

Серия Библиотека проекта
“Поддержка собственников жилья”

**СОЗДАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА
СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
КАК РЕАЛИЗАЦИЯ ВЫБОРА
СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**



ПРОЕКТ

«ПОДДЕРЖКА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ»

ОРГАНИЗАТОРЫ ПРОЕКТА

НО Фонд «Новая Евразия» (www.neweurasia.ru) — российская некоммерческая организация, целью деятельности которой является содействие улучшению качества жизни российских граждан через программы, содействующие эффективному социально-экономическому развитию России, основанные на принципах консолидации усилий и ресурсов государства, общественности и бизнеса, использовании передового российского и международного опыта и инновационных технологий. ФНЕ начал свою работу 1 октября 2004 года. ФНЕ реализует свои программы путем присуждения малых грантов, а также осуществляет управление операциональными проектами в следующих тематических направлениях: общественно-государственное управление, социальная политика и предпринимательство, образование и молодежь, развитие региональных печатных СМИ и международная деятельность.

Фонд «Институт экономики города» (www.urbanecomomics.ru) - негосударственная и некоммерческая организация, созданная в 1995 году в Москве. Институт является экономическим аналитическим центром, главная задача которого - анализ социальных и экономических проблем развития муниципальных образований, разработка практических предложений, рекомендаций по реформированию региональной и городской экономики, сопровождение реализации конкретных проектов.

УЧАСТНИКИ ПРОЕКТА:

Муниципальное образование «город Нижний Новгород» (www.admgor.nnov.ru)
Некоммерческое партнерство «Нижегородская ассоциация товариществ собственников жилья» (г. Нижний Новгород)

Муниципальное образование «город Пермь» (www.gorodperm.ru)

Фонд поддержки общественных инициатив «Гражданская позиция» (г. Пермь)

Некоммерческая организация «Пермский фонд содействия товариществам собственников жилья» (г. Пермь)

Муниципальное образование «город Тверь» (www.tver.m)

Некоммерческое партнерство «Объединение организаций для управления и обслуживания домов» (г.Тверь)



МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ

СОЗДАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ КАК РЕАЛИЗАЦИЯ ВЫБОРА СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

В рамках проекта
«Поддержка собственников жилья»

реализуется Фондом «Новая Евразия» в сотрудничестве
с Фондом «Институт экономики города»

2008

УДК 332.8
ББК 65.44
Г 15

- Г 15 **Генцлер И.В., Лыкова Т.Б., Румянцева М.С.** Создание товарищества собственников жилья как реализация выбора способа управления многоквартирным домом. – Москва: Издательская группа «Праксис», 2008. – 176 с.

Пособие содержит рекомендации по организации выбора способа управления и созданию товариществ собственников жилья. Дается подробная информация об оценке возможных моделей управления / содержания многоквартирного дома, подготовке и проведению общего собрания собственников помещений по выбору способа управления и созданию ТСЖ, приводятся примеры информационных материалов для подготовки и проведения общего собрания и модельные примеры документального оформления решений собственников.

Для широкой аудитории, в том числе для собственников помещений в многоквартирных домах, участников инициативных групп собственников по созданию товариществ собственников жилья, представителей действующих товариществ собственников жилья и их объединений, а также органов местного самоуправления.

© Фонд «Институт экономики города»,
Фонд «Новая Евразия», 2008

УДК 332.8
ББК 65.44

О ПРОЕКТЕ «ПОДДЕРЖКА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ»

Проект «Поддержка собственников жилья» играет важную роль в процессах жилищно-коммунальной реформы: он на практике доказывает необходимость формирования прозрачной системы организационных, финансовых и договорных отношений при различных способах управления многоквартирными домами, программы развития и поддержки ТСЖ, способных профессионально исполнять функции управления многоквартирными домами для улучшения состояния многоквартирных домов, качества жизни населения Российской Федерации.

Цель проекта – способствовать повышению эффективности системы жилищного управления и развитию товариществ собственников жилья в Российской Федерации через внедрение новых управленческих моделей при активном участии институтов гражданского общества.

Задачи проекта:

- разработать, апробировать и распространить методический инструментарий, включающий модели управления, практики успешного функционирования ТСЖ, процедуры и политики управления жилищным фондом, необходимые для эффективного функционирования ТСЖ в России;
- разработать модельные подходы к реализации жилищной реформы в части управления жилищным фондом и провести демонстрационные проекты по их внедрению при активном участии всех субъектов жилищных отношений на уровне муниципальных образований;
- повысить общественное участие в решении жилищных проблем на национальном, региональном и местном уровне, создать условия для дальнейшего распространения результатов Проекта в Российской Федерации.

В рамках проекта создается пакет методических, учебных и информационных материалов по вопросам управления жилищным фондом, включающий настоящее пособие ««Подготовка и проведение общего собрания собственников помещений для принятия решения о

проведении капитального ремонта многоквартирного дома и его финансировании».

Существенной частью проекта является проведение демонстрационных проектов, в рамках которых реализуются пять моделей взаимодействия в процессе управления многоквартирными домами:

Модель 1: Построение демократических взаимоотношений в товариществе собственников жилья;

Модель 2: Формирование собственниками помещений/ТСЖ заказа на услуги управления, содержания и ремонта многоквартирного дома;

Модель 3: Построение эффективных отношений управляющей организации с клиентами (собственниками помещений/ТСЖ);

Модель 4: Формирование эффективных отношений ТСЖ/управляющих организаций с ресурсоснабжающими организациями;

Модель 5: Внедрение новых механизмов организации и финансирования капитального ремонта/ресурсосберегающей модернизации многоквартирного дома.

Каждая из моделей имеет собственные цели и задачи, свой метод осуществления и может быть реализована как самостоятельный элемент жилищной реформы в части эффективного управления многоквартирными домами. В то же время все модели демонстрационных проектов взаимосвязаны, каждая модель формирует условия для реализации других моделей. Таким образом, реализация всех моделей демонстрационных проектов обеспечит комплексный подход к реализации реформы управления жилищным фондом:

Модели демонстрационных проектов будут апробированы в муниципальных образованиях Российской Федерации, которые были отобраны в рамках закрытого Конкурса: гг. Нижний Новгород, Пермь, Тверь. Одним из значимых критериев отбора муниципальных образований было наличие опыта сотрудничества с некоммерческими организациями в жилищной сфере.

В рамках проекта проводится широкая информационная кампания, которая транслирует успешный опыт реализации демонстрационных проектов по Российской Федерации.

ПРЕДИСЛОВИЕ

Товарищество собственников жилья – некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме¹.

В Российской Федерации с 1993 года накоплен положительный опыт объединения собственников помещений в многоквартирных домах в товарищества, но к концу 2007 года таких товариществ в России насчитывалось немногим более двадцати пяти тысяч, что составляет лишь 8,2 процента от жилищного фонда, расположенного в городах страны.

Существенные сдвиги в процессе создания ТСЖ и капитального ремонта многоквартирных домов ожидаются в ближайшие годы, вследствие реализации условий Федерального закона № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». Закон устанавливает меры финансовой поддержки регионов, достигших успехов в реализации реформы жилищно-коммунального хозяйства, в решении такой острой сегодня проблемы как капитальный ремонт многоквартирных домов. В законе определены условия предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ, причем одним из важнейших критериев получения финансовых средств на проведение капитального ремонта многоквартирных домов является обязательное наличие нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, направленных на формирование благоприятных условий для образования и деятельности ТСЖ. Более того, законодатель ожидает от регионов, участвующих в программе, что доля многоквартирных домов, в которых созданы ТСЖ как реализация выбора способа управления, должна увеличиться от 10% до 20% в период с 2009 по 2011 годы.

Однако существенная проблема состоит сегодня не столько в том, что общее количество ТСЖ невелико, сколько в том, что критически мало ТСЖ, созданных самими собственниками на основании созна-

¹ Статья 135 Жилищного кодекса Российской Федерации

тельного и продуманного решения и управляющих общим имуществом в соответствии с законом и целями собственников. ТСЖ, которые в большом количестве создаются сегодня как реакция на предложенные государством меры финансового стимулирования капитального ремонта домов, в том случае, если целью создания ТСЖ является только получение бюджетных средств и при этом отсутствует реальное единство интересов собственников в доме, – рискуют оказаться несостоятельными в будущем.

Сегодня нужно не просто добиваться увеличения численности ТСЖ, а формировать условия для появления и развития ТСЖ, создаваемых собственниками в результате осознанного выбора и показывающих реальный пример лучшей практики управления многоквартирными домами.

В данном пособии читатели смогут найти рекомендации по организации выбора способа управления и созданию товариществ собственников жилья, включая рекомендации по повышению информированности собственников и обеспечению их понимания и поддержки при создании ТСЖ, оценке возможных моделей управления / содержания многоквартирного дома, подготовке и проведению общего собрания собственников помещений по выбору способа управления и созданию ТСЖ., примеры информационных материалов для подготовки и проведения общего собрания и модельные примеры документального оформления решений собственников.

Пособие разработано в рамках проекта «Поддержка собственников жилья» и предназначено для широкой аудитории, в том числе для собственников помещений в многоквартирных домах, участников инициативных групп собственников по созданию товариществ собственников жилья, представителей действующих товариществ собственников жилья и их объединений, а также органов местного самоуправления.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОЗДАНИЮ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ КАК СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

1. Выбор способа управления многоквартирным домом

Жилищный кодекс Российской Федерации, вступивший в действие 1 марта 2005 года, законодательно закрепил передачу полномочий по управлению многоквартирными домами собственникам помещений в них. В результате собственники получили право определять цели управления домом, желаемый уровень качества проживания в нем и размер платы за содержание и ремонт общего имущества, а также выбирать способ управления домом и тех, кто будет оказывать услуги и выполнять работы по управлению, обслуживанию и ремонту.

Согласно Жилищному кодексу все собственники помещений могут реализовать свое право участвовать в управлении многоквартирным домом через участие в общем собрании, которое получило статус органа управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников — это механизм совместного принятия основных решений, касающихся общего имущества в многоквартирном доме, включая выбор способа управления.

Законодательно определено, что собственники не только вправе, но и обязаны на общем собрании выбрать один из трех способов управления, предложенных Жилищным кодексом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений;
- 2) управление товариществом собственников жилья (ТСЖ), жилищным кооперативом (ЖК) или иным специализированным потребительским кооперативом (ПК);
- 3) управление управляющей организацией — юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем.

Принято считать, что установленные Жилищным кодексом способы управления равнозначны. Но это совсем не так, если сравнить способы управления с точки зрения наличия у собственников помещений:

- возможности контролировать использование денежных средств, которые они вносят на содержание общего имущества;
- возможности аккумулировать (накапливать) средства на ремонты и обеспечить их сохранность;
- возможности участвовать в управлении общим имуществом кроме участия в ежегодном общем собрании;
- необходимости всем вместе участвовать в решении текущих вопросов по управлению, обслуживанию дома.

Непосредственное управление собственниками помещений многоквартирным домом. Данный способ управления сводится к тому, что все общие вопросы управления многоквартирным домом решают непосредственно сами собственники. Собственники вправе принять в рамках этого способа управления несколько путей реализации своего решения:

- все текущие вопросы управления могут решаться на общих собраниях собственников помещений в доме;
- собственники могут распределить между собой обязанности по управлению домом;
- собственники для взаимодействия со сторонними организациями могут выбрать одного уполномоченного из своего числа или пригласить иное лицо, не из числа собственников, наделив его доверенностями от каждого собственника.

Управление многоквартирным домом управляющей организацией. Выбирая способ управления управляющей организацией, собственники должны выбрать конкретную управляющую организацию – юридическое лицо любой организационно-правовой формы или индивидуального предпринимателя, – сформулировать на общем собрании условия договора с ней и подписать договор управления.

Выбранная собственниками или ТСЖ управляющая организация вправе самостоятельно (своими силами) оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту многоквартирного дома, а может привлекать для этих целей любые иные подрядные организации по своему выбору. Независимо от привлечения подрядчиков, ответственным перед собственниками за управление и содержание дома является управляющий, который в соответствии с договором с собственниками помещений в конкретном доме, выполняет порученные ему

работы и оказывает услуги, а собственники – оценивают полученный результат и оплачивают исполнение договора управления.

Управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья или потребительским кооперативом. Управление многоквартирным домом осуществляется органами управления товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

Высшим органом управления жилищного кооператива является общее собрание членов кооператива (конференция), а высшим органом управления ТСЖ – общее собрание членов ТСЖ. Текущая деятельность по управлению домом чаще всего осуществляется выборным органом – правлением ТСЖ или кооператива. При этом товарищество и кооператив вправе управлять многоквартирным домом как самостоятельно (т.е. предусмотрев осуществление этой деятельности своими органами управления и (или) включив на основании трудового договора в свой штат специалиста по управлению домом), так и привлекать для этого управляющую организацию (управляющего), заключив с ней договор управления. ТСЖ обязано заключить договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений, не являющимися членами ТСЖ.

Рекомендации по созданию и организации деятельности товариществ собственников жилья будут даны далее.

Какой способ управления выбрать для конкретного многоквартирного дома – решать самим собственникам, а чтобы принять наилучшее решение, стоит сравнить все способы, исходя из того, как в каждом случае организовано управление общим имуществом, кто принимает и кто исполняет решения, кто определяет размеры оплаты и кто контролирует расходование средств.

Выбор способа управления многоквартирным домом

Управление многоквартирным домом собственников жилья	Управление управляющей организацией	Непосредственное управление собственниками помещений
Кто принимает решения по ключевым вопросам управления многоквартирным домом Общее собрание собственников помещений (Общее собрание членом ТСЖ)	Общее собрание собственников помещений	Общее собрание собственников помещений
Кто занимается управлением / осуществляет функции управления многоквартирным домом Органы управления ТСЖ: - Общее собрание членом ТСЖ - Правление ТСЖ – постоянно действующий орган управления, подотчетный общему собранию членом ТСЖ <i>Правление ТСЖ может заключить договор на управление многоквартирным домом с управляющей организацией, не имея специализации по управлению домом</i>	Управляющий / персонал управляющей организации	Совместно все собственники помещений <i>При небольшом количестве собственников в доме такой способ возможен и эффективен. При большом количестве собственников – домом практически никто не управляет.</i>
Кто определяет размер платы за содержание и ремонт жилого помещения Органы управления ТСЖ	Общее собрание собственников помещений (с учетом предложений управляющей организации)	Общее собрание собственников помещений
Цели органа управления Совпадают с интересами собственников помещений	Получение прибыли – целью любой коммерческой организации	Совпадают с интересами собственников помещений
Как собирается / куда вносятся плата за жилое помещение		

На банковский расчетный счет ТСЖ, в том числе при привлечении управляющей организации (управляющего)	На банковский расчетный счет управляющей организации Непрямые расходы (экономленные) средства списываются средствами управляющей организации и используются по ее усмотрению	«В шапку» или каждый самостоятельно оплачивает жилищно-коммунальные услуги
Средства тратятся только на содержание дома. Непрямые расходы (экономленные) средства остаются на счете ТСЖ и в дальнейшем тратятся на содержание дома	Средства тратятся только на содержание дома. Непрямые расходы (экономленные) средства списываются средствами управляющей организации и используются по ее усмотрению	
Кто контролирует результаты работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и расходованию средств собственников	Контролируется только результат работы по итогам года	Будет контроль практически отсутствует
Где аккумулируются средства собственников на капитальный ремонт многоквартирного дома	Прообразуется, что все средства собственников зачисляются на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме	Возможно заупотребление собственными средствами собственников, нецелевое использование средств, «потеря» средств
Кто заключает договоры и взаимодействует с ресурсоснабжающими организациями, контролирует качество и количество ресурсов	Управляющая организация	Каждый собственник самостоятельно
Органы управления ТСЖ	Управляющая организация	Каждый собственник самостоятельно
Где аккумулируются средства собственников на капитальный ремонт многоквартирного дома	На банковском счете управляющей организации	Каждый собственник накапливает средства самостоятельно
На банковском счете ТСЖ	Непрямые расходы как лежат на работе, порученные договором управления, средства облагаются налогом на прибыль	Часто производится сбор средств «в шапку» с риском потери этих средств
Эти средства не облагаются налогом на прибыль	Непрямые расходы как лежат на работе, порученные договором управления, средства облагаются налогом на прибыль	

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

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

2. Основные принципы создания и деятельности товарищества собственников жилья

Товарищество собственников жилья –

некоммерческая организация, **объединение собственников** помещений в многоквартирном доме для **совместного управления комплексом недвижимого имущества** в многоквартирном доме, **обеспечения эксплуатации** этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Жилищный кодекс РФ, ст. 135, ч. 1

- **Создание товарищества собственников жилья как выбор способа управления многоквартирным домом – решение общего**

собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принимаемое **большинством голосов** от общего числа голосов **принимающих участие в данном собрании собственников** помещений в многоквартирном доме (кворум собрания – более чем 50 % голосов от общего числа голосов) (ЖК, ст. 44, ч. 2, ст. 45, ч. 3, ст. 46, ч. 1)

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

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

Общее собрание членов ТСЖ:

- утверждает устав и его изменения, принимает решения о реорганизации и ликвидации товарищества;
- избирает правление и ревизионную комиссию (ревизора) товарищества;
- устанавливает размер обязательных платежей и взносов членов товарищества, принимает решения об образовании специальных

фондов товарищества, о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов, определяет направления использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества, утверждает бюджет и отчет о его выполнении;

- рассматривает жалобы на действия правления, председателя правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества,
- принимает правила внутреннего распорядка товарищества;
- решает другие вопросы, отнесенные законом и уставом товарищества к его компетенции.

Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом, подотчетным общему собранию членов товарищества. Правление ТСЖ вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества.

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

2.1. Цели и задачи деятельности товариществ собственников жилья

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

На практике же инициаторы создания товариществ собственников жилья преследуют различные цели.

- Цель *застройщика*, создающего товарищество в строящемся многоквартирном доме¹ – **переложить на ТСЖ обязательства по содержанию построенного жилья.**
 - Степень участия будущих собственников помещений (инвесторов, участников долевого строительства) в создании ТСЖ — нулевая.
 - Основные отличительные черты — наличие профессиональной управляющей организации, выбранной застройщиком и управляющей многоквартирным домом по договору с ТСЖ; как правило, более высокая плата за содержание общего имущества (особенно в первое время после сдачи дома в эксплуатацию). На такие товарищества приходится до 75% всех зарегистрированных ТСЖ в России.
- Целью *органов местного самоуправления* при создании ТСЖ в домах с большой долей муниципальных помещений часто является **перевод муниципальных организаций в частный бизнес** без потери объема работ и технической базы и без участия в конкуренции на рынке жилищных услуг.
 - Степень участия собственников в создании ТСЖ – минимальная или практически нулевая (бывает, собственники в таких ТСЖ даже не знают о том, что оно создано).
 - Основные отличительные черты – крупные размеры ТСЖ, включающего, как правило, весь жилищный фонд, которым ранее управляло жилищное предприятие; наличие собственного штата работников, «унаследованного» от муниципального предприятия, или договора с управляющей организацией, созданной на базе муниципального предприятия. ТСЖ, созданные по инициативе МУПов, составляют, по экспертной оценке, около 15% от всех товариществ России.
- Целью *собственников помещений* в многоквартирном доме при создании ТСЖ иногда бывает получение установленной государством / органами местного самоуправления **выгоды**

¹ Застройщики имели право создавать ТСЖ в соответствии с Законом «О товариществах собственников жилья», прекратившим свое действие со вступлением в силу Жилищного кодекса Российской Федерации.

или льготы (например, средств на капитальный ремонт из бюджета, нежилых помещений в собственность), или **защита прав** на общее имущество (например, защита дома от расселения, земельного участка от коммерческой застройки) и т.п.

- Степень участия собственников в создании ТСЖ – высокая или максимальная.
 - Основные отличительные черты – как правило, ограниченная способность ТСЖ к решению текущих задач управления домом, неготовность нести ответственность перед собственниками за содержание общего имущества и обеспечение их коммунальными услугами, а также перед организациями коммунального комплекса за сбор платежей;
- Цель создания и деятельности демократических ТСЖ, создаваемых по инициативе самих **собственников помещений, которые готовы принять ответственность за состояние дома – поддержание и улучшение качества содержания общего имущества, представление интересов** собственников при решении вопросов управления многоквартирным домом перед жилищными и коммунальными предприятиями.
 - Степень участия собственников в создании ТСЖ – максимальная.
 - Основные отличительные черты – коллегиальность принятия решений и демократические процедуры управления организацией; опыт самостоятельного решения проблем; обеспечение соответствия качества услуг запросам собственников жилья; применение оптимального сочетания самоуправления с профессиональным управлением.

