регламентирована статьей 135, пунктом 9 статьи 148, частью 2 статьи 147, частью 5 статьи 147, частью 6 статьи 146, частью 8 статьи 156, статьей 152, частью 3, статьи 151, частью 1 статьи 149, частью 2 статьи 137 Жилищного Кодекса РФ.

Начальные шаги ТСЖ организуются как в одном многоквартирном доме, так и сразу в нескольких. Или на земельных участках, которые объединяются одной, общей территорией.

Есть несколько сложностей, которые связаны с определёнными факторами: Как регулировать вопросы юридического, финансового характера?

Кто и как подаёт отчётность по налогам?

Ведение документации?

Как организовать общие собрания?

Проведение голосований?

Как собирать информацию у собственников жилых помещений?

Порядок образования ТСЖ требует строгого соответствия текущему законодательству. Деятельность ТСЖ основывается только на правовых аспектах, упомянутых в Жилищном Кодексе. Чтобы организация была законной, в неё должны вступить владельцы минимум 50 процентов от общей площади дома. У каждого жильца есть право отказаться от вступления в ТСЖ. Но даже в этом случае присутствует обязанность по выполнению предписаний после общих собраний. Зато такие жильцы не имеют права принимать участие в голосовании.

Обязательно создание инициативной группы из числа жильцов квартир, минимум из 5 человек. Основное требование к членам инициативной группы – настойчивость и порядочность. Они должны пользоваться авторитетом и доверием среди своих соседей. Хорошо, если среди них будут профессиональные управленцы и юристы. Но если таковых и не окажется, то ничего страшного в этом нет. Главное, чтобы соседи прислушивались к их мнению и доверили им судьбу дома.

Для принятия устава формируется первичное общее собрание.

Проведение общего собрания инициативная группа берут на себя основную часть обязанностей, связанных с делами Товарищества, проведения общего собрания собственников жилья, на котором владельцы более чем половины жилых помещений дома проголосуют за новую форму управления домом. На этом же собрании должен быть утвержден и важнейший документ ТСЖ – Устав. Там же избираются органы управления. По сути, дальше мы с вами будем говорить о том, как правильно организовать такое собрание и какие документы необходимо к нему подготовить.

На подготовительном этапе она уже сформирована частично. Именно представители инициативной группы готовят повестку дня и рассылают приглашения.

Эти же люди отвечают за разработку будущего Устава. И за формирование примерных протоколов по каждому из собраний. Наконец, эта же группа отвечает за создание бланков для голосования.

Подготовительные мероприятия по большому счету можно разделить на три большие части.

Первая – это предварительное общение с жителями дома. Тут действительно придется в буквальном смысле дойти до каждого. Членам инициативной группы в течение нескольких недель необходимо заниматься агитаторской и разъяснительной работой. Ходить по квартирам, общаться, рассказывать о своем проекте, отвечать на вопросы. Вполне возможно, что имеет смысл провести несколько предварительных собраний, главная цель которых – обсудить предстоящее создание ТСЖ и проект будущего Устава, возможно – и правил совместного проживания в доме. Необходимо учесть мнение большинства жильцов, узнать их позицию по наиболее существенным вопросам. Иначе в ходе общего собрания организаторов ТСЖ могут ждать неприятные сюрпризы.

Вторая часть – организационная.

В первую очередь необходимо выяснить, какие решения уже были приняты предыдущими общими собраниями жильцов. Вы можете о них не знать, но они, по всей вероятности, были проведены управляющей компанией в заочной форме ранее. Скорее всего, именно на них ваш дом «выбрал» эту управляющую компанию. Вполне возможно, что там же были приняты и иные важные решения. Сведения эти должны храниться в управляющей компании, и у нее нет никаких поводов отказать инициативной группе в их предоставлении. Если же компания все-таки пойдет на нарушение закона и не даст вам протоколов предыдущих собраний, смело обращайтесь ко мне, и мы вместе решим эту проблему.