Во многих случаях проблемы, с которыми сталкиваются действующие товарищество собственников жилья, происходят от неправильно осознанной или слишком узко поставленной цели в момент создания товарищества. Выполнив возложенную на него при создании миссию, товарищество часто оказывается фактически не нужным собственникам помещений в доме, слабо организованным, не подготовленным к выполнению обязанностей по управлению домом и к решению текущих задач его содержания. При этом главная проблема – отсутствие реального объединения собственников в доме.

Очень важно, чтобы собственники четко осознавали, для чего они хотят создать ТСЖ в своем доме, какую цель они поставят перед своей организацией. Во многом от того, какую цель преследуют инициаторы создания ТСЖ, зависит его будущее. Нужно понимать, что у **ТСЖ нет одномоментной цели**, его цель – **совместное управление домом в течение всего срока жизни здания**, или до тех пор, **пока помещения в здании принадлежат разным собственникам**. Надо также понимать, что ТСЖ не может и не должно иметь целью удовлетворение чьих-либо потребностей и интересов, кроме собственников помещений в многоквартирном доме.

Если собственники хотят создать **ТСЖ как организацию собственников помещений, действующую в интересах собственников помещений**, то **цель такого ТСЖ –**

объединить собственников помещений для согласования интересов и принятия совместных решений относительно общего имущества в многоквартирном доме.

Исходя из этой цели, определим **главные задачи ТСЖ**:

- обеспечить надлежащее санитарное и техническое содержание общего имущества собственников в многоквартирном доме;
- обеспечить согласование интересов собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом.

Другими задачами деятельности ТСЖ, в соответствии с законом и уставом, являются:

- эффективное совместное использование общего имущества;
- поддержание первоначального рыночного уровня стоимости недвижимости и, по мере возможности, его повышение;
- предоставление собственникам условий для безопасного и удобного проживания;
- минимизация затрат на содержание, ремонт и коммунальные услуги;
- получение дополнительного финансирования за счет хозяйственной деятельности;
- проведение кредитной и инвестиционной политики на цели содержания дома в интересах членов товарищества;
- оказание жильцам дополнительных услуг;

- защита законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в отношении прав владения, пользования и распоряжения общим имуществом, и представление интересов собственников во взаимоотношениях с третьими лицами;
- совместный контроль за соблюдением норм общежития.

Как монета соответствует своей номинальной ценности только когда у нее две стороны – «орел» и «решетка», – так товарищество собственников жилья только тогда соответствует своему назначению, когда обе стороны его деятельности – самоорганизация собственников и содержание многоквартирного дома – тесно связаны и равноценны.



2.2. ТСЖ как объединение собственников помещений в многоквартирном доме

Раньше уже было сказано, назначение товарищества собственников жилья – обеспечивать реальную самоорганизацию собственников помещений в многоквартирном доме. Что представляет собой внутренняя организация объединения собственников жилья, – слаженного, хорошо работающего, внушающего доверие своим членам и представляющего их интересы?

Органами управления товарищества являются общее собрание членов ТСЖ и правление. Общее собрание членов товарищества по закону должно проводиться **не реже, чем раз в год**: ежегодно проводятся очередные собрания, посвященные отчету за предыдущий год и утверждению плана и сметы на следующий, а также выборам правления; ТСЖ также может проводить собрания вне очереди, в случае необходимости. На практике, как правило, общие собрания проводятся

не чаще одного раза в год: провести общее собрание – это хлопотно, зачастую дорого, и как считается, очень трудно обеспечить кворум самого собрания и принятия решений.

Обычно в ТСЖ функции управления, делегированные собственниками товариществу, ложатся на плечи правления. Практика некоторых товариществ в России (особенно – бывших ЖСК) состоит в том, что общее собрание избирает вообще только одного председателя, который возглавляет ТСЖ в течение периода, установленного уставом – чаще всего 2-3 года. Если председатель единолично принимает решения по всем вопросам деятельности ТСЖ, включая обеспечение содержания и ремонта дома и установления размера платежей, – ТСЖ перестает быть объединением собственников и представителем их интересов. То же самое может произойти, если правление ТСЖ, состоящее из нескольких человек, принимает решения, опираясь на свое мнение, а не на мнение остальных собственников, не советуясь с ними.

В результате «рядовые» члены ТСЖ не видят необходимости своего участия в делах организации, не проявляют активности и не желают участвовать в общих собраниях ТСЖ, необходимые решения не принимаются, все опять ложится на плечи правления – образуется порочный круг. Со временем собственники начнут покидать ТСЖ, становясь в оппозицию ко всем его решениям, возникнут конфликты и финансовый крах.

Еще на стадии подготовки к созданию товарищества собственникам необходимо осознать, что такого результата нужно избежать. Если уж создавать товарищество – то такое, которое будет реально представлять интересы всех или максимально возможного большинства собственников и позволит собственникам действительно самим решать, как управлять домом.

Товарищество должно стать коллективом, во главе которого стоит правление, состоящее из наиболее подготовленных и ответственных членов ТСЖ (см. схему на следующей странице). Правление из своего состава выбирает председателя, который координирует деятельность правления, ведет его заседания, обладает правом подписи документов от имени ТСЖ, и при этом сам подотчетен правлению и общему собранию членов ТСЖ. Подчеркнем, что личные интересы членов и пред-

седателя правления должны всегда уступать место интересам общественным.

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

В помощь правлению в товариществе могут также создаваться **инициативные комиссии**. Такие комиссии – постоянные либо временные – учреждаются, когда возникает специальная надобность. Они не принимают стратегических решений, скорее они создаются для сбора и анализа информации, на основании которой затем выносят рекомендации правлению. Правление, в свою очередь, использует эти рекомендации, чтобы установить или изменить политику товарищества. На схеме ниже приведены некоторые примеры инициативных комиссий, которые могут создаваться и работать в ТСЖ. Комиссии также могут заниматься административной работой, например, организацией выборов или изданием информационного бюллетеня.

Нужно отметить, что одна из комиссий – ревизионная – должна быть создана в ТСЖ обязательно, ее деятельность регулируется Жилищным кодексом. Ревизионная комиссия проверяет деятельность правления и отчитывается перед общим собранием членов товарищества.

Правильная организация работы правления и актива – часть успеха товарищества как коллектива. Другая составляющая этого успеха – привлечение ресурсов, которыми обладают собственники. Лучше всего эти ресурсы можно выявить и использовать через добровольную помощь инициативным комиссиям, о которых мы говорили выше, и через участие в разовых мероприятиях в ТСЖ. Чем больший ресурс добровольцев смогут привлечь активисты, тем легче будет найти и «завербовать» тех, чьи интересы и таланты для этого подходят, тем активней и гибче будет работа комиссий и правления.

В конечном итоге цель руководящих органов товарищества – вовлечь в его деятельность как можно большее количество членов, добиться того, чтобы наименее активные члены ТСЖ как минимум с готовностью участвовали в общих собраниях, чтобы ТСЖ объединяло по возможности всех собственников в доме.

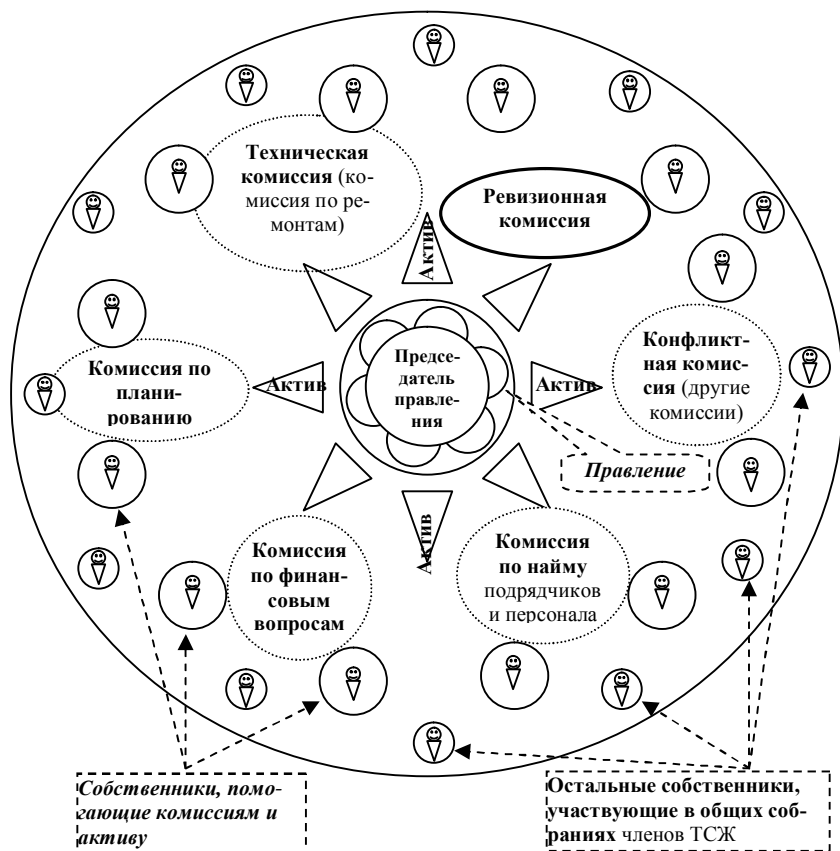


Рис. 1. Внутренняя организация объединения собственников помещений в многоквартирном доме – ТСЖ

Таким образом, перед инициативными собственниками, готовыми создать товарищество в своем доме, стоит задача создать объединение собственников помещений,

- в которое вступили все или почти все собственники помещений в доме,
- в деятельности которого принимают участие как можно большее число собственников,
- которое возглавляет не единственный лидер, а актив, состоящий из нескольких собственников – единомышленников, которые стремятся к коллегиальному принятию решений;

- в исполнительном органе которого производится периодическая ротация членов (лозунг: «ТСЖ как школа самоуправления»).

3. Предпосылки создания и условия успеха товарищества собственников жилья

Товарищество собственников жилья – этот способ управления многоквартирным домом, который предоставляет собственникам наибольшие возможности для реализации своих прав, защиты интересов и удовлетворения потребностей и запросов в отношении качества содержания дома. Успех или неуспех товарищества, прежде всего, зависит от того, как собственники распорядятся этими возможностями, смогут ли они объединиться для решения общих задач. В этой связи можно говорить о предпосылках создания товарищества и условиях, необходимых для его успешной деятельности.

Создание товарищества собственников жилья может оказаться трудным делом, когда интересы собственников в многоквартирном доме сильно разнятся, а это случается, например, когда в доме проживают люди разного материального достатка и социального уровня, или когда собственниками помещений в доме, помимо граждан, являются юридические лица или органы местного самоуправления. Если же интересы граждан – собственников близки, и есть возможности для согласования интересов с муниципалитетом и собственниками нежилых помещений, создание товарищества становится менее рискованным.

Можно считать хорошими **предпосылками** для создания товарищества собственников жилья:

- наличие муниципального нормативного документа, определяющего порядок участия органа местного самоуправления как собственника помещений в многоквартирном доме в общих расходах собственников на содержание и ремонт общего имущества, а также порядок представительства органа местного самоуправления в товариществах собственников жилья;
- наличие муниципальной (региональной) программы поддержки товариществ собственников жилья;
- наличие в городе или районе ассоциации или иного объединения (или центра поддержки) товариществ собственников жилья;

- готовность собственников нежилых помещений исполнять свои обязанности, прежде всего – связанные с несением доли расходов на содержание и ремонт общего имущества, а также с полной и своевременной оплатой коммунальных услуг;
- высокий уровень сбора платежей собственников и нанимателей помещений за содержание и ремонт и коммунальные услуги.

Деятельность товарищества собственников жилья, с высокой вероятностью, в первые годы после регистрации **будет успешной**, если к моменту его создания выполняются следующие условия:

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

Если инициатива создания товарищества исходит от одного – двух лиц, которых не поддерживают остальные собственники, если работающие поблизости жилищные и коммунальные организации не готовы работать с товариществом как с заказчиком, – не стоит предлагать общему собранию собственников выбрать товарищество как способ управления. В таком случае надо подумать о других возможных способах управления многоквартирным домом, скорее всего, – о заключении договора собственниками с управляющей организацией.

Если перечисленные условия отсутствуют, создать товарищество будет трудно. В то же время, вряд ли они возникнут сами собой, – их можно подготовить. Необходимо поработать, чтобы создать в доме добрососедские отношения, выделить среди собственников наиболее активных и ответственных, изучить имеющийся рынок услуг по содержанию и ремонту жилья, техническому и аварийному обслуживанию, найти и изучить нормативные документы и другую информацию

по вопросам создания и деятельности ТСЖ. И этому нужно будет посвятить даже большее внимание и большее время, чем подготовке общего собрания по выбору способа управления и созданию товарищества.

4. Создание товариществ собственников жилья в разных типах многоквартирных домов

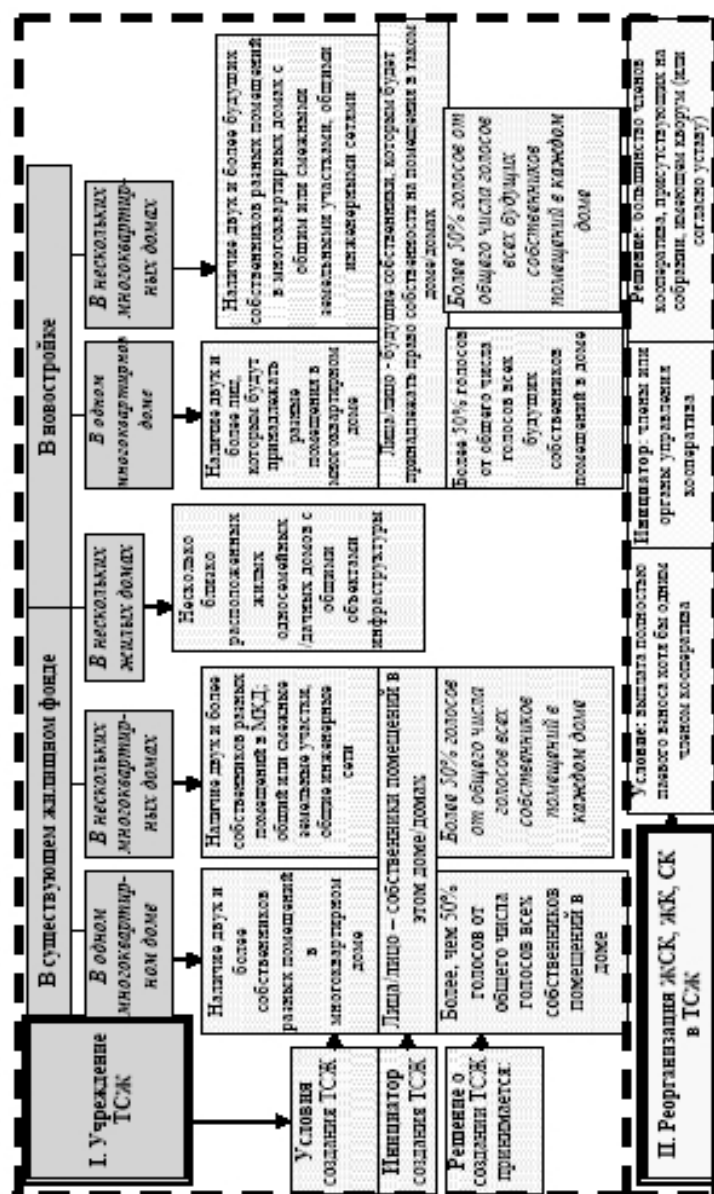
В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации товарищество собственников жилья может быть создано:

- в существующем многоквартирном доме (или нескольких домах), где ранее никогда не создавалась организация собственников;
- в строящемся доме;
- в существующем многоквартирном доме (или нескольких домах), где ранее создан кооператив собственников.

В существующем доме, где не было организации собственников.

При создании ТСЖ в доме, где прежде не было организации жильцов, возникает необходимость сплотить собственников для организации содержания и ремонта общего имущества. Для этого требуется проведение большой предварительной работы собственников-активистов или инициативной группы по информированию других собственников помещений в доме об их правах и обязанностях по содержанию общего имущества, возможных способах управления имущественным комплексом многоквартирного дома, потенциальных преимуществах создания ТСЖ для эффективного управления домом в интересах собственников. Только когда каждый собственник помещения в многоквартирном доме повысит свою грамотность и осознает ответственность в вопросах управления домом, можно провести полноценное общее собрание собственников помещений, участники которого осознанно примут решение о выборе способа управления.

Создание ТСЖ в разных типах многоквартирных домов



Первым внешним толчком к созданию ТСЖ также может послужить информационно-консультационная акция органов местного самоуправления по повышению информированности граждан – собственников помещений в «неорганизованных» домах, где еще не выбран способ управления. Как правило, в таких случаях из числа собственников помещений, получивших информацию о возможных вариантах управления многоквартирным домом, целях создания и характере деятельности ТСЖ, находится один или несколько человек, желающих выступить инициаторами проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по выбору способа управления. Рекомендуется, чтобы инициаторы перед проведением такого собрания осуществили ряд мероприятий, направленных на пробуждение активности собственников в отношении исполнения ими своих обязанностей по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и на разъяснение преимуществ и целесообразности создания ТСЖ.

Дальнейшие рекомендации в настоящем пособии будут в основном направлены на подготовку по созданию ТСЖ в домах, где ранее не существовало организаций собственников.

В строящихся домах. В соответствии с Жилищным кодексом, товарищество в строящихся многоквартирных домах может быть создано только лицами, которым будет принадлежать в них право собственности на помещения. Решение принимается на общем собрании этих лиц, проводимом в порядке, установленном для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ст.45-48 ЖК РФ).

Таким образом, для создания ТСЖ в строящемся доме требуется, прежде всего, установить конкретный круг лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в этом доме. Права таких лиц на участие в принятии решения о создании товарищества должны быть удостоверены конкретными документами, подтверждающими возникновение в будущем у такого лица права собственности на помещение в многоквартирном доме, в связи со строительством которого создается товарищество. Для ситуации строящегося дома к таким документам в настоящий момент можно отнести только договоры участия в долевом строительстве многоквартирных домов. Согласно Федеральному Закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении

изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», договор участия в долевом строительстве устанавливает, что одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать помещения в этом доме участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять указанные помещения при наличии разрешения на ввод дома в эксплуатацию. При этом указанный договор долевого участия подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по месту нахождения строящегося многоквартирного дома. Именно поэтому такой договор, зарегистрированный в установленном порядке, можно признать достаточным основанием для подтверждения права участника долевого строительства на участие в принятии решения о создании товарищества.

Кроме того, для создания ТСЖ в строящемся доме требуется установление общей площади каждого из помещений, которые будут принадлежать будущим собственникам – участникам долевого строительства. Документы, удостоверяющие права лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся доме, должны содержать сведения об общей площади этих помещений. В договоре участия в долевом строительстве должен быть определен подлежащий передаче конкретный объект (конкретное помещение в строящемся многоквартирном доме) в соответствии с проектной документацией. При этом для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома, наряду с другими необходимыми документами, предоставляются также документы с описанием помещения в многоквартирном доме с указанием его местоположения на плане создаваемого многоквартирного дома и планируемой площади такого помещения.

Далее, так же, как для существующего многоквартирного дома, общее собрание будущих собственников помещений в строящемся доме проводится в порядке, установленном ст. 45-48 ЖК РФ. Следовательно, общее собрание лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме, будет правомочным, если в нем примут участие лица, которые будут обладать более чем 50% голосов от общего числа голосов всех будущих

собственников помещений. Количество голосов определяется пропорционально будущей доле каждого лица в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Для создания ТСЖ в строящемся доме необходимо так же, как в существующем, проводить информирование будущих собственников, агитацию и разъяснение преимуществ товарищества перед другими способами управления многоквартирным домом. Будущие собственники должны осознать, что именно они становятся хозяевами построенного дома, и только от них зависит, как долго дом сохранит свои первоначальные потребительские качества и сможет ли прирасти стоимость их недвижимости в доме в процессе его эксплуатации.

В существующем доме, где есть кооператив собственников. Из всех возможных вариантов формирования ТСЖ, наиболее простым в организационном отношении является создание товарищества путем реорганизации жилищного кооператива, члены которого выплатили свои паевые взносы. В доме, где существует кооператив, жильцы уже объединены общей целью, заинтересованы наиболее эффективно эксплуатировать свое имущество, знают ему цену и привыкли самостоятельно сообща принимать решения в отношении управления домом. Кроме того, жилищный кооператив обладает отлаженным механизмом организации работ и принятия решений – сложившейся процедурой проведения общих собраний, осуществления деятельности правления и ревизионной комиссии.