Пожалуй, самым значимым из таких решений является принятие формы оповещения о новых общих собраниях. Дело в том, что закон обязывает инициаторов общего собрания оповестить о нем всех жителей дома. Форму такого оповещения выбирают сами жители. Как правило, это либо расклейка объявлений в людных местах – на специальных информационных досках, на первом этаже или в лифте, либо разноска писем с уведомлением по почтовым ящикам или по квартирам. В этом случае членам инициативной группы следует извещение изготовить и распространить. Но если такого решения принято не было, вам придется руководствоваться общими нормами законодательства. А нормы эти достаточно строги: либо личное уведомление под роспись, либо заказное письмо. Что ж, значит, членам инициативной группы придется пойти по квартирам и под роспись оповестить всех жителей о предстоящем собрании. Как показывает практика, за вечер группа из 2-х человек может обойти 10-15 квартир.

В случае если собственник жилья не живет в своей квартире и не появляется там долгое время, уведомить его очень и очень сложно. А отсутствие такого уведомления является поводом признать общее собрание нелегитимным и отменить все его решения. Более того, про некоторые квартиры даже можете и не знать, кто является их собственником.

Конечно, можно обратиться в управляющую компанию. Но не факт, что она пойдет навстречу и сообщит эти данные. Можно пойти на небольшую хитрость: написать заказное письмо на существующий адрес и совершить несколько попыток встретиться с собственником жилья. Для этого несколько раз в разное время надо прийти к квартире и попытаться застать владельца. Каждая неудачная попытка должна быть запротоколирована, составлен соответствующий акт, в котором распишутся и свидетели-соседи. Такая бумага будет полезна, если дело все же дойдет до суда. В суде предоставляются данные доказательства того, что сделали все возможное, чтобы оповестить собственника.

Третьим важным моментом является подготовка документов, прежде всего – повестки, Устава, листов голосования. Поговорим о них подробнее.

Формально, Устав ТСЖ – это основополагающий документ, определяющий жизнь дома и обязательный для исполнения всеми жильцами вне зависимости от того, голосовали они за него или нет.

Уставы ТСЖ – относительно компактные программные документы, цель которых – удовлетворить всех жителей дома. Большинство уставов помещается на 10 страницах и по своей структуре достаточно стандартны: в них входят, в основном, пункты, предусмотренные законодательством.

По сути, Устав – это программа, в которой должна быть изложена позиция инициативной группы. В нескольких абзацах следует написать, к чему они призывают собственников, определить уровень и качество услуг, которого следует добиваться. Кроме того, в Уставе в обязательном порядке должны быть прописаны такие формальные пункты, как управляющие органы будущего ТСЖ – количество членов Правления, способ избрания председателя (членами Правления или общим собранием), состав и порядок избрания ревизионной комиссии.

Собрание проводится для обсуждения любого важного вопроса. На нём каждому жильцу говорят о необходимости в создании ТСЖ, объясняют, какими преимуществами обладает данная форма товарищества. Иногда голосования имеют заочную форму. Каждому жильцу даётся некоторое время на то, чтобы принять решение.

Главное – заранее предусмотреть в уставе возможность проведения заочных голосований. На каждого члена сообщества подготавливается отдельный бланк голосования. Или на каждый вопрос, который стоит в повестке дня. В каждом бланке должно быть три варианта: «воздержусь», «за» или «против». Подсчёт голосов должен основываться не на том, сколько человек приняло участие. А по общей площади, которая принадлежит жильцам.

Например, владельцы собственности на 70 квадратных метров имеют больше голосов, чем владельцы 30-метровых помещений.

Повестка общего собрания.

В нее необходимо включить все основные вопросы, на которые должны ответить жители дома. Конечно же, самый важный из них – это решение о создании товарищества собственников жилья и передаче в управление ему жилого дома.

Второй важнейший вопрос – утверждение Устава товарищества.

Третий момент, без которого невозможно обойтись, – это избрание Правления товарищества. Если голосование идет заочно, то можно использовать две формы избрания правления.

Первая – «пакетное» голосование. При нем собственникам жилья предлагается проголосовать за или против готового списка из нескольких человек, как правило, членов инициативной группы. Если же на должности в ТСЖ претендует много кандидатов, то имеет смысл сделать поименное голосование по каждому из них.

Например, сформировать список из десяти человек, против фамилии каждого сделать место, в котором можно поставить галочку. При этом каждый голосующий может выбирать 3 или 5 человек из предложенного списка. Саму процедуру лучше прописать в том же листе для голосования, чтобы не допустить ошибки.

Точно таким же образом нужно избрать ревизора или ревизионную комиссию.