В то же время, практика показывает, что большинство кооперативов не стремятся перерегистрироваться в товарищество собственников жилья, а наоборот, сопротивляются перемене организационно-правовой формы, не видя отличий между кооперативом и товариществом, и воспринимая реорганизацию только как ненужное финансовое обременение.

В случае кооперативов вся предварительная работа, фактически, сведется к разъяснению различий между товариществом и кооперативом. Основное различие – в том, что жилищный кооператив, в соответствии с современным законодательством, форма организации не собственников квартир, а лиц, своими средствами участвующих в строительстве (приобретении), реконструкции и последующем содержании кооперативного дома (ЖК РФ, ст. 110, ч.2, 3). После выплаты

пая каждый член ЖСК и ЖК становится собственником, а собственники обязаны выбрать способ управления многоквартирным домом.

Принципы управления товариществом и кооперативом близки, но и здесь есть различия, например – в числе голосов, которыми обладает член кооператива и член товарищества. Члены кооператива голосуют и принимают решения на общем собрании, основываясь на принципе «один член кооператива обладает одним голосом», а члены товарищества собственников жилья – на принципе «один член товарищества обладает количеством голосов, соответствующим площади имеющегося в его собственности помещения».

5. Подготовка к созданию товарищества собственников жилья

Для организации товарищества собственников жилья необходимо убедить как можно большее число собственников (по возможности, всех) в том, что:

- управление многоквартирным домом – *жизненно важный вопрос для каждого собственника*, поэтому **надо обязательно принять участие в общем собрании**, чтобы и само собрание, и принятые решения были обеспечены кворумом и законны;
- управление товариществом собственников жилья как способ управления *больше других подходит для данного дома*, поэтому **надо выбрать именно этот способ управления**;
- *создание ТСЖ в доме необходимо*, поэтому **надо проголосовать за создание ТСЖ**;
- *необходимо зарегистрировать ТСЖ как юридическое лицо*, поэтому **надо проголосовать за учреждение специального взноса** для компенсации расходов, связанных с подготовкой документов и государственной регистрацией ТСЖ, а также предоставить инициативной группе требуемые **данные о собственнике помещения**;
- *необходимо сделать создаваемое ТСЖ сплоченным и работоспособным коллективом*, поэтому **надо вступить в ТСЖ**.

Жизненный опыт показывает, что даже сравнительно простые, но затрагивающие чьи-то интересы вопросы, вынесенные на голосование без предварительной подготовки тех, кто будет голосовать, обычно сложно решить: или на собрание приходит мало людей и оно не пра-

вомочно принимать решения, или не набирается требуемого количества голосов.

Поэтому для того, чтобы решения по таким жизненно важным вопросам, затрагивающим каждого собственника квартиры, как выбор способа управления домом и самоорганизация собственников, были приняты, особенно важно, чтобы на общем собрании присутствовали как можно больше собственников, и чтобы они пришли с уже сложившимся положительным мнением по данным вопросам. Если собственники впервые услышат о том, что они должны выбрать способ управления домом, и о том, что кто-то из соседей хочет создать в доме ТСЖ, в ходе общего собрания, скорее всего, никаких решений принято не будет, а само собрание может закончиться конфликтом.

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

I. Повышение информированности собственников и обеспечение их понимания и поддержки при создании ТСЖ

II. Анализ возможных моделей управления / содержания многоквартирного дома и выбор наиболее подходящих моделей.

III. Подготовка к проведению общего собрания по выбору способа управления и созданию ТСЖ.

Направление I. Повышение информированности собственников и обеспечение их понимания и поддержки при создании ТСЖ

Данное направление рекомендуется выполнять по следующим шагам:

- Формирование инициативной группы
- Сбор первичной информации о доме и жителях
- Анализ информации и планирование дальнейших шагов
- Информирование собственников и установление «обратной связи»
- Формирование «группы поддержки»

Шаг 1. Формирование инициативной группы

Когда мысль о создании ТСЖ возникла у кого-либо из собственников помещений в многоквартирном доме, чтобы ее реализовать, ему необходимо найти среди соседей – собственников тех, кто также задается вопросами содержания своего дома и понимает, что собственники должны сами принимать решения по этим вопросам.

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

Шаг 2. Сбор первичной информации о доме и жителях

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

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

квартирных домов, представительстве в ТСЖ, есть ли городская или региональная программа капитального ремонта);

- **товариществах собственников жилья** (основах законодательства, требованиях к регистрации; сколько ТСЖ в городе (районе), есть ли их объединения или центры поддержки; есть ли ТСЖ в соседних домах, успешны ли они).

Чтобы получить информацию о доме, его состоянии и экономических показателях, возможно, стоит познакомиться и установить взаимодействие с организацией, у которой в настоящее время дом находится в управлении или обслуживании. Также стоит посетить для консультаций подразделения органов местного самоуправления, отвечающие за жилищно-коммунальное хозяйство и работу с общественностью, и местные некоммерческие объединения ТСЖ и кооперативов, у которых обычно можно получить не только информацию о том, как зарегистрировать ТСЖ, но и много полезных сведений об опыте товариществ в городе и стране.

Можно провести анкетирование собственников, чтобы собрать, хотя бы частично, информацию о том, кто каким помещением владеет, и начать составлять базу данных собственников помещений, которая понадобится для определения доли каждого собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество и количества голосов для участия в общем собрании собственников помещений. Пример анкеты можно найти в приложении 1.1. к данному разделу пособия.

Рекомендуется собрать подборку публикаций из местной и центральной прессы по проблемам управления многоквартирными домами и ТСЖ и доступной методической литературы. Если есть возможность посетить тематические мероприятия – семинары, круглые столы, учебные курсы, – в своем городе или в других городах, этой возможностью необходимо воспользоваться.

Шаг 3. Анализ информации и планирование дальнейших шагов

Инициативной группе нужно несколько раз встретиться, чтобы изучить и обсудить собранные сведения, детально обсудить проблемы содержания общего имущества в многоквартирном доме. Желательно на встречи инициаторов создания ТСЖ приглашать представителей города, объединений ТСЖ, действующей жилищной организации и наладить с ними контакт. Это нужно, во-первых, для дальнейшего по-

лучения информации, необходимой для инвентаризации общего имущества в доме, оформления земельного участка, расчета долей в праве собственности на общее имущество, технической документации, агитационной информации для распространения среди других собственников в доме и др.; во-вторых, для обеспечения положительного отношения к создаваемому товариществу и возможной поддержки, включая обучение, предоставление методической и финансовой помощи.

Результатом этапа первоначальной активности собственников-инициаторов должна явиться уверенность в необходимости создания товарищества в доме, поскольку только убежденные в своей правоте и способные ее доказать люди смогут убедить других. Далее инициативной группе нужно выработать план работы по выяснению общественного мнения в доме по вопросам управления домом, информированию соседей – собственников и формированию их положительного отношения к созданию товарищества с целью формирования активной группы «поддержки».

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

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

Следует отметить, что печать или копирование письменной информации стоит денег, и расходы членов инициативной группы на эти цели потом должны быть возмещены всеми собственниками в доме (решение об этом принимает общее собрание). Если же нет возможностей профинансировать эту работу, нужно обратиться за помощью в местную некоммерческую организацию, оказывающую поддержку ТСЖ, или в органы местного самоуправления: возможно, они смогут предоставить уже готовые материалы, типографским способом издан-

ные, или окажут содействие в копировании информационных материалов для распространения.

В любом случае, нельзя забывать об устных способах информирования – индивидуальных или общих беседах с соседями. Одновременно, в процессе распространения членами инициативной группы информации среди других собственников, активистам нужно устанавливать "обратную связь" – получение откликов на агитацию и выяснение возможностей дальнейшего взаимодействия с собственниками.

Для получения более точной информации о представлениях и предпочтениях собственников помещений относительно вариантов управления домом, инициативной группе целесообразно провести небольшой опрос-анкетирование собственников помещений по проблемам содержания и ремонта общего имущества в данном доме. Анализ результатов такого опроса поможет членам инициативной группы обозначить технические и социальные проблемы в доме, выяснить степень информированности других собственников и выявить их предпочтения по заданным вопросам, а также определить потенциальных активистов и добровольных помощников. Изучить мнения собственников можно через проведение опроса, например, по форме, приведенной в приложении 1.4.

Получив представление о мнении собственников помещений в доме по вопросам управления и содержания общего имущества, членам инициативной группы необходимо более глубоко и аргументировано проработать свои предложения по выбору способа управления, организации принятия общих решений и созданию товарищества. Эти предложения должны включать обращение к собственникам помещений в многоквартирном доме по поводу целесообразности создания ТСЖ (пример обращения – в приложении 1.5.), описания конкретных предлагаемых моделей организации управления и обслуживания, и, желательно, предварительные расчеты будущих расходов и размера платежей собственников. Собственники должны представлять, как будет управляться дом в случае, если будет создано ТСЖ и если оно не будет создано, каковы преимущества делегирования функций управления товариществу, каковы ожидаемые результаты управления и сколько это будет стоить для каждого собственника. Подробнее об этом будет сказано далее.

Результатом этого этапа информирования собственников должно стать пробуждение их активности – обращения, звонки, вопросы членам инициативной группы относительно прав и обязанностей собственников, стратегии управления общим имуществом в многоквартирном доме и преимуществах создания ТСЖ. В ответ нужно организовать консультации для собственников, предоставление ответов на заданные вопросы.

Распространив информационные материалы с аргументированными предложениями по созданию ТСЖ и организации управления в доме, и, ответив на вопросы собственников, полезно повторить опрос мнения собственников, чтобы понять:

- какое влияние имеет на соседей инициативная группа,
- как дальше вести подготовку к созданию товарищества,
- какие ресурсы собственников можно будет привлечь в будущем.

Пример анкеты для выяснения возможных добровольческих ресурсов приведен в приложении 1.6. Если положительное отношение к управлению товариществом в доме не сформировалось, если заметно сопротивление кого-либо из собственников, вряд ли создание ТСЖ пройдет без проблем. В таком случае необходимо решать:

- можно ли, скорректировав аргументы, продолжить агитацию среди соседей, провести индивидуальные консультации и все же вынести вопрос о товариществе на общее собрание,
- или же нужно продумать другие пути, например, – предложить собственникам выбрать заключение договора с управляющей компанией, а через год вернуться к обсуждению создания ТСЖ.

Собственник помещения самостоятельно решает, быть или не быть членом ТСЖ. Возможна ситуация, когда некоторые собственники помещений не поддержат создание ТСЖ и не сочтут нужным состоять в нем. Целесообразно объяснять собственникам негативные последствия такого решения: неучастие собственника в товариществе лишит его права влиять на решения ТСЖ, поскольку этот собственник не будет иметь права голоса на общем собрании членов ТСЖ. Вместе с тем, все решения такого собрания для него будут обязательны. У собственника, не являющегося членом ТСЖ, не будет права знако-

миться со всей документацией товарищества. Таким образом, не являясь членом ТСЖ, собственник лишается возможности контролировать работу товарищества и его органов управления. Поэтому, если в доме создано товарищество, в интересах собственника быть его членом.

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

Шаг 5. Формирование «группы поддержки»

Если результаты опросов соседей – собственников говорят о том, что общее отношение к созданию ТСЖ положительное, надо подумать о том, как вовлечь максимально широкий круг собственников помещений в процесс принятия решений, связанных с управлением домом. Нужно стараться создать в многоквартирном доме самоуправляемый коллектив собственников (примерная схема такого коллектива приведена ранее, в разделе 2), в центре которого находится группа наиболее активных и пользующихся доверием собственников помещений, постоянно участвующих в решении текущих вопросов, – это будет правление ТСЖ или некий «комитет собственников помещений», если товарищество не будет создано. Следующая группа активных собственников способствует существованию постоянной связи между правлением («комитетом собственников», управляющей организацией) и собственниками помещений (выборные представители подъездов). Вокруг этого актива – ряд общественных комиссий, в которые входят собственники помещений, обладающие профессиональными знаниями, необходимыми для решения специальных задач по управлению и содержанию дома (технических, финансовых, юридических, контрольно-ревизионных и др.), и которые могут посвятить этому ограниченное время, но квалифицированные рекомендации этих людей помогают правлению разрабатывать предложения, а собственникам помещений – принимать обоснованные решения. К ним примыкает группа людей, интересующихся делами своего дома и готовых участвовать в каких-то разовых мероприятиях – например, проведение опросов (своеобразная «группа поддержки»). Если подобная система

сложится, будет поддерживаться и развиваться в доме, то круг неактивных собственников помещений, полностью отстраненных от интересов дома, будет очень ограничен и постепенно станет совсем малочисленным.

Направление II. Анализ возможных моделей управления / содержания многоквартирного дома и выбор наиболее подходящих моделей.

Выше уже было сказано, что создание товарищества собственников жилья не является само по себе целью собственников, а только инструментом организации управления многоквартирным домом и согласования интересов собственников.

Создание добрососедских отношений, формирование сплоченного коллектива собственников помещений в многоквартирном доме – это только половина задачи, стоящей перед товариществом. Вторая половина – создать работоспособную систему управления домом, отвечающую запросам и возможностям собственников, и, желательно, лучшую и более эффективную, чем та, что была в доме до ТСЖ.

Если же создается ситуация, когда прежняя система управления домом, которая не устраивала собственников по уровню качества работы или размеру оплаты, но, тем не менее, обеспечивала содержание дома в надлежащем состоянии, будет разрушена с появлением товарищества, а новая, столь же или более эффективная, не создана, – смысл в создании такого товарищества теряется.

Поэтому чрезвычайно важно еще до того, как призывать собственников проголосовать за создание товарищества собственников жилья, проработать вопрос о том, что будет после регистрации ТСЖ и, самое главное, как будет управляться и обслуживаться многоквартирный дом: какие работы и услуги будет оказывать само товарищество, какие – заказывать на рынке, где найдет специалистов, какие собственные ресурсы сможет привлечь и т.д.

Необходимо проанализировать возможные схемы и модели организации управления, содержания и ремонта дома при создании товарищества, а также для других способов управления, не предусматривающих создание ТСЖ, сравнить все варианты, обдумать их применимость к данному многоквартирному дому и сделать предварительную оценку расходов.

Следует иметь в виду, что способ управления товариществом собственников жилья позволяет собственникам разработать гибкую систему управления, отвечающую каждодневным запросам собственников и позволяющую изменять отдельные «звенья» системы, чтобы достичь желаемого уровня эффективности и качества. Кроме того, предлагаемые на рассмотрение модели управления и содержания могут сочетаться между собой, а если выбранная собственниками модель не дала ожидаемых результатов, ее можно изменить, скорректировать или просто выбрать другой путь организации процессов управления.

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

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

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

Шаг 1. Изучение нормативных, правовых документов и методических рекомендаций по проведению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено:

– в очной форме, то есть при совместном присутствии собственников помещений в конкретном месте и в конкретное время для обсуждения вопросов, поставленных на голосование;

– в форме заочного голосования – без совместного присутствия собственников помещений путем передачи в письменной форме решений собственников по поставленным на голосование вопросам (ст. 47 ЖК РФ). Форма заочного голосования применима при решении любых вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания.

Проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в смешанной «очно-заочной» форме не допускается законодательством.

Общее собрание собственников помещений может быть создано по инициативе физических или юридических лиц, являющихся собственниками помещений данного многоквартирного дома.

Инициаторами проведения первого общего собрания собственников могут быть собственник или несколько собственников помещений в данном доме (ст. 45 ч. 1 ЖК РФ);

Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников (ст. 45 ЖК РФ).

Необходимо обратить внимание на то, что режим голосования по вопросам выбора способа управления и создания товарищества собственников жилья различен:

- **выбор способа управления многоквартирным домом**, в том числе способа управления товариществом собственников жилья – решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принимаемое **большинством голосов** от общего числа голосов **принимающих участие в данном собрании собственников** помещений в многоквартирном до-

ме (кворум собрания – более чем 50 % голосов от общего числа голосов) (ЖК, ст. 44, ч. 2, ст. 45, ч. 3, ст. 46, ч. 1);

- **решение о создании** товарищества собственников жилья принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме более чем 50 % *от общего числа голосов всех* собственников помещений в многоквартирном доме (ЖК, ст. 136, ч. 1).

Если инициативная группа собственников провела большую и результативную подготовительную работу, и есть уверенность в том, что подавляющее большинство собственников придет на общее собрание и проголосует за создание товарищества, то оба решения – по выбору способа управления и по созданию ТСЖ, – можно принять за один раз.

Однако практика показывает, что на самое первое собрание собственников собрать труднее, чем на последующие. Поэтому, вероятнее всего, понадобится провести два собрания: сначала организовать собрание, включив в повестку дня вопрос выбора способа управления товариществом собственников жилья, а затем, через некоторое время, – второе собрание, по вопросам создания товарищества. Далее приводятся рекомендации по проведению общего собрания собственников, созываемого для принятия решения о создании товарищества собственников жилья.

Шаг 2. Расчет долей в праве общей собственности на общее имущество и количества голосов каждого собственника

Доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (п.1 ст. 37 ЖК РФ).

Определение количества голосов каждого собственника на общем собрании производится в следующем порядке:

– устанавливается общее количество голосов собственников помещений. Чаще всего в многоквартирном доме общее количество голосов устанавливается равным 100 (или 100 %). При большом количестве помещений в многоквартирном доме общее количество голосов может устанавливаться иным образом, например, равным 1000 или числу, эквивалентному общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

– составляется реестр собственников помещений в многоквартирном доме. Инициатор общего собрания, для составления реестра собственников, может получить необходимые сведения: в бюро технической инвентаризации (количество помещений и их общая площадь), из копий правоустанавливающих документов на помещения, хранящихся в управляющей организации либо непосредственно от собственников (например, при вручении уведомления о проведении общего собрания, или из заполненных бюллетеней для голосования, если собрание проводится в форме заочного голосования);

– рассчитывается доля в праве общей собственности на общее имущество и количество голосов, которыми обладает каждый собственник помещения. В дальнейшем указанные сведения будут необходимы для определения кворума на общем собрании и при голосовании.

Доля каждого собственника определяется путем деления площади помещения (по свидетельству о собственности) на сумму площадей жилых и нежилых помещений в доме (по экспликации БТИ), находящихся в соответствующих видах собственности (частной, государственной), по следующей формуле:

$$Д = S \text{ (помещения собственника)} / S \text{ (всех помещений в многоквартирном доме)},$$

Где, Д – доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

S (помещения собственника) – общая площадь жилого или нежилого помещения, принадлежащее конкретному собственнику;

S (всех помещений в многоквартирном доме) – общая площадь всех жилых нежилых помещений в многоквартирном доме.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме, рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{\text{гол.}} = Д \times K_{\text{общ.}},$$

Где, K гол. – количество голосов, которым обладает собственник помещения;

Д – доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

К общ. – общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

В приложении 2.1. к данному разделу пособия приведен примерный Реестр собственников помещений в многоквартирном доме с расчетом долей в праве общей собственности на общее имущество и количества голосов собственников.

Шаг 3. Определение времени и места проведения собрания

Рекомендуется проводить собрание в нерабочие дни или в вечернее время, когда большая часть собственников помещений не заняты на работе. Место проведения собрания должно быть максимально близко к дому, в котором собственники владеют помещениями.

Для проведения общего собрания правление товарищества (управляющая организация) должно подобрать такое помещение, в котором достаточно мест для всех собственников помещений в доме (или место, где можно временно разместить необходимое количество стульев для участников собрания, которые можно в уведомлении и объявлении попросить захватить с собой из дома).

Шаг 4. Подготовка повестки дня собрания и предложений по основным вопросам

Нужно иметь в виду, что решения общего собрания должны быть вынесены собственниками помещений только по вопросам, поставленным в повестке общего собрания. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня общего собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

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

1. Выбор председателя и секретаря общего собрания, утверждение состава счетной комиссии.
2. О создании ТСЖ.
3. Принятие устава ТСЖ.
4. Избрание правления.

5. Избрание ревизионной комиссии.

6. Организационные вопросы:

- о наименовании ТСЖ;
- о государственной регистрации ТСЖ;
- об учреждении специального взноса собственников помещений на цели создания и регистрации ТСЖ;
- о проведении следующего общего собрания собственников жилья по организации управления общим имуществом.

Пример содержания повестки дня приведен в рамках примерного сценария и протоколов общего собрания в приложениях 2.6., 3.1., 3.3.