Что касается Председателя Правления, то тут ситуация двояка. Некоторые ТСЖ предпочитают выбирать его на общем собрании. Другие считают, что избрание Председателя – это дело Правления, и оно с этой задачей справится самостоятельно. Оба решения одинаково законны, что выбрать в каждом конкретном случае – решать вам. Следует отметить, что этот пункт обязательно должен быть отмечен в Уставе.

Важно!

Кроме фамилии, имени и отчества кандидатов имеет смысл указать номер их квартиры и телефон. Это позволит соседям связаться с кандидатами и задать им необходимые вопросы. Необходимо, чтобы сами кандидаты дали свое согласие на распространение их персональных данных, причем лучше – в письменном виде.

Кроме этих обязательных пунктов на общее собрание могут быть вынесены и другие вопросы. Например, об управлении общей собственностью. В этом случае вопрос может быть сформулирован так: «Согласны ли вы передать в управление Товариществу собственников жилья общедомовое имущество, а именно: …».

В некоторых домах на общем собрании принимается и такой важнейший документ, как «Правила совместного проживания». В нем можно закрепить все те договоренности, которых жители дома хотели бы придерживаться в дальнейшем. Именно здесь имеет смысл ввести пункты по поводу поддержания общественных мест в чистоте, содержанию домашних животных и ограничению громкости музыки в вчерне время.

Также на общее собрание можно вынести частные вопросы, такие как проведение капитального ремонта, приглашение консьержки и многие другие.

Важно!

В перечень вопросов общего собрания можно внести и пункт о том, как в будущем жильцы будут оповещаться о новых подобных мероприятиях. Например, можно прописать норму о том, что оповещение осуществляется путем вывешивания объявлений на первом этаже и в лифте или разносом их по почтовым ящикам.

В то же время опытные люди говорят, что слишком перегружать первое общее собрание вопросами не стоит. Достаточно решить самые насущные проблемы. С остальными можно разобраться и позже.

Голосование считается состоявшимся только в том случае, если голос отдали больше 50 процентов участников.

После этого инициативная группа готовит важнейший документ – протокол общего собрания. Именно он является юридическим основанием для создания и регистрации товарищества собственников жилья в качестве юридического лица. В протоколе в обязательном порядке отражается вся та информация, которая требуется нормами Жилищного кодекса РФ.

В первую очередь, в протоколе следует упомянуть, кто явился инициатором проведения общего собрания, какие вопросы были на него вынесены, как технически осуществлялся сбор голосов, в какие сроки он проходил. В случае заочного голосования необходимо указать, сколько было подготовлено листов голосования, в какие квартиры они были доставлены, сколько листов и из каких квартир было собрано. Обязательно необходимо указать, сколько листов было признано действительными, а сколько – недействительными, а также причины их выбраковки. Но самое важное – это данные о том, сколько собственников жилья, владеющих каким объемом от общей жилой площади дома, приняли участие в голосовании. Далее нужно отметить, как проходило голосование по всем пунктам, вынесенным на повестку дня, расписывая голоса по трем обязательным пунктам – «за», «против», «воздержались».

После собрания ТСЖ

Когда протокол составлен, избранному Правлению следует осуществить еще целый ряд обязательных действий.

Во-первых, закон требует, чтобы не позже 10 дней после окончания голосования итоги были оглашены его участникам. Сделать это можно двумя способами: вывесить протокол в местах, где его смогут прочитать жильцы (например, на информационных стендах, в лифтах), или же разнести итоговый информационный бюллетень с результатами по квартирам или почтовым ящикам. Практика показывает, что лучше совместить эти два способа.

Далее необходимо зарегистрировать ТСЖ в уполномоченном органе, которым является налоговая инспекция. Для этого Правление уплачивает соответствующую пошлину, нотариально заверяет заявление о регистрации, которое пишется на специальном бланке (его можно получить в налоговой), и вместе с Уставом подает на регистрацию в ближайшую инспекцию ФНС.

Об утверждении устава.

Устав – это основной документ, на котором строится практически вся деятельность ТСЖ. Правильное функционирование самой организации зависит от того, насколько грамотно подготовлен текст этого документа. Главное требование к Уставу – быть максимально простым. Он не должен включать пунктов, не подкреплённых действующим законодательством. Логично копировать 6 раздел Жилищного Кодекса РФ, внося правки по ходу дела. Тогда не будет двоякого толкования правил. Следующие пункты должны присутствовать в Уставе ТСЖ обязательно:

Сколько членов состоит в ревизионной комиссии?