Заранее, до проведения общего собрания целесообразно, чтобы инициативная группа обратилась к собственникам помещений в многоквартирном доме по поводу целесообразности создания ТСЖ, а также провела мероприятия с целью убедить собственников в преимуществах создания ТСЖ. В перечень таких подготовительных целевых мероприятий может входить предоставление информации о возможных моделях организации управления домом, их преимуществах и недостатках, проведение бесед с собственниками по вопросам организации деятельности ТСЖ, обеспечение возможности ознакомления собственников с проектом устава ТСЖ, получение откликов, сбор предложений и дополнений к проекту устава ТСЖ.

После обсуждения и одобрения возможных перспектив по управлению многоквартирным домом (создания ТСЖ) инициативная группа проводит уточнение повестки дня общего собрания, а также доработку проекта устава ТСЖ с учетом мнения собственников помещений.

В результате работы на данном этапе инициативная группа должна подготовить все необходимые позиции для презентации на общем собрании: проекта предложений по созданию ТСЖ и примерный устав ТСЖ, кандидатур членов правления и ревизионной комиссии ТСЖ.

Хорошо, если презентацию предложений инициативной группы можно сопроводить наглядной информацией, например, плакатами. Также стоит подумать о раздаточных информационных материалах. В ходе собрания можно поставить вопрос о возмещении собственниками понесенных инициативной группой расходов на печать и копирование этих материалов.

Довольно скоро после того, как решение о создании ТСЖ будет принято, инициативной группе (правлению) необходимо будет провести еще одно общее собрание собственников, посвященное решению вопросов, связанных с содержанием общего имущества многоквартирного дома и рассмотрению предложений по организации управления общим имуществом.

Шаг 5. Уведомление собственников помещений об общем собрании и его повестке

В соответствии с Жилищным кодексом (часть 4 статьи 45) сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме:

- заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме или
- вручено каждому собственнику помещения в данном доме под распись или
- размещено в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

Сообщение о проведении общего собрания направляется собственником помещения, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, не позднее, чем **за десять дней** до даты проведения общего собрания.

В соответствии с Жилищным кодексом (часть 5 статьи 45) в сообщении о проведении общего собрания указываются:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставлен-

ным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня данного собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Примеры объявления и уведомлений о проведении общего собрания, списка уведомленных приведены в приложениях 2.2., 2.3. и 2.4.

Если для оповещения об общем собрании используется способ размещения объявлений в доступных для собственников местах, необходимо направить письменное сообщение представителям собственников помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

При вручении уведомлений собственникам помещений одновременно можно получить информацию, кто из собственников не сможет участвовать лично в собрании (в связи с отъездом или занятостью, по болезни и другим причинам). В этом случае полезно напомнить собственникам, что у них есть право направить на собрание своего представителя и предложить им форму доверенности.

В соответствии с Жилищным кодексом (часть 2 статьи 48) представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, предоставленными составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации (то есть, удостоверена организацией, в которой доверитель работает или учится, жилищно-эксплуатационной организацией по месту жительства или администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении; доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это его учредительными документами, с приложением печати этой организации) или удостоверена нотариально. Представитель собственника помещения,

находящегося в государственной или муниципальной собственности, действует на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование, с приложением печати соответствующих государственных органов или актов органов местного самоуправления. Примерная форма доверенности приведена в приложении 2.5.

Шаг 6. Разработка сценария общего собрания собственников жилья

Инициативная группа может заранее разработать сценарий (порядок проведения) собрания, чтобы продумать последовательность всех этапов собрания, начиная от регистрации участников и до подведения итогов собрания.

В сценарии рекомендуется заранее определить, сколько времени отводится на обсуждение каждого вопроса повестки собрания, кто будет делать сообщения и кто может выступить в поддержку предложений инициативной группы или дать необходимую справку, например, техническую или финансовую.

Даже если ход собрания будет отличаться от сценария, он поможет сориентироваться председателю собрания, насколько при обсуждении того или иного вопроса можно отклониться от запланированного времени, чтобы успеть в разумные сроки завершить собрание.

Рекомендуется предусмотреть в сценарии варианты действий, если решение по отдельным вопросам не принято или не может быть принято (например, если кворум имеется, но голосов присутствующих на собрании собственников не достаточно для принятия решения о создании товарищества собственников жилья). В этом случае можно проголосовать за принятие решения по данному вопросу путем заочного голосования, а данное собрание использовать в информационно-разъяснительных целях (для еще одного обсуждения всех проблемных вопросов).

Пример сценария общего собрания приведен в приложении 2.6.

Шаг 7. Подготовка необходимых форм и проектов документов для проведения собрания и принятия решений.

Не позднее, чем за месяц до проведения общего собрания следует приступить к подготовке необходимых документов, уведомлений о проведении собрания, форм для заполнения, раздаточных и наглядных материалов, составить соответствующий перечень собственников и принадлежащих им помещений.

Кроме того, необходимо подготовить предложения, связанные с проведением самого собрания: кандидатуры председателя и секретаря собрания, кандидатуры членов счетной комиссии, регламент собрания, предложения по доведению до собственников принятых собранием решений, оформлению и хранению протокола.

Требуемые для создания товарищества собственников жилья документы, прежде всего, включают устав ТСЖ. Устав – это внутренний «нормативный» документ товарищества собственников жилья. Это свод правил, по которым осуществляются взаимоотношения между членами товарищества и самим товариществом, как организацией. В случае возникновения конфликтов, требующих рассмотрения в судебном порядке, судья будет обращаться к законодательству и затем – к уставу товарищества. Естественно, устав ТСЖ не может противоречить закону. Если закон и нормативные акты не регулируют какой-либо важный для данного многоквартирного дома вопрос внутреннего взаимодействия, и не содержат прямых запретов товариществу устанавливать порядок взаимодействия по данному вопросу, ТСЖ вправе установить такой порядок в своем уставе. В то же время, если законом товариществу переданы полномочия установить тот или иной порядок взаимодействия в многоквартирном доме, то товарищество обязано такой порядок предусмотреть.

На практике применяются разные подходы к содержанию устава товарищества собственников жилья. Первый подход заключается в разработке только самых необходимых правил и норм, касающихся внутренней организации, деятельности ТСЖ и его взаимоотношений с другими лицами и организациями, которые никак не отражены в законодательстве и по которым прямые полномочия переданы ТСЖ. Устав, разработанный в соответствии с таким содержательным подходом, как правило, короткий, не дублирует положения законов и нормативных актов, но может содержать отсылки к ним. Несмотря на яв-

ные достоинства – краткость, возможность быстро охватить основные правила, – есть и серьезный недостаток в таком уставе. Большинство собственников помещений не обладают достаточным знанием законодательства и не имеют ни активного доступа к нормативной базе, ни временем, чтобы изучить все положения законов и нормативных актов, которые регулируют взаимоотношения в ТСЖ и на которые даны (или не даны) ссылки в уставе. Из-за этого могут возникать конфликтные ситуации между членами ТСЖ.

Другой подход к разработке устава ТСЖ заключается в стремлении предусмотреть в уставе положения по всем возможным вопросам, так или иначе связанным с деятельностью ТСЖ, использованием и управлением общим имуществом, взаимоотношениями между собственниками помещений в доме и т.п. При таком подходе в устав переносятся все соответствующие нормы законодательства, кроме того, разработчики стараются, используя личный опыт и известный им опыт других ТСЖ, включать в устав положения, разрешающие проблемы, спорные и конфликтные ситуации, – зачастую даже те, с которыми данное товарищество ранее не сталкивалось и может вообще никогда не столкнуться. Хотя такой устав содержит много важных правил, однако его недостатком является перегруженность не востребуемыми нормами и трудный для постижения объем.

Например, ассоциации собственников жилья (аналог российских ТСЖ) в США имеют уставы, один экземпляр которых может насчитывать несколько сотен страниц и весить более четырех килограммов. Тем не менее, даже при таких всеобъемлющих уставах ассоциации собственников жилья в США довольно часто обращаются в суды по вопросам, которые так и не нашли в уставе своего отражения.

Сложность заключается в поиске «золотой середины» – устава, содержащего все правила и положения, необходимые для устойчивой жизнедеятельности товарищества собственников жилья, но в то же время доступного для прочтения и понимания.

Типового устава товарищества, который нужно было бы использовать, не существует¹. Десять лет назад существовавшее тогда Министерство по земельной политике, строительству и жилищно-

¹ Типовые документы (положения, уставы и т.д.) может утверждать только Правительство РФ, если законами ему даны соответствующие поручения.

коммунальному хозяйству утвердило примерный устав ТСЖ (Приказ Минземстроя РФ от 3.08.1998 г. № 35 "Об утверждении примерного устава товарищества собственников жилья"). Данный приказ еще не отменен и до сих пор действует, хотя утвержденный им устав разработан на основе не действующего с 2005 года Закона «О товариществах собственников жилья». В некоторых городах, например, в Москве, органы местного самоуправления в помощь инициативным собственникам утверждают примерные уставы ТСЖ, которые носят рекомендательный характер. Также примеры уставов можно найти в местных некоммерческих объединениях товариществ и центрах поддержки ТСЖ.

Можно также воспользоваться примером устава товарищества собственников жилья, приведенным в приложении 4.1. к настоящим рекомендациям. При его подготовке был использован лучший опыт примерных уставов, принятых ранее различными структурами, и уставов товариществ собственников жилья из разных городов России.

Данный пример устава товарищества собственников жилья содержит:

- общие положения о статусе товарищества,
- цели и предмет деятельности товарищества,
- положения о членстве в товариществе,
- порядок управления общим имуществом в многоквартирном доме, а также имуществом товарищества,
- права и обязанности товарищества,
- права и обязанности членов товарищества,
- порядок образования и использования средств товарищества,
- порядок внесения платежей и взносов,
- процедуры для руководства деятельностью товарищества, в том числе:
 - порядок принятия решений членами товарищества и органами управления товарищества,
 - порядок проведения общих собраний товарищества, заседаний правления,
 - порядок избрания в органы управления товарищества и руководящих лиц,
 - порядок работы ревизионной комиссии и инициативных (общественных) комиссий товарищества,
- порядок изменения устава,

- порядок реорганизации и ликвидации товарищества,
- ряд других правил и процедур.

Предлагаемый устав товарищества собственников жилья имеет ряд особенностей. Прежде всего, нужно отметить, что данный пример устава подготовлен, в основном, для товарищества, действующего в одном многоквартирном доме, и мало учитывает особенности ТСЖ, созданного при объединении нескольких многоквартирных или жилых (индивидуальных) домов¹. Для таких ТСЖ устав будет дорабатываться в будущем.

Рекомендуемый устав, предлагая те или иные правила, нередко содержит оговорку: «если общим собранием членов ТСЖ не установлено иное». Это позволяет сделать деятельность товарищества более гибкой и избежать частого внесения изменений в устав, требующего государственной регистрации.

Кроме того, устав предусматривает право общего собрания членов ТСЖ, а в некоторых случаях – общего собрания собственников помещений, принимать решения по отдельным вопросам самого устава. Таким образом предоставлена возможность собственникам в конкретный момент времени сообща договориться о порядке решения важных вопросов деятельности ТСЖ, – таких как порядок внесения обязательных, вступительных, специальных и других взносов, связанных с предметом деятельности Товарищества, выбор председателя правления и др.

На примере вопроса о порядке, включая сроки, внесения платежей и взносов покажем, насколько важно для деятельности ТСЖ и для всего дома в целом иметь возможность коллективного принятия решений собственниками. Жилищный кодекс устанавливает, что «плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом»². То есть, для такого способа управления, как привлечение управляющей организации, предусмотрено право управляющей организации взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги в сроки, дающие ей возможность рассчитываться по всем своим платежам с поставщиками и подрядчиками в срок и без ущерба для ее деятельности. Есть ли такая возможность у товарищества собственников жилья?

¹ См ст. 136 ч.2 Жилищного кодекса Российской Федерации.

² Ст. 155 ч.1. Жилищного кодекса Российской Федерации

В зарубежной практике практически повсеместно объединения собственников жилья пользуются порядком внесения платежей, предусматривающим авансовые платежи, – как за управление, содержание и ремонт общего имущества – фиксированная сумма ежемесячно, – так и за коммунальные услуги, потребление которых измеряется приборами учета: как правило, на основании приборов учета за прошедший период рассчитывается «прогнозная» сумма платежа, а по истечении следующего периода товарищество производит перерасчет со своим членом. Это позволяет объединению собственников сразу вовремя профинансировать расходы, возникающие в первые месяцы деятельности, вовремя рассчитываться по налогам, вносимым в начале периода (как НДС в России) и избегать проблемы задолженностей перед управляющими и подрядными организациями, перед организациями коммунального комплекса.

Большинство экспертов склоняются к мнению, что подобную возможность при желании могут обеспечить и члены ТСЖ в России. В соответствии с Жилищным кодексом «члены товарищества собственников жилья ... вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья ...»¹. Установление высшим органом управления ТСЖ – общим собранием – порядка, включая сроки, внесения платежей и взносов в ТСЖ, даст возможность принять наиболее подходящее товариществу решение с точки зрения развития деятельности и удовлетворения ожиданий собственников жилья.

Рекомендуемый устав содержит детальные положения, касающиеся организации деятельности товарищества собственников жилья, проведения общих собраний его членов, работы правления, председателя правления, – который, подчеркнем, сам по себе не является органом управления товарищества, – ревизионной комиссии, предусматривает возможность создания общественных комиссий. Предлагаемый пример устава также содержит сводные процедуры реорганизации и ликвидации товарищества, соответствующие действующему законодательству.

¹ Ст. 155 ч.5. Жилищного кодекса Российской Федерации

Стоит подумать о том, чтобы обеспечить возможность ознакомления собственников жилых и нежилых помещений с проектом устава ТСЖ, чтобы учесть их мнение и получить полезные предложения и дополнения.

Помимо устава, к проведению общего собрания собственников необходимо подготовить ряд форм и других документов, к которым относятся:

- перечень собственников помещений с указанием количества голосов каждого собственника (приложение 2.1.);
- уведомления о проведении собрания (приложения 2.2, 2.3. и 2.4.);
- бланки списков собственников, уведомленных о проведении собрания, и списков собственников, получивших бланки решений (при заочной форме) (приложения 2.3. и 2.4.);
- формы доверенностей для собственников помещений дома, которые не смогут лично присутствовать на общем собрании собственников помещений (приложение 2.5.);
- бланки решений (бюллетени), если собрание проводится в форме заочного голосования (приложение 3.2.);
- лист регистрации собственников для участия в общем собрании в очной форме (приложение 3.1.);
- листы голосования собственников, участвующих в общем собрании в очной форме (приложение 3.1.);
- форму протокола общего собрания (приложение 3.1 и 3.3.).

Шаг 8. Подготовка помещения для проведения собрания

Рекомендуется заранее определить, кто и где будет проводить регистрацию участников собрания, и заготовить формы регистрационных листов, позволяющие быстро определить, есть ли необходимый кворум.

Место для председателя собрания должно позволять ему видеть всех участников, а для секретаря необходимо обеспечить стол, чтобы у него была возможность вести протокол собрания.

Рекомендуется предусмотреть отдельное место для приглашенных на собрание лиц, которые не будут участвовать в голосовании (это облегчит работу по подсчету голосов).

Конструктивному обсуждению вопросов повестки собрания будет способствовать, если в помещении, где будет проходить собрание, есть возможность разместить наглядные материалы (плакаты, фотографии и др.), а основную информацию и предложения по созданию ТСЖ и управлению домом, которые будут обсуждаться на собрании, рекомендуется заранее представить в наглядной форме (плакаты с анализом моделей управления, данными расчетов по расходам на содержание и ремонт, расходами на регистрацию ТСЖ и осуществление его деятельности, расчетом размера членских взносов в ТСЖ и др.). Для плакатов можно использовать любые подручные материалы (например, небольшие куски обоев, упаковочную бумагу).

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

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

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

Организационные моменты собрания не вызовут сложностей, если актив собственников помещений заранее продумал порядок его проведения и подготовил сценарий собрания.

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

Рассмотрение каждого вопроса повестки собрания обычно состоит из трех частей:

- выступление представителя инициативной группы (собственника помещения), с информацией по обсуждаемому вопросу и предложениями (или вариантами решений), а также, возможно, содоклады, выступления приглашенных лиц: представителей городского (район-

ного) объединения ТСЖ, соседних товариществ собственников жилья, органов местного самоуправления, управляющей организации и др.;

- вопросы и выступления собственников помещений в доме;

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

Основной выступающий по вопросу повестки дня должен представить присутствующим информацию в исчерпывающем объеме, но в то же время не многословно и в форме, доступной для понимания.

В ходе собрания его председателю необходимо обеспечить свободное и деловое обсуждение всех вопросов повестки, то есть собственникам помещений, желающим выступить, необходимо предоставить такую возможность. При этом рекомендуется установить предельную продолжительность выступлений, чтобы большее количество человек могло принять участие в обсуждении без «затягивания» собрания. Решение о прекращении выступлений по вопросу повестки дня рекомендуется принимать с согласия большинства присутствующих на собрании.

Если присутствующие на собрании приглашенные лица могут предоставить недостающую информацию, необходимую при обсуждении вопроса, нужно предоставить им слово после выступления основного докладчика по соответствующему вопросу, в остальных случаях рекомендуется предоставлять им слово после того, как выступили собственники помещений.

Для принятия решения по каждому вопросу необходимо обеспечить точный подсчет голосов, поданных «за», «против» или «воздержался». Общее собрание может принять решение о письменном голосовании по наиболее важным вопросам повестки, поэтому организаторам собрания рекомендуется заранее позаботиться о необходимом количестве листов для голосования (бюллетеней). Если голосование было устным, по отдельным наиболее важным вопросам председатель собрания может попросить собственников помещений (членов товарищества) расписаться в общем листе голосования.

Рекомендуется после подсчета голосов в заключение еще раз повторить формулировку решения, принятого большинством голосов, каким именно количеством голосов данное решение принято и зафиксировать это в протоколе общего собрания.

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

7. Государственная регистрация товарищества собственников жилья как юридического лица

7.1. Действия, необходимые для государственной регистрации товарищества

После проведения собственниками помещений в многоквартирном доме общего собрания и принятия решения о создании товарищества собственников жилья членам инициативной группы или выбранного правления ТСЖ необходимо уточнить в органах местного самоуправления и территориальном органе Федеральной налоговой службы, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию юридических лиц, порядок регистрации товарищества, перечень необходимых документов, форму и количество копий каждого документа, необходимость и порядок заверения подписей, сроки и порядок подачи документов, часы работы инспекторов и т.д.

После этого можно приступить к подготовке документов, необходимых для государственной регистрации ТСЖ как юридического лица.

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

регистрации в качестве юридического лица представляет в налоговый орган (по месту нахождения ТСЖ):

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

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

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

г) документ об уплате госпошлины.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1.1. Порядок заполнения Заявления о государственной регистрации юридического лица

Заявление о государственной регистрации юридического лица заполняется в соответствии с Порядком, утвержденным Приказом Федеральной налоговой службы от 1.11. 2004 г. № САЭ-3-09/16 «О методических разъяснениях по заполнению форм документов, используемых при государственной регистрации юридического лица и индивидуального предпринимателя». Пример заполненного заявления о государственной регистрации ТСЖ приведен в приложении 4.4.

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

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

Иные листы приложений к Заявлению о государственной регистрации юридического лица при создании заполняются при необходи-

мости. В случае, если иные листы не заполняются, они в регистрирующий орган не представляются.

Заявление:

Раздел 1 "Организационно-правовая форма и наименование юридического лица".

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

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

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

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

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

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

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

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

Сведения о заявителе заполняются с учетом следующих рекомендаций. В соответствии со статьей 9 Федерального закона от 08.08.2001

№ 129-ФЗ, при государственной регистрации юридического лица заявителями могут (в том числе) являться следующие физические лица:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2.1. Вступление в члены товарищества собственников жилья

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

7.2.2. Открытие банковского счета

После получения в территориальном органе Федеральной налоговой службы свидетельства о государственной регистрации товарищества собственников жилья и свидетельства о постановке на учет в на-

логовой инспекции избранному правлению товарищества (инициативной группе) необходимо:

- заказать изготовление печати товарищества,
- встать на учет в:
 - территориальных органах государственной статистики;
 - территориальном отделении Пенсионного фонда;
 - территориальном отделении Фонда социального страхования;
- открыть банковский счет.

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

Подписи на банковской карточке заверяются нотариусом.

7.2.3. Передача технической документации на многоквартирный дом в правление ТСЖ

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

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

Прежде действовавшая в доме управляющая (обслуживающая) организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом

документы товариществу собственников жилья (ЖК РФ, ст. 162, ч. 10).