Сколько членов в правлении?

Порядок созыва членов ТСЖ?

Место нахождения ТСЖ?

Наименование ТСЖ?

Есть лишь несколько понятий, которые допускают некоторые расхождения.

Например, можно: Можно по своему усмотрению формулировать процедуру, согласно которой проводятся совместные собрания, в которых принимают участие члены ТСЖ и собственники квартир.

Передать общему собранию членов ТСЖ полномочия по выбору Председателя правления, тогда сам Председатель будет меньше зависеть от членов правления, зато больше будет зависеть от всех членов ТСЖ.

Пока готовится и оформляется Устав ТСЖ, необходимо в обычном порядке проводить собрания по всем вопросам, имеющим значение:

-обсуждается размер платы, связанной с ремонтом и техническим обслуживанием;

-по проведению очных, заочных голосований;

-переизбранию председателей и членов правления;

-использованию общего имущества;

-использованию земельного участка;

-проведению реконструкции дома.

Неурегулированные вопросы по налогам требуют отдельного учёта.

В Устав ТСЖ желательно включить требование о том, чтобы в сообщество входило примерно по одинаковому числу представителей от каждого подъезда.

Устав ТСЖ – документ, обязательный для всех членов ТСЖ.

О процессе регистрации.

Любой член правления может подать пакет документов в соответствующий государственный орган, чтобы зарегистрировать ТСЖ. За эту процедуру отвечает управление Федеральной налоговой службы. Пакет документов состоит из:

-квитанции, подтверждающей уплату госпошлины;

-заявления о регистрации юридического лица;

-используется форма 11001;

-протокол правления ТСЖ, его должны заверить своими подписями все члены правления;

-устава Товарищества, в окончательном варианте, утверждённом на общем собрании, подаётся в двух экземплярах;

-протокол собрания, оригинал, либо в виде нотариально заверенной копии.

Федеральная Налоговая Служба обрабатывает запросы за семь дней максимум.

Какие ещё процедуры нужны для завершения?

Акт приёма-передачи – основной документ, по которому дом передаётся в управление ТСЖ. Во время этого процесса должна присутствовать специальная комиссия. Она обычно так же включает членов управления ТСЖ, представителей муниципалитета. Текст акта всегда сопровождается технической документацией, касающейся того или иного здания. Она должна соответствовать нормам и правилам эксплуатации многоквартирных домов. При переходе к другой форме управления не должно быть никаких изменений в правах собственников квартир.

Когда дом передаётся в управление ТСЖ, создаются специальные уведомления. Они рассылаются в Управление городского хозяйства Администрации. Счёт в банке для ТСЖ открывается только на имя юридического лица. Прежнего балансосодержателя дома надо поставить в известность о том, что произошло. Предоставляются все необходимые данные.

Когда документы вернутся из налоговой со всеми необходимыми отметками, ТСЖ можно считать зарегистрированным. Правлению останется завести счет в банке и начать управлять собственными имуществом.

Заключение договоров.

Общее имущество, условия и правила по его содержанию становятся главными предметами для таких договоров. Договор обязательно заключается с собственниками, которые в общество не вступили.

Что оговаривается в договоре?

Описание имущества, которое подлежит ремонту, содержанию.

Какие работы осуществляются по ремонту и содержанию?

Каким именно образом?

Какую ответственность несёт ТСЖ в случае неисполнения обязательств?

Информация об обязанности собственника заплатить за коммунальные услуги и другие расходы по ремонту и содержанию.

Порядок, размер, и сроки оплаты.

Договор с ТСЖ составляется в двух экземплярах. Собственник и председатель правления обязательно ставят на нём свои подписи.

Правление товарищества так же должно согласиться с этими действиями.

Идеальный вариант – когда в ТСЖ вступают все собственники жилья. Но Законодательство не даёт права заключать договор в принудительном порядке, если кто-то против.

Все убытки ложатся на ТСЖ, если собственники отказываются оплачивать коммунальные услуги. Дом так же можно передать управляющей организации, которая выбирается на общем собрании. Решением общего собрания утверждается договор управления многоквартирным домом в данном случае. Задание управляющей организации дают собственники жилья, либо члены правления ТСЖ. Одна сторона каждый год отчитывается перед другой о том, как выполняются условия, описанные в договоре. В управляющей организации тоже могут выбрать способы, с помощью которых будет обслуживаться тот или иной дом. Для этого можно привлекать и штатных сотрудников ТСЖ, либо сторонних работников.

ОБРАЗЦЫ ДОКУМЕНТОВ:

**Образец протокола общего собрания собственников многоквартирного дома**

**Протокол № \_\_**

**внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом №  \_\_\_\_\_, проведенного в форме очно-заочного голосования**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

*Инициатор общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(ФИО собственника жилого помещения № \_\_\_; ФИО должностного лица, представляющего интересы муниципального образования, действующего на основании доверенности от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_)

***Форма проведения общего собрания: очно-заочная форма. Проведено без участия/с участием управляющей компании (нужное подчеркнуть).***

**ОЧНАЯ ЧАСТЬ:**

Дата и время проведения очной части собрания \_\_\_\_часов \_\_\_ минут. «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года

Место проведения заочной части собрания: г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ подъезд № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

В очной части приняло участие \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ собственников, составляющих \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов ( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_% от общего количества голосов в доме.

**ЗАОЧНАЯ ЧАСТЬ:**

Дата начала голосования \_\_\_\_:\_\_\_. «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года.

Дата окончания приема решений собственников помещений \_\_\_\_:\_\_\_. «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_г.

Место (адрес) передачи решений собственников помещений

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

В заочной части приняло участие \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ собственников, составляющих \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов ( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_% от общего количества голосов в доме.

Дата и место составления протокола, подсчета голосов

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Общая площадь помещений в многоквартирном доме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., в том числе: - жилых помещений - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., - нежилых помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов. Один голос равняется одному кв.м. площади помещения.

Количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ % от общего числа голосов в доме)

Кворум имеется/ отсутствует \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Общее собрание правомочно/неправомочно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Повестка дня общего собрания собственников помещений:**

1. Проведение собрания в форме очно-заочного голосования.
2. Утверждение председателя и секретаря общего собрания и наделение указанных лиц полномочиями по произведению подсчета голосов, оформлению и подписанию протокола общего собрания.
3. Расторжение договора с управляющей организацией ООО «Управляющая организация «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»
4. Выбор способа управления многоквартирным домом № \_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_е.
5. Утверждение Управляющей организации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ для заключения с ней договора управления многоквартирным домом.
6. Утверждение условий договора управления многоквартирным домом между Управляющей организацией и собственником в предлагаемой редакции.
7. Об обязании управляющей организации ООО «Управляющая организация «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ передать техническую документацию на многоквартирный дом № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и иные документы, связанные с управлением этим домом в управляющую организацию, с которой будет заключен договор управления многоквартирным домом.
8. Утверждение размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе платы за управление многоквартирным домом.
9. Размещение результатов голосования на информационной доске каждого подъезда дома № \_\_\_\_ по ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
10. Определение места хранения протокола общего собрания в форме очно-заочного голосования собственников помещения многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по адресу: г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Итоги голосования:**

По  первому вопросу повестки дня:

Провести собрание в форме очно-заочного голосования.

ГОЛОСОВАЛИ: За - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов; Против - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов; Воздержался - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов. Решение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (принято/не принято).

По  второму  вопросу повестки дня:

Утвердить председателя (Ф.И.О.)       \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

секретаря общего собрания (Ф.И.О.) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

И наделить указанных лиц полномочиями по произведению подсчета голосов, оформлению и подписанию протокола общего собрания.

ГОЛОСОВАЛИ: За - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов; Против - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов; Воздержался - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов. Решение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (принято/не принято).

По  третьему  вопросу повестки дня:

Расторгнуть договор управления многоквартирным домом, заключенный с управляющей организацией\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

с «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

ГОЛОСОВАЛИ: За - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов; Против - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов; Воздержался - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов. Решение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (принято/не принято).

По  четвертому  вопросу повестки дня:

Выбрать способ управления многоквартирным домом №\_\_\_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_а – управление управляющей организацией.

ГОЛОСОВАЛИ: За - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов; Против - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов; Воздержался - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов. Решение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (принято/не принято).

По  пятому  вопросу повестки дня:

Утвердить управляющую организацию - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и заключить с ней договор управления многоквартирным домом № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

ГОЛОСОВАЛИ: За - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов; Против - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов; Воздержался - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов. Решение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (принято/не принято).