В случае реорганизации жилищного кооператива в ТСЖ необходимо:

- известить управляющую организацию (или все организации, с которыми у кооператива были договорные отношения) о прекращении деятельности кооператива и правопреемстве ТСЖ по правам и обязанностям кооператива;
- уведомить кредиторов реорганизуемого кооператива о решении общего собрания о реорганизации в ТСЖ;
- подготовить проект передаточного акта, содержащего положения о правопреемстве по всем обязательствам реорганизованного кооператива в отношении всех его кредиторов и должников, включая и обязательства, оспариваемые сторонами.

После получения всей необходимой для управления и обслуживания дома документации, вновь созданное товарищество может приступить к запланированной работе.

Приложение 1.1.

Анкета собственника помещения в многоквартирном доме по адресу:

г. _____, ул. _____, дом № _____

Уважаемый собственник помещения!

Просим Вас заполнить данную анкету, целью которой является:

- формирование базы данных собственников помещений в нашем доме,
- определение доли каждого собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество и количества голосов для участия в общем собрании собственников помещений,
- установление связи при аварийных ситуациях (пожар, затопление, угроза безопасности или несчастного случая).

1. Собственник помещения:

Ф.И.О.

2. Данные документа, удостоверяющего личность собственника помещения, или реквизиты юридического лица:

3. Сведения о помещении, находящемся в собственности:

1) Вид помещения

Жилое/нежилое

2) Номер помещения

№ квартир / кадастровый № нежилого помещения

3) Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение:

4. Зарегистрирован ли собственник в данном помещении по постоянному месту жительства: _____

да/нет

5. Проживает ли собственник фактически в данном помещении:

да/нет

6. Почтовый адрес для корреспонденции:

(заполнять, если собственник не проживает в данном помещении)

7. Члены семьи собственника, проживающие в данном помещении:

1) _____

2) _____

3) _____

Ф.И.О., степень родства

8. Номера контактных телефонов собственника помещения и/или взрослых членов его семьи (указать):

(дом.)

(раб.)

(мобильный.)

9. Если в помещении, помимо собственника и членов его семьи, проживают иные граждане, то просьба указать сведения о них и основании их проживания (наем, аренда, безвозмездное пользование, временные жильцы, иное):

1) _____

2) _____

3) _____

Ф.И.О., основание проживания

СПАСИБО ЗА ОТВЕТЫ!

Проект
поддержки собственников жилья
<http://nsp.tsg-ru>

**ПРЕИМУЩЕСТВА
ТОВАРИЩЕСТВА
СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

как способ управления
многоквартирным
домом

Товарищество собственников жилья – некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме (ст. 135 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Задачи деятельности товарищества собственников жилья:

- эффективное совместное использование общего имущества;
- поддержание требуемого технического и санитарного состояния многоквартирного дома;
- поддержание первоначального рыночного уровня стоимости недвижимости и, по мере возможности, его повышение;
- предоставление собственникам условий для безопасного и удобного проживания;
- минимизация затрат на содержание, ремонт и коммунальные услуги;
- получение дополнительного финансирования за счет хозяйственной деятельности;
- проведение кредитной и инвестиционной политики на цели содержания дома в интересах членов товарищества;
- оказание жильцам дополнительных услуг;
- представление интересов собственников во взаимоотношениях с третьими лицами;
- совместный контроль за соблюдением норм общежития.

Только инициатива собственников жилья:

- реально объединяет собственников помещений в многоквартирном доме;
- защищает интересы самих собственников помещений, а не чужие;
- обеспечивает участие всех заинтересованных собственников в принятии совместных решений по управлению общим имуществом в многоквартирном доме и отвечает перед ними за надлежащее состояние этого имущества;
- дает возможность контролировать расходование средств, формирующихся за счет взносов/платежей собственников;
- освобождается на уплату налога на прибыль с аккумулируемых на банковском счете ТСЖ средств на проведение капитального ремонта многоквартирного дома;
- защищает интересы собственников перед всеми подрядчиками и исполнителями услуг, ресурсооблающими организациями, контролирует исполнение договорных обязательств, количество, качество и режим поставки ресурсов.

Опыт многих ТСЖ показывает, что многоквартирные дома, которыми они управляют, находятся в лучшем состоянии, чем аналогичные, управляемые муниципальными организациями

ТСЖ – не ЖЭУ, а юридический институт интересов собственников и заказчик услуг!

Лучшая практика – сочетание самоуправления в сфере жилищного управления:

- принятие решений, формирование за за на услуги и контроль качества остаются за ТСЖ;
- оказание услуг на договорной основе – за управляющей компанией или соответствующими специалистами.

Если это не нарушает права и интересы всех собственников помещений, то общее собрание членом товарищества:

- принимает решения о приобретении, продаже, передаче, обмене, сдаче в аренду общего имущества;
- принимает решения о возведении хозяйственных и иных построек и др.

Правление – исполнительный орган

- избирается из числа членов товарищества;
- руководит текущей деятельностью товарищества;
- составляет проект годовой сметы доходов и расходов и отчет о ее исполнении, представляет их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- распоряжается средствами в соответствии с утвержденной общей сметой;
- заключает Договор управления, а также договоры на обслуживание и ремонт общего имущества и предоставление коммунальных услуг;
- контролирует своевременность внесения установленных обязательных платежей;
- ведет делопроизводство.

Председатель правления

- избирается из числа членов правления;
- обеспечивает выполнение решений правления;
- дает указания и распоряжения в пределах своей компетенции;
- вносит на утверждение общего собрания правила внутреннего трудового распорядка, положение об оплате труда штатного персонала;
- подписывает платежные документы и совершает сделки, которые не требуют одобрения правления товарищества.

Ревизионная комиссия

- избирается из числа членов товарищества, не являющихся членами правления;
- проводит ревизию финансовой деятельности товарищества не реже одного раза в год;
- представляет общему собранию членов товарищества заключение о годовом смете доходов и расходов и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

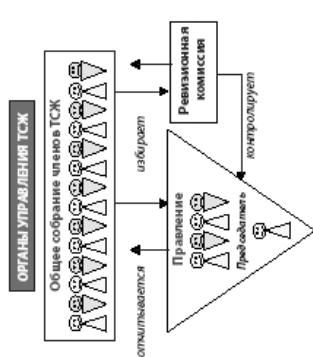
При составлении бухгалтер и использовались положения и статьи Жилищного кодекса РФ

проект
поддержка собственников жилья
<http://kpr.tsg-rl.ru>

ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ СОБСТВЕННИКУ ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ О ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ?



ФОНД
ИССЛЕДОВАНИЙ
ЭКОНОМИКИ ГОРОДА



Общ. собрание – высший орган управления товарищества:

- избирает правление и ревизионную комиссию;
- утверждает годовую смету доходов и расходов (в том числе размер платежей на содержание и ремонт общего имущества) и отчет о ее исполнении;
- определяет размер вознаграждения членов правления товарищества;
- образует специальные фонды, в том числе резервный фонд;
- вносит изменения и дополнения в Устав товарищества;
- рассматривает жалобы на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии;
- утверждает и вносит изменения в правила внутреннего распорядка, положения об оплате труда штатного персонала товарищества;
- определяет направления использования доходов от хозяйственной деятельности;
- принимает решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- принимает решение о реорганизации или ликвидации товарищества и др.

Стал собственником квартиры в результате приватизации, покупки, получения в наследство или в дар. Вы получили право не только пользоваться ею самому, но еще проживать в ней но и распоряжаться ею своему усмотрению: продать, сдать в наем, завещать. Но кроме прав у Вас также возникли обязанности: **соблюдать** квартиру в надлежащем техническом и санитарном состоянии за свой счет.

Знаете ли Вы, что, став собственником своей квартиры, Вы в соответствии с законодательством Российской Федерации одновременно **стали и совладельцем общего имущества в Вашем многоквартирном доме?**

К общему имуществу в многоквартирном доме относятся:

- общие помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом доме (лестничные площадки; лестницы; лифты; лифтовые и иные шахты; коридоры; технические этажи; чердаки; подвалы с инженерными коммуникациями; крыши;
- отражающие несущие и ненесущие конструкции дома;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное в пределах общей территории обслуживания многоквартирного дома;
- земельный участок, на котором расположен дом;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации, благоустройства дома, коллективных помещений для обслуживания дома, коллективных автомобилей, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Общее имущество принадлежит в равной степени всем собственникам жилых и нежилых помещений в доме, а значит и Вам!

Все собственники дома обязаны совместно **содержать** общее имущество. Собственники участвуют в расходах на содержание и ремонт общего имущества пропорционально площади принадлежащих им жилых и нежилых помещений.

Непрямое участие в содержании общего имущества не освобождает собственника от его обязанностей в отношении общего имущества!

Собственники не могут отчуждать свою долю в общем имуществе или отказываться от владения и пользования

этим, а значит, чтобы освободиться полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

Правовой собственности на общее имущество дома неразрывно связано с правом собственности на помещение в доме. Если собственник в общем имуществе не может быть включен в натуре.

Собственник помещений совместно владеет, пользуется и в установленном законодательством порядке распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме, а также имеет право совместно управлять им.

Как собственники помещений могут совместно управлять общим имуществом?

Объединившись в товарищество собственников жилья (ТСЖ).

Товарищество – это юридическое лицо, не являющееся организацией, объединяющее собственников помещений для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Товарищество – это Ваша организация, Вы и Ваши соседи – являетесь лицом в товариществе!

Высший орган товарищества – общее собрание членов ТСЖ. Количество голосов, которыми обладает каждый член ТСЖ на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Какие права имеют члены ТСЖ?

- самостоятельно без согласования с кем-либо распоряжаться своим имуществом – квартирой или нежилым помещением;
- избирать и быть избранным в органы управления товарищества;
- участвовать в деятельности товарищества лично или через своего представителя;
- получать информацию о деятельности ТСЖ, в том числе о состоянии общего имущества и произведенных расходах на его содержание;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества и устранению недостатков в его работе.

Какие обязанности имеют члены ТСЖ?

- совершено и в полном объеме вносить обязательные платежи и (или) взносы в ТСЖ, связанные

с оплатой расходов на содержание текущей и капитальной ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг;

- соблюдать правила Устава товарищества, решения общего собрания и решения, которые несут обязательство исполнения;
- собственник жилого помещения в соответствии с законодательством Российской Федерации, по согласованию и содержанию жилого помещения и общего имущества, совместно прав и интересов других собственников, возмещению нанесенного ущерба и др.

Собственник помещения может не быть членом товарищества, но тогда он обязан оплачивать расходы по содержанию и ремонту общего имущества на основании договора, заключенного с товариществом.

Товарищество собственников жилья:

- обязано обеспечить надлежащее содержание и ремонт общего имущества;
- вправе самостоятельно осуществлять работы по содержанию и ремонту или заключать договоры с физическими и юридическими лицами на управление, содержание и ремонт общего имущества и предоставление коммунальных услуг в интересах членов товарищества.

Состояние дома, его общего имущества зависит от Вас и Ваших соседей – собственников жилых и нежилых помещений!

Если Вы хотите жить в хорошо отремонтированном, чистом, уютном, безопасном и привлекательном для проживания доме, принимайте активное участие в делах Вашего товарищества!

Только объединившись, Вы сможете сохранить Ваш дом, и Ваш дом будет и дальше Вашим домом и уютным!

Преимущества создания ТСЖ:

- управление домом осуществляет правление, избираемое из числа членов ТСЖ;
- цели правления совпадают с интересами собственников помещений;
- плата за жилое помещение вносится на банковский расчетный счет ТСЖ. Незарасходованные (свои) средства остаются на счете ТСЖ. Акумуляция на счете ТСЖ средств на капитальный ремонт дома не облагается налогом на прибыль;
- члены ТСЖ контролируют и результаты работы правления, и расходование средств.

Слав собственником квартиры в результатее прива-
тизации, покупки, получения в наследство или в дар. Вы
получили право не только пользоваться ею самому, то есть
проживать в ней, но и распоряжаться ею по своему усмотре-
нию: продать, сдать в наем, завещать. Но кроме прав у Вас
также возникло *обязанно сти* собирать кварту в надре-
жашем техническом и санитарном состоянии за свой счет.

Знаете ли Вы, что, став собственником своей
квартиры, Вы в соответствии с законодательством Россий-
ской Федерации одновременно *стали и совладельцем
общего имущества* в Вашем многоквартирном доме?

**К общему имуществу
в многоквартирном доме относятся:**

- общие помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом доме:
лестничные площадки;
лифты;
лифтовые и иные шахты;
коридоры;
технические этажи;
чердаки;
подвалы с инженерными коммуникациями;
- крыши;
- ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры;
- земельный участок, на котором расположен дом;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания дома, коллективные антенны, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Общее имущество при надлежит *всем собственникам жилых и нежилых помещений в доме, а значит и Вам!*

Все собственники дома *обязаны совместно* собирать общее имущество. Собственники участвуют в расходах на содержание и ремонт общего имущества пропорционально площади принадлежащих им жилых и нежилых помещений. *Несмотря на то, что в многоквартирном доме не может быть собственности от его обязанностей в отношении общего имущества!*

Собственники не могут отчуждать свою долю в общем имуществе или отказываться от владения и поль-

зования ею, чтобы освободиться полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

Право долговой собственности наобщее имущество дома неразрывно связано с правом собственности напомещение в доме. Доля собственника в *общем имуществе не может быть выделена* в натуре.

Собственники помещений *совместно владеют, пользуются и устанавливают законодательством РФпредельно распределяются* общим имуществом в многоквартирном доме, а также имеют право совместно управлять им.

Как собственники помещений могут совместно управлять общим имуществом?

Объединившись в товарищество собственников жилья (ТСЖ).

Товарищество – это юридическое лицо, неименная организация, объединение собственников помещений для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Товарищество – это Ваша организация, Вы и Ваши соседи – влиятельная в товариществе!

Высший орган управления товарищества – общее собрание жильцов ТСЖ, большинство голосов, которым обладает каждый член ТСЖ на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Какие права имеют члены ТСЖ?

- самостоятельно без согласования с кем-либо распоряжаться своим имуществом – квартирой или нежилым помещением;
- избирать и быть избранным в органы управления товариществ;
- участвовать в деятельности товарищества лично или через своего представителя;
- получать информацию о деятельности ТСЖ, в том числе о состоянии общего имущества и произведенных расходах на его содержание;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества и устранению недостатков в его работе.

Какие обязанности имеют члены ТСЖ?

- своевременно и в полном объеме вносить обязательные платежи и (или) взносы в ТСЖ, связанные

с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг;

- соблюдать требования устава товарищества, решения общего собрания и управления;
- выполнять обязанности, которые несут собственники жилого помещения в соответствии с законодательством Российской Федерации, по использованию и содержанию жилого помещения и общего имущества, соблюдение прав и интересов других собственников, возмещение нанесенного ущерба и др.

Собственник помещения может не быть членом товарищества, но тогда он обязан оплачивать расходы по содержанию и ремонту общего имущества на основании договора, заключенного с товариществом.

Товарищество собственников жилья:

- обязано обеспечить надлежащее содержание и ремонт общего имущества;
- вправе самостоятельно осуществлять работы по содержанию и ремонту или заключать договоры с физическими и юридическими лицами на управление, содержание и ремонт общего имущества и предоставление коммунальных услуг в интересах членов товарищества.

Составление дома, его общее имущество зависит от Вас и Ваших соседей – собственников жилых и нежилых помещений!

Если Вы хотите жить в хорошо отремонтированном, чистом, уютном, безопасном и приятном для проживания доме, принимайте активное участие в делах Вашего товарищества!

Только объединившись, Вы сможете защитить Ваш дом, а Вам будет так приятно Ваши дети и внуки!

Преимущества создания ТСЖ:

- управление домом осуществляется правлением, выбираемое из числа членов ТСЖ;
- цели правления совпадают с интересами собственников помещений;
- плата за жилое помещение вносится на банковский расчетный счет ТСЖ. Незаисчисленные (экономленные) средства остаются на счете ТСЖ. Акумулируемые на счете ТСЖ средства на капитальный ремонт дома не облагаются налогом на прибыль;
- члены ТСЖ контролируют и результат работы правления и расходование средств.

ОПРОС МНЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ О СОЗДАНИИ ТСЖ

Уважаемый собственник помещения!

Инициативная группа из числа собственников помещений в нашем доме проводит анкетирование собственников квартир, желающих принять участие в опросе, чтобы выяснить, какая система управления общим имуществом многоквартирного дома в максимальной степени учитывает интересы большинства собственников. Просим Вас ответить на следующие вопросы.

1. Номер Вашей квартиры: ____

Заполняется по желанию

2. Знаете ли Вы, каким образом в настоящее время осуществляется управление и обслуживание нашего многоквартирного дома?

Да

Нет

___ Затрудняюсь ответить

3. Удовлетворены ли Вы качеством обслуживания нашего дома?

Да

Нет

Не могу оценить

4. Знаете ли Вы, что в управлении управляющей организации, которая управляет и нашим домом, находится ____ многоквартирных домов, в которых находятся ____ квартир?

Да

Нет

___ Затрудняюсь ответить

5. Уверены ли Вы, что обслуживание нашего дома стоит столько, сколько мы платим управляющей организации?

Да

Нет

___ Затрудняюсь ответить

6. Уверены ли Вы, что наши деньги расходуются обдуманно и самым рациональным способом, как это делает каждый из нас в своей семье?

Да

Нет

___ Затрудняюсь ответить

7. Уверены ли Вы, что деньги, которые мы платим управляющей организации, расходуются именно на наш дом?

Да

Нет

___ Затрудняюсь ответить

8. Считаете ли Вы правильным, что управляющая организация расходует средства, которые Вы и другие собственники вносите на содержание и ремонт нашего дома, на нужды тех домов, которым это в первую очередь необходимо?

Да Нет ☐ Затрудняюсь ответить

9. Считаете ли Вы, что средства жителей Вашего дома должны использоваться на содержание только нашего дома?

Да Нет ☐ Затрудняюсь ответить

10. Знаете ли Вы, что такое товарищество собственников жилья (ТСЖ) и для чего оно создается?

Да Нет ☐ Затрудняюсь ответить

11. Поддержите ли Вы предложение инициативной группы создать в нашем доме товарищество собственников жилья для управления общим имуществом многоквартирного дома?

Да Нет ☐ Затрудняюсь ответить

12. Как бы Вы хотели, чтобы принимались решения по необходимым работам для нашего дома и размерам платежей собственников на его содержание и ремонт?

☐ На общем собрании собственников помещений нашего дома

☐ По решению управляющей организации

☐ По решению органов местного самоуправления

☐ На общем собрании членов ТСЖ

☐ На правлении ТСЖ

☐ Председателем ТСЖ

☐ Другим способом: _____ (указать)

☐ Не знаю

13. Хотели бы Вы, чтобы отчет о выполненных по дому работах и о расходовании средств, собранных с собственников помещений нашего дома, делался на общем собрании:

☐ собственников помещений нашего дома?

☐ на общем собрании членов ТСЖ?

☐ отчет не нужен

затрудняюсь ответить

14. Хотите ли бы Вы перед принятием решения о создании ТСЖ, пройти обучение на семинаре, где получили бы информацию о разных способах управления многоквартирным домом, о правах и обязанностях собственников помещений, о законодательной основе деятельности ТСЖ, и правах и обязанностях ТСЖ и членов ТСЖ?

Да Нет Затрудняюсь ответить

15. Хотите ли Вы участвовать в делах, касающихся Вашего дома, ТСЖ?

Да Нет

Если ДА, то в качестве кого?

Рядового члена ТСЖ

Члена правления ТСЖ

Председателя правления ТСЖ

Члена ревизионной комиссии ТСЖ

Исполнительного директора ТСЖ

Члена общественной комиссии

Другое: (указать)

16. Какую помощь Вы могли бы оказать своему дому благодаря Вашему опыту и квалификации?

СПАСИБО ЗА ОТВЕТЫ

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

Уважаемые собственники жилых и нежилых помещений дома!

Нас с Вами не может не волновать состояние дома, в котором мы живем, потому что единственная ценность, которая у многих из нас реально есть и которую мы можем передать нашим детям – это наше жилье.

Вы знаете, что по Жилищному кодексу Российской Федерации нам принадлежат не только наши квартиры, но и общее имущество в многоквартирном доме (крыша, подвал, подъезды, инженерные коммуникации и др.), которое собственники помещений должны содержать за свой счет. Мы обязаны сами оплачивать содержание своего дома, но не обязаны тратить свои деньги на соседние дома. Кроме этого, у нас есть право самим определять, какие работы по дому должны делаться в первую очередь и кому мы хотим поручить выполнение этих работ.