По шестому вопросу повестки дня:

Утвердить договор управления многоквартирным домом между Управляющей организацией \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и собственником в предлагаемой редакции, который является одинаковым для всех собственников помещений многоквартирного дома (Приложение № 5).

ГОЛОСОВАЛИ: За - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов; Против - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов; Воздержался - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов. Решение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (принято/не принято).

По  седьмому вопросу повестки дня:

Обязать управляющую организацию ООО «Управляющая организация «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ передать техническую документацию на многоквартирный дом №  по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и иные документы, связанные с управлением этим домом, денежные средства собственников, с лицевого счета многоквартирного дома в управляющую организацию, с которой будет заключен договор управления многоквартирным домом.

ГОЛОСОВАЛИ: За - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов; Против - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов; Воздержался - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов. Решение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (принято/не принято).

По восьмому вопросу повестки дня:

Установить размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ руб., в том числе плату за управление многоквартирным домом \_\_\_ % (без учета НДС) от размера начисленной платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

ГОЛОСОВАЛИ: За - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов; Против - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов; Воздержался - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов. Решение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (принято/не принято).

По девятому вопросу повестки дня:

Разместить результаты голосования на информационной доске каждого подъезда дома № \_\_\_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_е.

ГОЛОСОВАЛИ: За - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов; Против - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов; Воздержался - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов. Решение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (принято/не принято).

По десятому вопросу повестки дня:

Определить место хранения оригинала протокола общего собрания в форме очно-заочного голосования и решений собственников помещения многоквартирного дома № \_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_а, по адресу: г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

ГОЛОСОВАЛИ: За - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов; Против - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов; Воздержался - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов. Решение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (принято/не принято).

***Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными \_\_\_\_\_\_\_\_.***

***Общая площадь помещений собственников, решения которых признаны недействительными \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.***

**Приложения:**

1. Извещение о проведении голосования в очно-заочной форме.
2. Реестр вручения информационных сообщений о проведении собрания.
3. Решения собственников помещений в количестве \_\_\_\_\_\_\_ л.
4. Доверенности представителей собственников помещений в количестве \_\_\_\_\_\_\_л.
5. Форма договора управления многоквартирным домом.

Председатель общего собрания\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /

(подпись) (Ф.И.О.)

Секретарь общего собрания\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /

(подпись) (Ф.И.О)

Собственники помещений, принявшие участие в подсчете голосов

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

(подпись) (Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

(подпись) (Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

(подпись) (Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

(подпись) (Ф.И.О.)

Образец устава ТСЖ:

**УСТАВ**

**ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_", образованное на базе дома (домов) N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

далее именуемое Товарищество, является объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления, обеспечения эксплуатации комплекса движимого и недвижимого имущества, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ и иными законодательными актами РФ, регулирующими гражданские и жилищные правоотношения.

1.2. Местонахождение (юридический адрес) Товарищества: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Товарищество является некоммерческой организацией. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со ст. 152 Жилищного кодекса РФ.

1.4. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, по решению общего собрания используются для оплаты общих расходов в соответствии с бюджетом Товарищества или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

1.6. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления и других организациях.

1.7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом и не отвечает по обязательствам членов Товарищества.

1.8. Товарищество создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено Уставом.

1.9. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, Жилищным кодексом РФ, областными законами, распоряжениями и постановлениями, а также решениями общего собрания членов Товарищества, если таковые не противоречат действующему законодательству.

1.10. Товарищество создается с целью совместного управления собственниками помещений комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

2. Хозяйственная деятельность Товарищества собственников жилья

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

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

1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

3) сдача в аренду части общего имущества в многоквартирном доме;

2.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества собственников жилья, предусмотренные Уставом Товарищества.

3. Права Товарищества собственников жилья

3.1. Товарищество собственников жилья вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;

2) 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 установленные Уставом Товарищества цели;

3) 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;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

8) создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.

3.2. В случаях, 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 приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных или 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 иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

3.3. 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.

3.4. 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.

4. Обязанности Товарищества собственников жилья

4.1. Товарищество собственников жилья обязано:

1) обеспечивать выполнение требований главы 13 Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

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;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

5. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

5.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

5.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме в установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ пределах.

5.3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме, в том числе и не являющихся членами ТСЖ, путем его реконструкции или модернизации.

5.4. По решению, принятому на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в данном доме.