Сейчас все вопросы по нашему дому решает управляющая организация «_____». Но она занимается не только нашим домом, но еще и *несколькими десятками* других домов. Интересы и потребности у жителей разных домов – разные. Одни хотят, чтобы во дворе было просто чисто, а другие хотят, чтобы на клумбах росли цветы. Одному дому надо ремонтировать крышу, другому – заменить трубы в подвале, третьему – побелить и покрасить подъезды. И каждому хочется, чтобы именно его дом был первым в очереди на ремонт.

Можем ли мы быть уверены, что деньги, которые мы платим управляющей организации, расходуются именно на наш дом?

Действительно ли обслуживание нашего дома стоит столько, сколько мы платим управляющей организации?

Уверены ли мы, что наши деньги расходуются обдуманно и самым рациональным способом, как это делает каждый из нас в своей семье?

Если мы хотим сами решать все вопросы нашего дома и контролировать расходование своих денег, если хотим быть реальными собственниками, а не пассивными наблюдателями или страдальцами, способными только жаловаться, нам надо объединяться и создавать товарищество собственников жилья из собственников помещений нашего дома.

Мы просим Вас внимательно прочитать буклет « _____ » и ответить на вопросы анкеты, которую подготовила инициативная группа, чтобы лучше узнать своих соседей и их интересы и возможности. Обсудите эту информацию с Вашими близкими, друзьями, соседями – речь идет о важном для всех нас шаге.

Ответы на возникшие у Вас вопросы Вы можете получить

- у проживающего в Вашем подъезде представителя инициативной группы (кв. № __) _____ (Ф.И.О.) по _____ (дни недели) с ____ до ____;
- в консультационном пункте Ассоциации товариществ собственников жилья по адресу: _____ по _____ (дни недели) с ____ до ____;
- в отделе _____ администрации муниципального образования по адресу: ул. _____, д. № __, кабинет № ____.

С уважением,

Инициативная группа собственников помещений нашего дома

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

АНКЕТА-ПРИГЛАШЕНИЕ

Уважаемый собственник жилья!

Будущее нашего дома во многом зависит от того, участвуют ли собственники в делах дома.

Хотите ли Вы откликнуться на наше приглашение?

_____ Да _____ Нет

Если ДА, то желали бы Вы работать в одной из общественных комиссий будущего ТСЖ? *(Просьба поставить любой знак напротив выбранной Вами комиссии)*

Согласительная комиссия – основной задачей комиссии является оказание помощи правлению ТСЖ в вопросах согласования интересов собственников помещений по пользованию общим имуществом и в урегулировании возможных конфликтов по этим вопросам	_____
Комиссия по связям – оказание помощи правлению в информировании жильцов обо всех вопросах деятельности ТСЖ через подготовку объявлений, информационных материалов, помощь в организации общих собраний и других массовых мероприятий	_____
Комиссия по содержанию и сохранности общего имущества – оказывает помощь правлению в оценке технического состояния общего имущества, разработке планов обслуживания и ремонтов, благоустройства территории, программ, направленных на обеспечение сохранности дома и безопасности проживания, а также участвует в отборе подрядчиков и найме технического персонала	_____
Комиссия по социальным программам – разрабатывает социальные программы, отвечающие потребностям жителей дома, а также программы досуга и отдыха по интересам для всех возрастных групп.	_____
Комиссия по финансам – помогает правлению разрабатывать сметы доходов и расходов, порядок сбора взносов и платежей, а также работать с должниками.	_____
Комиссия по выборам – отбирает кандидатов в члены прав-	

ления и ревизионной комиссии, помогает в подготовке и проведении отчетно-выборных собраний	
--	--

Я согласен работать председателем выбранной мною комиссии:
 _____ в настоящее время _____ в будущем

Я хотел бы стать членом правления:
 _____ в настоящее время _____ в будущем

Я хотел бы стать членом ревизионной комиссии:
 _____ в настоящее время _____ в будущем

Я хотел бы стать консультантом правления по вопросам:

указать вопросы
 _____ в настоящее время _____ в будущем

Я располагаю _____ значительным / _____ достаточным / _____ незначительным временем для указанной деятельности.
 Наиболее удобное время _____ в выходные дни / _____ будние дни / _____ днем / _____ вечером / _____ в любое время.

Какую другую помощь Вы могли бы оказать товариществу, исходя из Вашего опыта и квалификации?

Ф.И.О.: _____ Кв. № _____ Дом № _____
 Тел. домашний: _____ Тел. служебный _____ Дата: _____

СПАСИБО ЗА ОТВЕТЫ!

Приложение 2.1.

УТВЕРЖДЕНО

общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме

по адресу: г. (пос.) _____, ул.

_____, дом № _____

« _____ » _____ 200 ____ г.

Реестр собственников помещений в многоквартирном доме

по адресу: г. (пос.) _____, ул.

_____, дом № _____

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

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

Ф.И.О. председателя общего собрания _____

подпись

Ф.И.О. секретаря общего собрания _____

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

ОБЪЯВЛЕНИЕ

о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:

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

Уважаемые собственники помещений!

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

состоится внеочередное общее собрание (в очной форме) собственников жилых и нежилых помещений в нашем многоквартирном доме, которое созывается по инициативе _____

(Ф.И.О. граждан, наименование организации, наименование муниципального образования и т.п.)

являющихся собственниками помещений в многоквартирном доме: _____

(наименование помещений)

На собрание приглашены:

(Ф.И.О., должность приглашенных)

ПОВЕСТКА ДНЯ

внеочередного общего собрания собственников помещений

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

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

или по _____ с ____ час. до ____ час.

(дни недели)

Адреса собственников – членов инициативной группы:

Ф.И.О. _____ № квартиры _____

Ф.И.О. _____ № квартиры _____

Ф.И.О. _____ № квартиры _____

(Инициаторы созыва общего собрания)

Напоминание:

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

2. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально (ч. 2 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в доме.

Приложение 2.3.

«__» _____ 200__ года¹ Кому: _____
Адрес: _____

УВЕДОМЛЕНИЕ

о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:

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

Уважаемый собственник помещения!

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

состоится внеочередное общее собрание (в очной форме) собственников жилых и нежилых помещений в нашем многоквартирном доме, которое созывается по инициативе _____

(Ф.И.О. граждан, наименование организации, наименование муниципального образования и т.п.)

являющихся собственниками помещений в многоквартирном доме:
_____.

(наименование помещений)

На собрание приглашены:

(Ф.И.О., должность приглашенных)

ПОВЕСТКА ДНЯ

внеочередного общего собрания собственников помещений

1. Избрание председателя собрания, секретаря собрания, счетной комиссии.

¹ Уведомление о созыве общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено собственникам помещений в данном доме не позднее чем за десять дней до даты его проведения (ч. 4 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации).

² Инициатором проведения общего собрания может быть только собственник помещения (собственники помещений) в многоквартирном доме (ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации)

2. О создании товарищества собственников жилья в многоквартирном доме № __ по ул. _____.
3. Об утверждении устава товарищества собственников жилья.
4. Избрание правления товарищества собственников жилья.
5. Избрание ревизионной комиссии.
6. Организационные вопросы.

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

Адреса собственников – членов инициативной группы:

Ф.И.О. _____	№ квартиры _____
Ф.И.О. _____	№ квартиры _____
Ф.И.О. _____	№ квартиры _____

(Инициаторы созыва общего собрания)

Напоминание:

1. Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме (ч. 1 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации).

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

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

Список уведомленных собственников
о дате, месте, времени проведения и повестке дня
внеочередного общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме
по адресу: г. (пос.) _____, ул.
_____, дом № ____

№ п/п	№ квартиры / кадастровый № нежилого помещения	Фамилия, имя, отчество уведомленного о собрании	Уведомление получил		Примечание
			Подпись собственника или его представителя	Дата получения	

Ответственный за уведомление собственников

(подпись)

(Ф.И.О.)

«__» _____ 200__ года¹ Кому: _____
Адрес: _____

УВЕДОМЛЕНИЕ

о проведении внеочередного общего собрания (в форме заочного голосования)

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

Уважаемый собственник помещения!

С «__» _____ по «__» _____ 200__ года
(дата начала голосования) (дата окончания голосования)
состоится внеочередное общее собрание (в форме заочного голосования) собственников помещений в нашем многоквартирном доме, которое созывается по инициативе _____

_____,
(Ф.И.О. граждан, наименование организации, наименование муниципального образования и т.п.)
являющихся собственниками помещений в многоквартирном доме:
_____.
(наименование помещений)

ПОВЕСТКА ДНЯ

внеочередного общего собрания собственников помещений

1. Об утверждении состава счетной комиссии.
2. О создании товарищества собственников жилья в многоквартирном доме № __ по ул. _____.
3. Об утверждении устава товарищества собственников жилья.
4. Об утверждении состава правления товарищества собственников жилья.
5. Об утверждении состава ревизионной комиссии.
6. Организационные вопросы.

¹ Уведомление о созыве общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено собственникам помещений в данном доме не позднее чем за десять дней до даты его проведения (ч. 4 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации).

² Инициатором проведения общего собрания может быть только собственник помещения (собственники помещений) в многоквартирном доме (ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации)

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

(дни недели)

Адреса собственников – членов инициативной группы:

Ф.И.О. _____ № квартиры _____

Ф.И.О. _____ № квартиры _____

Ф.И.О. _____ № квартиры _____

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

(место, адрес)

не позднее «__» _____ 200__ г.

(дата окончания голосования)

(Инициатор созыва общего собрания)

Решения, принятые общим собранием, и итоги голосования будут объявлены

«__» _____ 200__ г.

Напоминание:

1. Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме (ч. 1 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации).

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

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

4. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников (ч. 5 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации). При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собст-

венником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом (ч. 6 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации).

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

№ п/п	№ кварти- ры / када- стровый № нежи- лого по- мещения	Фамилия, имя, отчество уве- домленного о собрании	Уведомление и бланк решения для голосования полу- чил		Решение в письменной форме передал			При меча- ние
			Подпись собст- венника или его предста- вителя	Дата получе- ния	Подпись собственн ика или его пред- ставителя	Подпись лица, получив- шего ре- шение	Дата полу- чения	
1								
2								
3								
...								

Ответственный за уведомление собственников

(подпись) (Ф.И.О.)

Ответственный за прием решений

(подпись) (Ф.И.О.)

ДОВЕРЕННОСТЬ

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

Я, _____

Ф.И.О. доверителя

Паспортные данные доверителя

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

_____,
Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение
доверяю

Ф.И.О. доверенного лица

Паспортные данные доверенного лица

Место жительства доверенного лица

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

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

Подпись доверителя _____
(подпись) (дата)

Подпись доверенного лица _____
(подпись) (дата)

Подпись доверителя заверяю:

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

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

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

ПРИМЕРНЫЙ СЦЕНАРИЙ

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

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

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

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

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

1. Регистрация участников собрания

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

1.2. В листе регистрации собственников помещений указать также общую площадь помещения каждого собственника¹ и количество голосов, принадлежащих каждому собственнику². Эти сведения в лист регистрации желательно внести заранее при подготовке собрания. При необходимости собственники помещений могут их уточнить.

¹ Площадь помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, не учитывается

² Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ч. 3 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации)

1.3. Попросить расписаться в регистрационном листе.

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

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

2. Определение кворума

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

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

2.2. Сделать заключение о правомочности собрания: _____.

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

3. Открытие собрания

3.1. В начале собрания присутствующим следует сообщить:

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

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

3.2. Для ведения собрания необходимо утвердить повестку дня собрания и регламент собрания (*сколько времени отводится для основных*

выступающих по вопросам повестки дня, вопросов, выступлений в обсуждении, общая продолжительность собрания). После утверждения повестки дня и регламента собрание переходит к рассмотрению каждого вопроса.

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

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

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

4.1. Из числа присутствующих собственников помещений необходимо выбрать:

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

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

4.3. Провести обмен мнениями по выдвинутым кандидатурам.

4.4. Провести голосование по выдвинутым кандидатурам.

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

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

5. Рассмотрение второго вопроса повестки дня собрания: о создании в многоквартирном доме товарищества собственников жилья¹.

5.1. С информацией по второму вопросу повестки дня выступает _____ (Ф.И.О. собственника / представителя собственника). Время на выступление – ____ минут. При возможности (необходимости) представляется наглядная информация к выступлению.

Выступающий предоставляет присутствующим информацию о преимуществах создания товарищества в доме и возможностях, которые дает самоорганизация собственников:

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

Выступающий знакомит участников собрания:

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

с требованиями законодательства относительно порядка создания и регистрации ТСЖ;

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

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

5.2. Вопросы по выступлению.

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

¹ Предполагается, что способ управления МКД товариществом собственников жилья выбран ранее.

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

_____ (представитель органов местного самоуправления);
_____ (представитель городского (районного, регионального) объединения ТСЖ)
_____ (представитель _____)..

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

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

В прениях по второму вопросу повестки дня выступают _____

Ф.И.О. собственников / представителей собственников). Выступающие поддерживают необходимость создания товарищества собственников жилья в доме.

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

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

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

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

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

Счетная комиссия подсчитывает голоса участников собрания по данному вопросу.

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

Результаты голосования объявляются и заносятся в протокол.

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

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

6.1. С информацией по третьему вопросу выступает _____

(Ф.И.О. собственника / представителя собственника). Время на выступление – ____ минут.

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

Выступающий знакомит собственников с основными положениями проекта устава:

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

Выступающий предлагает принять устав товарищества собственников жилья.

6.2. Вопросы по выступлению.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Предложения по кандидатурам фиксируются в протоколе.

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

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

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

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

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

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

Выступающий напоминает, что:

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

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

в состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления.

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

Предложения по кандидатурам фиксируются в протоколе.

8.3. Принятие решения по избранию членов ревизионной комиссии.

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

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

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

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

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

Вопросы участников и прения при необходимости.

Принятие решения.

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

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

Вопросы участников и прения при необходимости.

Принятие решения.

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

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

Выступающий разъясняет собственникам, какие расходы были и будут понесены:

на цели регистрации товарищества,

на организацию и проведение общего собрания собственников по созданию ТСЖ.;

как рассчитывался размер учреждаемого специального взноса собственников помещений.

Вопросы участников и прения при необходимости.

Принятие решения.

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

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

Вопросы участников и прения при необходимости.

Принятие решения.

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

10. Закрытие собрания

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

К протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме прилагаются:

- лист регистрации собственников помещений в многоквартирном доме (их представителей), принявших участие в общем собрании;
- доверенности на голосование и копии актов (выписки из актов)¹;
- листы голосования с подписями собственников помещений многоквартирного дома или их представителей по вопросам повестки дня, подписанные членами счетной комиссии.

Протокол общего собрания подписывается председателем и секретарем общего собрания.

¹ См. ч. 2 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации

Приложение 3.1.

ПРОТОКОЛ № _____

внеочередного общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме по адресу:

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

Количество помещений в многоквартирном доме: жилых _____, нежилых – _____. Общая площадь помещений в многоквартирном доме: всего _____ кв. метров, в том числе _____ кв. метров жилых помещений, _____ кв. метров нежилых помещений¹.

На собрании присутствовали собственники помещений (представители собственников) в количестве ____ человек, обладающие _____ голосами², что составляет ____ процентов от общего числа голосов всех собственников помещений. Лист регистрации прилагается.

Кворум для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме имеется³.

Общее собрание проводится по инициативе _____

(Ф.И.О., наименование организации, наименование муниципального образования и т.п.),

который является собственником помещения в многоквартирном доме _____ (наименование занимаемого собственника/собственниками помещения/помещений)⁴.

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

Повестка дня собрания

1. Выбор председателя и секретаря общего собрания, утверждение состава счетной комиссии.

¹ Площадь помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, не учитывается.

² Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ч. 3 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации).

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

⁴ Инициатором общего собрания может быть только собственник помещения (собственники помещений) в многоквартирном доме (ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации).

2. О создании ТСЖ
3. Принятие устава ТСЖ
4. Избрание правления
5. Избрание ревизионной комиссии
6. Организационные вопросы:

– о поручении правлению зарегистрировать товарищество собственников жилья в территориальном органе Федеральной налоговой службы, выполнить другие требуемые законом действия регистрационного характера;

– о поручении правлению выбрать и утвердить наименование ТСЖ;

– об учреждении специального взноса собственников помещений на цели создания и регистрации ТСЖ;

– о сроках проведения следующего общего собрания собственников жилья по организации управления общим имуществом.

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

председателя собрания _____

секретаря собрания _____

членов счетной комиссии _____

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

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

ЗА _____ *ГОЛОСОВ*

ПРОТИВ _____ *ГОЛОСОВ*

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ _____ *ГОЛОСОВ*

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов ____ % от общего числа голосов собственников помещений, присутствующих на собрании, приняло решение избрать:

председателем собрания _____

секретарем собрания _____

членами счетной комиссии: _____

2) По второму вопросу – о создании в многоквартирном доме товарищества собственников жилья с информацией выступил _____ (Ф.И.О. собственника / представителя собственника).

Выступающий предоставил присутствующим информацию:

о преимуществах создания товарищества в доме и возможностях, которые дает самоорганизация собственников:

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

Участники собрания были ознакомлены:

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

с требованиями законодательства относительно порядка создания и регистрации ТСЖ;

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

В прениях по первому вопросу повестки дня выступили

_____ (Ф.И.О. собственников / представителей собственников), которые поддержали выступающего в необходимости создания товарищества собственников жилья в многоквартирном доме. После обмена мнениями состоялось голосование. Листы голосования прилагаются.

Результаты голосования по вопросу создания товарищества собственников жилья:

ЗА	_____ ГОЛОСОВ
ПРОТИВ	_____ ГОЛОСОВ
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ	_____ ГОЛОСОВ

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

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

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

Участники собрания были ознакомлены с основными положениями проекта устава:

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

Выступающий предложил общему собранию принять устав товарищества собственников жилья.

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

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

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

После обмена мнениями состоялось голосование. Лист голосования прилагается.

Результаты голосования по принятию устава товарищества собственников жилья:

ЗА	_____ ГОЛОСОВ
ПРОТИВ	_____ ГОЛОСОВ
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ	_____ ГОЛОСОВ

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

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

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

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

_____ (Ф.И.О. собственника)

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

_____ (Ф.И.О. собственника)

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

_____ (Ф.И.О. собственника)

Все названные кандидатуры внесены в список для голосования.

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

Результаты голосования по вопросу избрания членов правления ТСЖ:

ЗА	_____ <i>голосов</i>
ПРОТИВ	_____ <i>голосов</i>
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ	_____ <i>голосов</i>

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов _____ % от _____ (установленного в уставе ТСЖ)¹, приняло решение избрать членами правления ТСЖ:

_____	(<i>Ф.И.О. собственника</i>)
_____	(<i>Ф.И.О. собственника</i>)
_____	(<i>Ф.И.О. собственника</i>)
_____	(<i>Ф.И.О. собственника</i>)
_____	(<i>Ф.И.О. собственника</i>)

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

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

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

В обсуждении кандидатуры председателя правления ТСЖ выступили _____ (*Ф.И.О. собственников / представи-*

¹ Уставом ТСЖ могут устанавливаться следующие нормы голосования по таким вопросам: от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме; от общего числа голосов всех членов ТСЖ; от общего числа голосов собственников помещений, присутствующих на собрании; от общего числа голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании.

телей собственников). Кандидатура вынесена на голосование. Лист голосования прилагается.

Результаты голосования по утверждению кандидатуры председателя правления ТСЖ _____

(Ф.И.О. собственника):

ЗА _____ ГОЛОСОВ

ПРОТИВ _____ ГОЛОСОВ

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ _____ ГОЛОСОВ

Результаты голосования по утверждению кандидатуры председателя правления ТСЖ _____

(Ф.И.О. собственника):

ЗА _____ ГОЛОСОВ

ПРОТИВ _____ ГОЛОСОВ

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ _____ ГОЛОСОВ

Результаты голосования по утверждению кандидатуры председателя правления ТСЖ _____

(Ф.И.О. собственника):

ЗА _____ ГОЛОСОВ

ПРОТИВ _____ ГОЛОСОВ

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ _____ ГОЛОСОВ

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов _____ % от _____ (установленного в уставе ТСЖ) ¹, приняло решение избрать председателем правления ТСЖ _____

(Ф.И.О. собственника):

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

Выступающий напомнил присутствующим, что:

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

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

¹ Уставом ТСЖ могут устанавливаться следующие нормы голосования по таким вопросам: от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме; от общего числа голосов всех членов ТСЖ; от общего числа голосов собственников помещений, присутствующих на собрании; от общего числа голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании.

в состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления.

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

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

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

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

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

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

Все названные кандидатуры внесены в список для голосования.