5.5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

6. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

6.1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

6.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения следует судьбе права собственности на указанное помещение.

6.3. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

6.4. Собственник помещения не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

7. Средства и имущество Товарищества собственников жилья

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

7.2. Средства Товарищества собственников жилья состоят из:

1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества и собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ;

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.

7.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества собственников жилья в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

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

8. Содержание общего имущества в многоквартирном доме

8.1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

8.2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника.

9. Членство в Товариществе собственников жилья

9.1 Членство в Товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество собственников жилья.

9.2. Если в многоквартирном доме создано Товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

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

10. Органы управления Товарищества собственников жилья

10.1. Органами управления Товарищества собственников жилья являются общее собрание членов Товарищества, правление Товарищества.

11. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья

11.1 Общее собрание членов Товарищества собственников жилья является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества.

11.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества собственников жилья относится:

1) внесение изменений в Устав Товарищества:

2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;

3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

4) установление размера обязательных платежей и взносов для собственников помещений в многоквартирном доме;

5) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;

6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

8) утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;

9) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

10) принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;

11) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества;

12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;

13) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

11.3 Уставом Товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов Товарищества помимо указанных может быть отнесено решение иных вопросов.

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

12. Порядок проведения и организации общего собрания членов Товарищества собственников жилья

12.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

12.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества собственников жилья указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

12.3. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более 50% голосов.

12.4. Решения общего собрания членов Товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания, принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества:

1) внесение изменений в Устав Товарищества;

2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;

3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

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 в многоквартирном доме и его оборудования;

6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

8) утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;

9) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

10) принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;

11) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества;

12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;

13) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

12.5. Решения общего собрания членов ТСЖ оформляются протоколами, которые подписываются председателем и секретарем собрания и хранятся \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

12.6. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья ведет председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

12.7. Голосование может проводиться путем опроса в письменной форме или голосования по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.

13. Правление Товарищества собственников жилья

13.1. Руководство деятельностью Товарищества собственников жилья осуществляется правлением Товарищества. 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 собственников жилья.

13.2. Правление Товарищества собственников жилья избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

13.3. Правление Товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя Товарищества.

13.4. Правление Товарищества собственников жилья является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

13.5. Заседание правления Товарищества собственников жилья созывается председателем в сроки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

13.6. Заседание правления Товарищества собственников жилья признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления Товарищества. Решение правления Товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

14. Обязанности правления Товарищества собственников жилья

В обязанности правления Товарищества входят:

14.1. Соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества.

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

14.3. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им.

14.4. Заключение договоров на поставку коммунальных услуг.

14.5. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

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

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

14.8. Ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

14.9. Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества.

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

15. Председатель правления Товарищества собственников жилья

15.1. Председатель правления Товарищества собственников жилья избирается на срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

15.2. Председатель правления Товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

15.3. На основании решения правления ТСЖ подписывает договоры на оказание жилищно-коммунальных услуг.

16. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников жилья

16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов Товарищества на срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. В состав ревизионной комиссии Товарищества собственников жилья не могут входить члены правления Товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

16.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников жилья:

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

2) 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;

3) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

17. Права и обязанности собственника жилого помещения

17.1. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

17.2. Собственник жилого помещения вправе предоставить его владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

17.3. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

17.4. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

18. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме

18.1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

18.2. Решения общего собрания членов Товарищества собственников жилья в многоквартирном доме о проведении капитального или текущего ремонтов, их объеме, сроках исполнения и об оплате расходов по их проведению являются обязательными для всех собственников помещений многоквартирного дома.

18.3. Бремя ответственности по оплате обязательных платежей и расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме, независимо от того, являются ли они членами ТСЖ.

18.4. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома.

19. Реорганизация Товарищества собственников жилья

Реорганизация Товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

20. Ликвидация Товарищества собственников жилья

20.1. Ликвидация Товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

20.2. 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.

21. Заключительные положения

21.1 Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

21.2 Поправки, изменения и дополнения к Уставу Товарищества собственников жилья принимаются на общем собрании членов Товарищества или их представителей большинством голосов собственников помещений, пропорционально долям участия присутствующих на общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.

21.3. Настоящий Устав составлен в \_\_\_\_\_\_ экземплярах, имеющих равную силу.