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

Результаты голосования по вопросу избрания членов ревизионной комиссии ТСЖ:

ЗА	_____ голосов
ПРОТИВ	_____ голосов
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ	_____ голосов

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов _____ % от _____ (установленного в уставе ТСЖ) ¹, приняло решение избрать членами ревизионной комиссии ТСЖ:

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

¹ Так же.

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

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

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

ЗА	_____ ГОЛОСОВ
ПРОТИВ	_____ ГОЛОСОВ
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ	_____ ГОЛОСОВ

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

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

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

ЗА	_____ ГОЛОСОВ
ПРОТИВ	_____ ГОЛОСОВ
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ	_____ ГОЛОСОВ

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

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

Выступающий разъяснил собственникам, какие расходы были и будут понесены:

на цели регистрации товарищества,

на организацию и проведение общего собрания собственников по созданию ТСЖ.;

как рассчитывался размер учреждаемого специального взноса собственников помещений.

Лист голосования прилагается.

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

ЗА	_____ <i>голосов</i>
ПРОТИВ	_____ <i>голосов</i>
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ	_____ <i>голосов</i>

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

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

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

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

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

ЗА	_____ <i>голосов</i>
ПРОТИВ	_____ <i>голосов</i>
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ	_____ <i>голосов</i>

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

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

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

Приложения к протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:

- лист регистрации собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в общем собрании;
- доверенности на голосование и копии актов (выписки из актов)¹;
- листы голосования с подписями собственников помещений многоквартирного дома или их представителей по вопросам повестки дня, подписанные членами счетной комиссии.

**Лист регистрации собственников помещений, принявших участие
в общем собрании**

собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:

г. (пос.) _____, ул. _____, дом № _____
от «__» _____ 2008г.

Вид помещения, номер квартиры (комнаты в коммунальной квартире) или кадастровый номер нежилого помещения	Собственник помещения (Ф.И.О. гражданина, назва- ние муниципального образо- вания, субъекта РФ, наиме- нование юридического лица)	Общая пло- щадь поме- щения собст- венника (кв. м)	Количес- тво голосов, принадле- жащих собствен- нику по- мещения	Подпись собст- венника поме- щения (предста- вителя собст- венника поме- щения)
Квартира 1				
Квартира 2				
...				
Общая площадь помещений собственников, всего: в том числе собственников, присутствующих на собра- нии:				
Количество голосов собственников помещений, всего: в том числе собственников, присутствующих на собрании:				
Отметка о наличии кворума		_____(кворум имеется или кворум не имеет- ся)		

Ф.И.О. членов счетной комиссии

Подписи членов счетной комиссии

¹ См. ч. 2 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации

**Лист голосования собственников помещений по вопросу повестки
дня общего собрания**

собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:

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

от « _____ » _____ 2008г.

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

Ф.И.О. членов счетной комиссии

**Подписи членов
счетной комиссии**

Приложение 3.2.

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

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

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

Данные документа, удостоверяющего личность, или реквизиты юридического лица

собственник жилого/нежилого* помещения общей площадью _____ кв. м, расположенного по адресу: г. (пос.) _____, ул. _____, дом № _____, № _____¹,

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

Сведения о представителе собственника помещения

Сведения о документе, наделяющем представителя собственника помещения полномочиями голосовать на общем собрании²

принял следующие решения по вопросам, поставленным на голосование:

№ п/п	Наименование вопроса повестки дня собрания	Вариант решения ³		
		За	Против	Воздержался
1.	Выборы счетной комиссии			
	Избрать счетную комиссию в			

¹ Указывается номер квартиры или кадастровый № нежилого помещения.

² Если голосование осуществляется представителем собственника на основании доверенности, то к настоящему решению прилагается ксерокопия доверенности.

* Нужно подчеркнуть.

³ Отметьте в соответствующей клеточке свой вариант решения: «За», «Против» или «Воздержался» любым знаком (крестик, галочка, др.). Не учитываются голоса по вопросу, если по нему указано более одного из возможных вариантов решения.

	составе (Ф.И.О. кандидатуры):			
	1.			
	2.			
	3.			
2.	О создании ТСЖ в многоквартирном доме № __ по ул.			
	Создать товарищество собственников жилья			
3.	Об утверждении устава товарищества собственников жилья			
	Утвердить устав товарищества собственников жилья			
4.	Выборы правления товарищества собственников жилья			
	Избрать правление товарищества собственников жилья в составе (Ф.И.О. кандидатуры):			
	1.			
	2.			
	3.			
	4.			
	5.			
	Выборы председателя правления товарищества собственников жилья			
	Избрать председателем правления товарищества собственников жилья _____ (Ф.И.О. кандидатуры)			
5.	Выборы ревизионной комиссии			
	Избрать ревизионную комиссию в составе (Ф.И.О. кандидатуры):			
	1.			
	2.			
	3.			
6.	Организационные вопросы			
	Поручить правлению:			
	1) зарегистрировать товарищество собственников жилья;			
	2) выбрать и утвердить наименование товарищества собственников жилья;			
	3) учредить специальный взнос собственников жилья на цели создания и регистрации товарищества собственников жилья;			

	4) в течение одного месяца со дня государственной регистрации товарищества собственников жилья организовать общее собрание членов товарищества для решения вопросов, связанных с содержанием общего имущества многоквартирного дома.			
--	--	--	--	--

«__» _____ 200__ г.

Дата принятия решения

_____ *Ф.И.О. голосовавшего лица* _____ *Подпись*

ПРОТОКОЛ № _____

**внеочередного общего собрания (в форме заочного голосования)
собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:**

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

Количество помещений в многоквартирном доме: жилых _____, нежилых – _____. Общая площадь помещений в многоквартирном доме: всего _____ кв. метров, в том числе _____ кв. метров жилых помещений, _____ кв. метров нежилых помещений¹.

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

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

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

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

Количество голосов, которыми обладают собственники², принявшие участие во внеочередном общем собрании в форме заочного голосования, – _____, что составляет _____ процентов (тысячных) от общего числа голосов всех собственников помещений.

¹ Площадь помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, не учитывается

² Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ч. 3 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Кворум для проведения общего собрания в форме заочного голосования собственников помещений в многоквартирном доме имеется¹.

Общее собрание в форме заочного голосования проводится по инициативе _____ (Ф.И.О., наименование организации, наименование муниципального образования и т.п.), который является собственником помещения в многоквартирном доме _____ (наименование занимаемого собственником/собственниками помещения/помещений)².

Повестка дня собрания

1. Утверждение состава счетной комиссии.
2. О создании ТСЖ
3. Принятие устава ТСЖ
4. Утверждение состава правления
5. Утверждение состава ревизионной комиссии
6. Организационные вопросы:

– о поручении правлению зарегистрировать товарищество собственников жилья в территориальном органе Федеральной налоговой службы, выполнить другие требуемые законом действия регистрационного характера;

– о поручении правлению выбрать и утвердить наименование ТСЖ;

– об учреждении специального взноса собственников помещений на цели создания и регистрации ТСЖ;

– о сроках проведения следующего общего собрания собственников жилья по организации управления общим имуществом.

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

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

² Инициатором общего собрания может быть только собственник помещения (собственники помещений) в многоквартирном доме (ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Результаты голосования по вопросу утверждения состава счетной комиссии:

ПОЛУЧЕНО решений, обеспечивающих ____ голосов собственников помещений.

из них:

ЗА ____ *ГОЛОСОВ*

ПРОТИВ ____ *ГОЛОСОВ*

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ ____ *ГОЛОСОВ*

Испорчено бланков решений ____ *ГОЛОСОВ*

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

2) По второму вопросу – о создании в многоквартирном доме товарищества собственников жилья предложено создать товарищества собственников жилья в многоквартирном доме.

Результаты голосования по вопросу создания товарищества собственников жилья:

ПОЛУЧЕНО решений, обеспечивающих ____ голосов собственников помещений.

из них:

ЗА ____ *ГОЛОСОВ*

ПРОТИВ ____ *ГОЛОСОВ*

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ ____ *ГОЛОСОВ*

Испорчено бланков решений ____ *ГОЛОСОВ*

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

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

Результаты голосования по принятию устава товарищества собственников жилья:

ПОЛУЧЕНО решений, обеспечивающих ____ голосов собственников помещений.

из них:

ЗА ____ голосов

ПРОТИВ ____ голосов

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ ____ голосов

Испорчено бланков решений ____ голосов

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

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

____ (Ф.И.О. собственника)

____ (Ф.И.О. собственника)

____ (Ф.И.О. собственника)

____ (Ф.И.О. собственника)

____ (Ф.И.О. собственника)

Результаты голосования по вопросу утверждения состава членов правления ТСЖ:

ПОЛУЧЕНО решений, обеспечивающих ____ голосов собственников помещений.

из них:

ЗА ____ голосов

ПРОТИВ ____ голосов

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ ____ голосов

Испорчено бланков решений ____ голосов

По результатам голосования общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования количеством голосов ____ % от

_____ (установленного в уставе ТСЖ)¹, приняло решение избрать членами правления ТСЖ:

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

Предложено избрать председателем правления товарищество собственников жилья

_____ (Ф.И.О. собственника)

Результаты голосования по утверждению кандидатуры председателя правления ТСЖ

ПОЛУЧЕНО решений, обеспечивающих _____ голосов собственников помещений.

из них:

ЗА _____ голосов

ПРОТИВ _____ голосов

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ _____ голосов

Испорчено бланков решений _____ голосов

По результатам голосования общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования количеством голосов _____ % от _____ (установленного в уставе ТСЖ)², приняло решение избрать председателем правления ТСЖ _____ (Ф.И.О. собственника).

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

¹ Уставом ТСЖ могут устанавливаться следующие нормы голосования по таким вопросам: от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме; от общего числа голосов всех членов ТСЖ; от общего числа голосов собственников помещений, присутствующих на собрании; от общего числа голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании.

² Уставом ТСЖ могут устанавливаться следующие нормы голосования по таким вопросам: от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме; от общего числа голосов всех членов ТСЖ; от общего числа голосов собственников помещений, присутствующих на собрании; от общего числа голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании.

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

Результаты голосования по вопросу утверждения состава членов ревизионной комиссии ТСЖ:

ПОЛУЧЕНО решений, обеспечивающих _____ голосов собственников помещений.

из них:

ЗА	_____ <i>голосов</i>
ПРОТИВ	_____ <i>голосов</i>
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ	_____ <i>голосов</i>
Испорчено бланков решений	_____ <i>голосов</i>

По результатам голосования общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования количеством голосов _____ % от _____ (установленного в уставе ТСЖ)¹, приняло решение избрать членами ревизионной комиссии ТСЖ:

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

6) По шестому вопросу – организационные вопросы – предложено:

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

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

ПОЛУЧЕНО решений, обеспечивающих _____ голосов собственников помещений.

из них:

ЗА	_____ <i>голосов</i>
ПРОТИВ	_____ <i>голосов</i>

¹ Так же.

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ _____ *ГОЛОСОВ*
Испорчено бланков решений _____ *ГОЛОСОВ*

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

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

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

ПОЛУЧЕНО решений, обеспечивающих _____ голосов собственников помещений.

из них:

ЗА _____ *ГОЛОСОВ*
ПРОТИВ _____ *ГОЛОСОВ*
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ _____ *ГОЛОСОВ*
Испорчено бланков решений _____ *ГОЛОСОВ*

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

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

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

ПОЛУЧЕНО решений, обеспечивающих _____ голосов собственников помещений.

из них:

ЗА _____ *ГОЛОСОВ*
ПРОТИВ _____ *ГОЛОСОВ*

ГОЛОСОВ

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

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

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

ПОЛУЧЕНО решений, обеспечивающих ____ голосов собственников помещений.

ИЗ НИХ:

3A ΓΟΛΟΣΟΒ

ПРОТИВ ГОЛОСОВ

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ ГОЛОСОВ

Испорчено бланков решений голосов

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

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

Приложения к протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:

- список собственников, уведомленных об общем собрании в форме заочного голосования, получивших бланки решений для голосования, и передавших решения в письменной форме до даты окончания их приема;
- доверенности на голосование и копии актов (выписки из актов)¹;
- решения в письменной форме с подписями собственников помещений многоквартирного дома или их представителей по вопросам повестки дня.

**Список собственников, уведомленных
о времени голосования и повестке дня внеочередного
общего собрания (в форме заочного голосования)
собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу: г. (пос.) _____, ул.**

_____, дом № ____
**и передавших решение в письменной форме до окончания даты
голосования.**

№ п/п	№ квартиры / кадастровый № нежилого помещения	Фамилия, имя, отчество уведом- ленного о собрании	Уведомление и бланк решения для голосо- вания получил		Решение в письменной фор- ме передал			Примеча- ние
			Подпись собствен- ника или его пред- ставителя	Дата получе- ния	Подпись собствен- ника или его пред- ставителя	Подпись лица, полу- чившего решение	Дата получ ения	
1								
2								
3								
...								

Ответственный за уведомление

(подпись)

(Ф.И.О.)

Ответственный за прием решений

(подпись)

(Ф.И.О.)

¹ См. ч. 2 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации

Приложение 4.1.

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

**УСТАВ
товарищества собственников жилья
«_____»
(наименование товарищества)**

г. _____

200_ г.

I. Общие положения

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

(далее – Товарищество) создано в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: ул. _____, д. № ____¹ (протокол от «__» _____ 200_ г.).

1.2. Полное наименование Товарищества:

Товарищество собственников жилья «_____».

1.3. Краткое наименование Товарищества:

ТСЖ «_____».

1.4. Место нахождения Товарищества:

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

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

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

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

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

1.8. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

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

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

II. Цели и предмет деятельности Товарищества

2.1. Товарищество создано в целях:

- 1) совместного управления собственниками помещений (далее – собственники) общим имуществом в многоквартирном доме,
- 2) обеспечения содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме ;

¹ Если Товарищество создано при объединении нескольких многоквартирных домов или жилых домов, то указываются адреса всех домов.

3) владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Предметом деятельности Товарищества является:

1) обеспечение принятия собственниками совместных решений по управлению, содержанию и ремонту общего имущества;

2) исполнение решений общих собраний собственников помещений и общих собраний членов Товарищества по обеспечению сохранности и надлежащего технического, санитарного, противопожарного и экологического состояния многоквартирного дома и земельного участка в соответствии с установленными правилами, нормами и стандартами, а также по улучшению состояния (капитальному ремонту, реконструкции и модернизации) общего имущества в многоквартирном доме;

3) распределение между собственниками общих расходов на содержание и ремонт, в том числе капитальный, общего имущества в многоквартирном доме и оплату коммунальных услуг, а также других общих расходов в Товариществе;

4) обеспечение своевременного поступления обязательных платежей и взносов собственников на управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги;

5) обеспечение согласования интересов собственников по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме в пределах, установленных законодательством и настоящим Уставом;

6) обеспечение соблюдения собственниками и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом в многоквартирном доме;

7) представление и защита интересов собственников, связанных с общим имуществом в многоквартирном доме и предоставлением коммунальных услуг, в отношениях с третьими лицами;

8) обеспечение предоставления собственникам коммунальных услуг.

III. Членство в Товариществе

3.1. Членами Товарищества являются физические и юридические лица – собственники помещений¹ в многоквартирном доме, подавшие заявление о вступлении в Товарищество. Правомочия юридического лица, являющегося членом Товарищества, осуществляются уполномоченным им лицом.

¹ В строящихся многоквартирных домах Товарищество может быть создано лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в таких домах.

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

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

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

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

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

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

4.1. Право собственности на жилые / нежилые помещения.

4.1.1. Собственники осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с их назначением и пределами их использования, установленными гражданским и жилищным законодательством.

4.1.2. Жилые помещения предназначены для проживания граждан. Собственники могут предоставить принадлежащие им жилые помещения во владение и пользование другим лицам на основании договоров.

4.1.3. Собственники обязаны за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащих им помещений.

4.2. Право собственности на общее имущество в многоквартирном доме

4.2.1. Общее имущество в многоквартирном доме (далее – общее имущество) принадлежит собственникам на праве общей долевой собственности. Состав общего имущества определяется собственниками в соответствии с действующим законодательством и нормативными правовыми

актами. Собственники владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом.

4.2.2. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество:

неотделима от права собственности на его помещение;

не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение;

следует судьбе права собственности на помещение, принадлежащее собственнику;

4.2.3. Доля собственника в общем имуществе не может быть выделена в натуре.

4.2.4. Доля собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество равна отношению площади принадлежащего (принадлежащих) ему на праве собственности помещения (помещений) к суммарной общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме¹. Доля участия собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади.

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

4.2.6. Отдельные объекты общего имущества, находящиеся в общей долевой собственности, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами – сервитутом, который устанавливается по соглашению между Товариществом и лицом, требующим установления сервитута.

4.2.7. Собственники обязаны совместно нести общие расходы по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, общего имущества. Не использование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах по содержанию и ремонту общего имущества.

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

V. Права и обязанности Товарищества

5.1. Товарищество имеет право:

¹ Площадь помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, при расчете долей не учитывается.

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

15) по решению общего собрания членов Товарищества образовывать специальные фонды Товарищества, в том числе резервный фонд, фонд на восстановление и ремонт общего имущества;

16) запрашивать у собственника сведения о количестве проживающих в помещении собственника, а при непредставлении или искажении такой информации составлять акт установления фактического проживания граждан в помещении собственника;

17) требовать допуска в заранее согласованное с собственником время в занимаемое им помещение работников или представителей Товарищества (в том числе работников аварийных служб) для контроля состояния, осуществления ремонта, замены общего имущества, находящегося внутри помещения собственника, а для ликвидации аварий – в любое время;

18) в случаях, определенных решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если это не нарушает права и законные интересы собственников:

предоставлять в пользование или ограниченное пользование части общего имущества;

надстраивать, перестраивать (со сносом или без) объекты общего имущества в установленном порядке в соответствии с требованиями законодательства;

получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

страховать общее имущество (объекты общего имущества);

осуществлять от имени и за счет собственников застройку прилегающих к многоквартирному дому выделенных земельных участков в соответствии с требованиями законодательства;

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

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

5.3. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований главы 13 Жилищного кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов, нормативных правовых актов, настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества;

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

- 3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам Товарищества;
 - 4) обеспечивать сохранность, надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества, проводить техническую инвентаризацию общего имущества;
 - 5) обеспечивать выполнение всеми собственниками обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество. Контролировать своевременное поступление от собственников обязательных взносов и платежей;
 - 6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом, а также при распределении между ними общих расходов, связанных с содержанием данного имущества;
 - 7) принимать меры, необходимые для предотвращения и прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом или препятствующих этому;
 - 8) представлять законные интересы собственников в отношениях с третьими лицами по вопросам, связанным с содержанием общего имущества и предоставлением коммунальных услуг (поставкой коммунальных ресурсов);
 - 9) обеспечивать выполнение всеми собственниками, арендаторами, нанимателями помещений правил пользования общим имуществом, установленных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;
 - 10) предоставлять собственникам информацию о состоянии общего имущества, произведенных и предстоящих расходах, отчитываться перед членами Товарищества в порядке, предусмотренном настоящим Уставом или решениями общего собрания членов Товарищества;
 - 11) осуществлять учет членов Товарищества, собственников помещений и лиц, проживающих в жилых помещениях;
 - 12) хранить документы Товарищества по месту нахождения своего исполнительного органа;
- 5.4. Товарищество несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

VI. Права и обязанности членов Товарищества

6.1. Член Товарищества имеет право:

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

6.2. Член Товарищества обязан:

- 1) выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества;
- 2) соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы, правила пользования жилыми/нежилыми помещениями и правила содержания общего имущества, утвержденные Правительством Российской Федерации, правила пользования общим имуществом, соблюдать права и законные интересы лиц, проживающих в многоквартирном доме;
- 3) использовать находящееся в его собственности помещение в соответствии с его назначением, содержать его в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий и капитальный ремонт за свой счет;
- 4) обеспечивать сохранность общего имущества, находящегося в границах принадлежащего ему помещения;

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

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

VII. Средства и имущество Товарищества

- 7.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.
- 7.2. Средства Товарищества состоят из:
- 1) обязательных взносов членов Товарищества;
 - 2) вступительных, специальных, добровольных и иных взносов членов Товарищества;
 - 3) платежей собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, связанных с оплатой расходов на управление, содержание и ремонт общего имущества, а также с оплатой коммунальных услуг в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом;
 - 4) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, решение задач и выполнение обязанностей Товарищества;
 - 5) субсидий на обеспечение содержания общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
 - 6) прочих поступлений.
- 7.3. Обязательные платежи и (или) взносы вносятся членом Товарищества в денежной форме. В отдельных случаях по решению Правления допускается замена денежной формы обязательного взноса на другие виды участия членов Товарищества в общих расходах: передача Товариществу имущества или выполнение отдельных видов работ. Стоимость вносимого имущества определяется решением Правления на день внесения имущества, стоимость выполненных работ – в соответствии со сметой.

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

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

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

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

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

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

VIII. Органы управления и контроля Товарищества

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

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

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

8.4. Контрольным органом Товарищества является ревизионная комиссия.

IX.Общее собрание членов Товарищества

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

9.2. К компетенции Общего собрания относятся:

- 1) внесение изменений в Устав Товарищества, принятие Устава в новой редакции;
- 2) принятие решения о реорганизации или ликвидации Товарищества;
- 3) избрание членов Правления и ревизионной комиссии Товарищества, а также досрочное прекращение их полномочий;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 5) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества и его оборудования, установление размера взносов и отчислений в специальные фонды, утверждение порядка расходования средств из них;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 8) утверждение годового плана финансовой деятельности Товарищества и отчета о его выполнении;
- 9) рассмотрение жалоб на действия Правления, председателя Правления и ревизионной комиссии;
- 10) принятие и изменение по представлению председателя Правления правил внутреннего трудового распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанность которых входит обслуживание многоквартирных домов, положения об оплате их труда;
- 11) определение размера вознаграждения членов Правления и ревизионной комиссии;
- 12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество и на имущество Товарищества, а также о списании с баланса имущества Товарищества, если его стоимость превышает двадцать процентов балансовой стоимости имущества Товарищества;
- 13) утверждение годового плана работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- 14) утверждение сметы доходов и расходов на год с учетом необходимых расходов на управление, содержание и ремонт общего имущества;

15) установление размера расходов на содержание и ремонт общего имущества для каждого собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество на основе принятой сметы доходов и расходов на год;

16) установление размера заработной платы и утверждение положения о премировании работников Товарищества, включая управляющего;

17) определение направлений использования временно свободных средств Товарищества;

18) принятие решения о вступлении и выходе из ассоциаций товариществ собственников жилья и иных объединений;

19) принятие решения о страховании имущества Товарищества и объектов общего имущества.

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

9.4. Порядок созыва Общего собрания.

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

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

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

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

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

9.4.6. Уведомление о проведении Общего собрания в письменной форме вручается каждому члену Товарищества под расписку или направляется заказным письмом. Уведомление может быть размещено в

определенном решением Общего собрания и доступном для всех собственников месте (подъезды дома, доска объявления на придомовой территории, др.).

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

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

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

9.8. Оформление протокола.

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

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

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

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

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

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

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

9.9. Порядок принятия решений Общим собранием.

9.9.1. Каждый член Товарищества на Общем собрании обладает количеством голосов, соответствующим его доле в праве общей собственности на общее имущество.

9.9.2. Решения Общего собрания принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей, за исключением подпунктов «2», «6», «7», «12» пункта 9.2. настоящего Устава, решение по которым принимается не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

9.9.3. Голосование на Общем собрании осуществляется членом Товарищества как лично, так и через представителя, действующего в соответствии с п. 9.10 Устава.

9.9.4. Принявшими участие в решении вопросов, поставленных на голосование посредством опроса в письменной форме, считаются члены Товарищества, решения которых получены в письменной форме до окончания сроки их приема и подписаны ими с указанием:

сведения о члене Товарищества, участвующем в голосовании;

сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение;

решения по каждому вопросу повестки дня, выраженное формулировками «за», «против» или «воздержался».

9.9.5. При принятии решения посредством опроса в письменной форме засчитываются голоса по вопросам, по которым член Товарищества, при-

нявший участие в голосовании, указал только один из возможных вариантов голосования.

9.9.6. Решения Общего собрания являются обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые не приняли участия в голосовании, независимо от причины. Решение может быть обжаловано членом Товарищества в порядке, установленном законодательством.

9.10. Представитель члена Товарищества на Общем собрании.

9.10.1. Представителем члена Товарищества на Общем собрании может быть любое физическое или юридическое лицо, в том числе арендатор или наниматель помещения, имеющее доверенность в письменной форме, выданную членом Товарищества, представлять его интересы на Общем собрании и голосовать в соответствии с полномочиями, предоставленными по доверенности, за исключением права голосования по вопросам внесения изменений и дополнений в настоящий Устав.

9.10.2. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом члене Товарищества и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

9.10.3. Доверенность может предоставлять представителю полномочия голосовать от имени и в интересах члена Товарищества на одном Общем собрании либо на всех Общих собраниях в течение указанного в доверенности периода времени.

9.10.4. В случае если одно лицо является представителем нескольких членов Товарищества, то оно голосует отдельно от имени каждого члена Товарищества, представляемого им на Общем собрании.

9.10.5. Член Товарищества отменяет доверенность своему представителю путем вручения председателю собрания уведомления об отзыве доверенности или фактом личного присутствия на собрании.

Х. Правление Товарищества

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

10.2. Порядок избрания Правления

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

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

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

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

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

10.3. Заседания Правления:
проводятся не реже, чем один раз в три месяца;
созываются председателем Правления;
оформляются протоколом.

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

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

10.6. Принятие решений Правлением.

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

10.6.2. Член Правления обладает на заседании Правления одним голосом.

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

10.7. В обязанности Правления входят:

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

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

стей Товарищества, а также о списании их с баланса в порядке, установленном законодательством, в случае, когда стоимость такого имущества не превышает двадцать процентов балансовой стоимости имущества Товарищества;

16) рассмотрение заявлений и жалоб членов Товарищества (за исключением случаев, отнесенных к компетенции Общего собрания);

17) выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

10.8. Правление имеет право:

1) распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете Товарищества в банке, в соответствии с утвержденными Общим собранием сметами доходов и расходов;

2) выбирать способ исполнения функции управления многоквартирным домом (силами Правления, наем управляющего или заключение договора с управляющей организацией);

3) выбирать управляющие организации и подрядные организации, предоставляющие услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также подбирать кандидатуры управляющего

4) создавать постоянные и временные общественные комиссии и комитеты для содействия Правлению в решении задач деятельности Товарищества. В состав комиссий и комитетов могут войти инициативные члены Товарищества по предложению Правления.

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

XI. Председатель Правления

11.1. Председатель Правления (далее – Председатель):

1) избирается на тот же срок, что и Правление, из числа членов Правления, если решением Общего собрания не установлено иное;

2) имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

11.2. Председатель осуществляет следующие полномочия:

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

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

11.4. Председатель может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей по решению Общего собрания или Правления.

ХII. Ревизионная комиссия

12.1. Ревизионная комиссия избирается Общим собранием из числа членов Товарищества в составе ____ человек (*не менее трех*) на срок ____ года (*не более двух лет*).

12.2. Ревизионная комиссия действует в соответствии с положением, утвержденным Общим собранием, и подотчетна только Общему собранию.

12.3. Ревизионная комиссия осуществляет контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, включая выполнение планов работ по содержанию общего имущества и имуществу Товарищества и исполнение сметы доходов и расходов Товарищества, утвержденных Общим собранием, целевого использования средств Товарищества.

12.4. Члены ревизионной комиссии не могут одновременно являться членами Правления и работниками Товарищества. Членами ревизионной комиссии не могут быть близкие родственники членов Правления.

12.5. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя комиссии.

12.6. Ревизионная комиссия:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансово-хозяйственной деятельности. Отчет ревизионной комиссии не подлежит передаче третьим лицам до утверждения его Общим собранием;

2) информирует Правление о результатах ревизии до обсуждения их на Общем собрании;

3) представляет Общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год, отчете о годовом бюджете и размерах обязательных платежей и взносов;

4) отчитывается перед Общим собранием о своей деятельности;

5) вправе в любое время потребовать любой документ от Правления и его Председателя для осуществления контроля;

6) вправе привлекать для более профессионального проведения проверки независимого аудитора с отнесением расходов по оплате его услуг на затраты по содержанию общего имущества, предусмотренные бюджетом Товарищества;

7) присутствует при проведении проверок деятельности Товарищества налоговыми и другими государственными органами;

8) вправе потребовать созыва внеочередного общего собрания при принятии такого решения большинством членов Ревизионной комиссии.

ХIII. Реорганизация и ликвидация Товарищества

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

13.2. Реорганизация Товарищества может проходить в форме:

- 1) слияния нескольких товариществ собственников жилья;
- 2) присоединения к другому товариществу собственников жилья;
- 3) разделения на несколько товариществ собственников жилья¹;
- 4) выделения из состава Товарищества одного или нескольких товариществ собственников жилья².

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

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

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

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

13.7. Товарищество ликвидируется:

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

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

¹ Если товарищество создано при объединении нескольких многоквартирных или жилых (индивидуальных) домов.

² То же.

XIV. Заключительные положения

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

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

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

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

Приложение 4.2.

Правлению ТСЖ «_____»

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

проживающего по адресу: г. _____,

ул. _____, д. № __, кв. № __,

Заявление о вступлении в члены товарищества собственников жилья.

Я, _____,

(Ф.И.О. гражданина)

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

г. _____, ул. _____, д. № __,

кв. № __, _____

*Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на
помещение*

прошу принять меня в члены товарищества собственников жилья

«_____».

«__» _____ 200__ г.	Подпись _____
---------------------	---------------

* Нужно подчеркнуть

Приложение № 1
к постановлению Правительства
РФ
от 19 июня 2002 г. № 435
(в ред. от 22 мая 2006 г.,

Форма №	P	1	1	0	0	1
---------	---	---	---	---	---	---

В Инспекцию федеральной налоговой службы РФ по Приокскому р-ну г.Н.Новгорода
(наименование регистрирующего органа)

Заявление

о государственной регистрации юридического лица при создании

1.	Организационно-правовая форма и наименование юридического лица	
1.1.	Организационно-правовая форма	товарищество собственников жилья
1.2.	Полное наименование юридического лица	товарищество собственников жилья "Ромашка"
1.3.	Сокращенное наименование юридического лица	ТСЖ "Ромашка"
1.4.	Фирменное наименование юридического лица	

4567 (код)

1.5.	1.5.1. Наименование на языке народов Российской Федерации	
	1.5.2. Указать на каком	
1.6.	1.6.1. Наименование на иностранном языке	
	1.6.2. Указать на каком	

2.	Адрес (место нахождения) юридического лица	
2.1.	Постоянно действующего исполнительного органа	Иного органа
	☐ V	☐ Лица, имеющего право действовать от имени юридического лица без доверенности ☐
	(нужное отметить знаком — V)	
2.2.	Председатель Правления Товарищества собственников жилья (наименование органа)	
2.3.	Адрес в Российской Федерации	
2.3.1.	Почтовый индекс	6 0 3 0 0 0
2.3.2.	Субъект Российской Федерации	
2.3.3.	Район	
	Нижегородская область	

2.3.4. Город	Нижний Новгород									
2.3.5. Населенный пункт										
2.3.6. Улица (проспект, переулок и т.д.)	улица Василькова									
2.3.7. Номер дома (владение)	1	2.3.8. Корпус (строение)	A	2.3.9. Квартира (офис)	54					
2.4. Контактный телефон										
2.4.1. Код города		8	3	1	2.4.2. Телефон	4567898	2.4.3. Факс			
3. Количество учредителей юридического лица										
3.1.										
Юридических лиц	0									
3.2.										
Физических лиц	3									
4. Сведения о держателе реестра акционеров акционерного общества	указываются в листе В									

(сведения об учредителях указываются в листе А)

(сведения об учредителях указываются в листе Б)

5. Сведения об уставном капитале (складочном капитале, уставном фонде, паевом фонде)*			
5.1.	Уставный капитал	Складочный капитал	Паевой фонд
(нужное отметить знаком — V)			
5.2.	Составляет _____ рублей		
6. Количество обособленных подразделений юридического лица			
6.1.	филиалов юридического лица (при наличии филиалов юридического лица сведения о них указываются в листе Г)		
6.2.	представительств юридического лица (при наличии представительств юридического лица сведения о них указываются в листе Д)		
7.	Количество лиц, имеющих право без доверенности действовать от имени юридического лица _____ 1 _____ (сведения указываются в листах Е и Ж)		

8. Сведения о крестьянском (фермерском) хозяйстве, на базе имущества которого создается производственный кооператив или хозяйственное товарищество, указываются в листе 3**	
9. Количество видов экономической деятельности 1 (сведения о видах экономической деятельности указываются в листе И)	
10. Сведения о заявителе	
10.1.10.1.1. Учредитель юридического лица — физическое лицо	Руководитель юридического лица — учредителя
☒	☐
(нужное отметить знаком — V)	
Иванов	Иван
Иванович	Иванович
10.1.2. Фамилия	10.1.3. Имя
10.1.5. ИНН (при его наличии)	10.1.4. Отчество
10.2. Данные документа, удостоверяющего личность	
10.2.1. Вид документа, удостоверяющего личность	паспорт
10.2.2. Серия 2200	10.2.3. Номер 123456
10.2.4. Дата выдачи 25.04.2003г.	
10.2.5. Кем выдан	УВД Автозаводского района г.Н.Новгорода

10.2.6. Код подразделения		5	2	2	-	0	0	1
10.3. Адрес места жительства в Российской Федерации								
10.3.1. Почтовый индекс		6		0	3	0	00	
10.3.2. Субъект Российской Федерации		Нижегородская область						
10.3.3. Район								
10.3.4. Город		Нижний Новгород						
10.3.5. Населенный пункт								
10.3.6. Улица (проспект, переулок и т.д.)		Васильковая						
10.3.7. Номер дома (владение)		1	10.3.8. Корпус (строение)		А		10.3.9. Квартира (офис)	
								54
10.4. Адрес места жительства в стране, резидентом которой является заявитель***								
10.4.1. Страна места жительства								
10.4.2. Адрес места жительства								
10.5. Контактный телефон								
10.5.1. Код города			8	3	1	10.5.2. Телефон		2987654
						10.5.3. Факс		

11.	Представлены документы в соответствии со статьей 12 Федерального закона «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей». Перечень документов указывается в листе К
12.	Мною подтверждается, что: - представленные учредительные документы соответствуют установленным законодательством Российской Федерации требованиям к учредительным документам юридического лица данной организационно-правовой формы (ОПФ); - сведения, содержащиеся в этих учредительных документах, иных представленных для государственной регистрации документах, заявлении о государственной регистрации, достоверны; - при создании юридического лица соблюдены установленный для юридических лиц данной ОПФ порядок их учреждения, в том числе оплаты уставного капитала (уставного фонда, складочного капитала, паевого фонда), на момент государственной регистрации; - в установленных законом случаях вопросы создания юридического лица согласованы с соответствующими государственными органами и (или) органами местного самоуправления. Заявитель _____ (подпись)

13.	Заполняется в соответствии со статьей 80 «Основ законодательства Российской Федерации о нотариате»									
13.1.										
	Подпись заявителя свидетельству									
	Нотариус									
13.2.	ИНН нотариуса М. П.									

13 ¹ .	Заполняется в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 22 мая 2006 г. № 302 в случае создания организации с иностранными инвестициями на территории закрытого административно-территориального образования									
13 ¹ .1.	Согласовано									
13 ¹ .2.	Данные должностного лица									
	13 ¹ .2.1. Должность									
	13 ¹ .2.2. Фамилия									
	13 ¹ .2.3. Имя									
	13 ¹ .2.4. Отчество									
	М. П.									

				(подпись)	
14.	Заполняется должностным лицом регистрирующего органа				
14.1.	14.1.1. Документы представлены				
	☐ Непосредственно	☐ Почтовым отправлением			
	(нужное отметить знаком — V)				
	14.1.2. Дата получения документов регистрирующим органом				
	«	»	«	»	»
	число	месяц	год		
	14.1.3. Входящий номер _____				
14.2.	14.2.1. Расписка в получении документов				
	☐ Выдана непосредственно	☐ Направлена по почте			
	(нужное отметить знаком — V)				
	14.2.2. Должность работника регистрирующего органа				
	14.2.3. Фамилия				
	14.2.4. Имя				
	14.2.5. Отчество				
	(подпись)				

Страница

Форма № Р 1 1 0 0 1

Лист
Б

Сведения об учредителях юридического лица — физических лица*

Товарищество собственников жилья "Ромашка"
(полное наименование создаваемого юридического лица)

1.	Данные учредителя — физического лица									
1.1.	Фамилия	Иванов								
1.2.	Имя	Иван								
1.3.	Отчество	Иванович								
1.4.	ИНН (при его наличии)									
2.	Доля в уставном капитале (в рублях)									

3. Данные документа, удостоверяющего личность									
3.1. Вид документа, удостоверяющего личность		паспорт							
3.2. Серия	2200	3.3. Номер	123456			3.4. Дата выдачи	25.04.2003г.		
3.5. Кем выдан		УВД Автозаводского р-на г.Н.Новгорода							
3.6. Код подразделения		5	2	2	0	0	1		

4. Адрес места жительства учредителя юридического лица — физического лица									
4.1. Адрес места жительства в Российской Федерации (при отсутствии указывается место пребывания)									
4.1.1. Почтовый индекс	6		0	3	0	0	0		
4.1.2. Субъект Российской Федерации	Нижегородская область								
4.1.3. Район									
4.1.4. Город	Нижегород								
4.1.5. Населенный пункт									
4.1.6. Улица (проспект, переулок и т.д.)	улица Васильковская								
4.1.7. Номер дома (владение)	1	4.1.8. Корпус (строение)	A		4.1.9. Квартира (офис)		54		
4.2. Адрес места жительства в стране, резидентом которой является учредитель — физическое лицо**									

4.2.1. Страна места жительства			
4.2.2. Адрес места жительства			
5. Контактный телефон			
5.1. Код го- рода		5.2. Теле- фон	5.3. Факс

Заявитель _____
(подпись)

Страна

Форма № Р 1 1 0 0 1

Лист
Б

Сведения об учредителях юридического лица — физических лица*

Товарищество собственников жилья "Родос"
(полное наименование создаваемого юридического лица)

1. Данные учредителя — физического лица									
1.1.	Фамилия		Петрова						
1.2.	Имя		Анна						
1.3.	Отчество		Петровна						
1.4.	ИНН (при его наличии)								
2. Доля в уставном капитале (в рублях)									
3. Данные документа, удостоверяющего личность									
3.1.	Вид документа, удостоверяющего личность		паспорт						
3.2.	Серия	2203	3.3.	Номер	567876		3.4.	Дата выдачи	06.03.2003г.
3.5.	Кем выдан		УВД Нижегородского р-на г.Н.Новгорода						

Страна
на

Форма № Р 1 1 0 0 1

Сведения об учредителях юридического лица — физических лица²

Государственное собственное лицо "Ромашка"

(полное наименование создаваемого юридического лица)

1.	Таким же учредителя — физического лица									
1.1.	Фамилия	Иванов								
1.2.	Имя	Иван								
1.3.	Отчество	Иванович								
1.4.	ИНН (при его наличии)									
2.	Доля в уставном капитале (в рублях)									

4.2.2. Адрес места жительства											
5. Контактный телефон											
5.1. Код города		8		3		1		5.2. Телефон		5.3. Факс	
								7654534			
Заявитель											
(подпись)											

Страница

Форма № РП 0 0 1

Лист Е

Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица*

Товарищество собственников жилья "Ромашка"
(полное наименование создаваемого юридического лица)

1. Данные лица, имеющего право без доверенности действовать от имени юридического лица																													
1.1. Фамилия					Иванов																								
1.2. Имя					Иван																								
1.3. Отчество					Иванович																								
1.4. ИНН (при его наличии)																													
2. Должность																													
Председатель Правления ТСЖ "Ромашка"																													
3. Данные документа, удостоверяющего личность																													
3.1. Вид документа, удостоверяющего личность					паспорт																								
3.2. Серия					2200					3.3. Номер					123456														
3.5. Кем выдан															3.4. Дата выдачи					25.04.2003г.									
3.6. Код подразделения					5					2					2					0					1				
4. Адрес места жительства																													
4.1. Адрес места жительства в Российской Федерации (при отсутствии указывается)																													

Место пребывания)			
4.1.1. Почтовый индекс	6	0	3 000
4.1.2. Субъект Российской Федерации	Нижегородская область		
4.1.3. Район			
4.1.4. Город	Нижегород		
4.1.5. Населенный пункт			
4.1.6. Улица (проспект, переулок и т.д.)	Васильковская		
4.1.7. Номер дома (владение)	1	4.1.8. Корпус (строение)	А 4.1.9. Квартира (офис)
4.2. Адрес места жительства в стране, резидентом которой является лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени юридического лица**			
4.2.1. Страна места жительства			
4.2.2. Адрес места жительства			
5. Контактный телефон			
5.1. Код города		5.2. Телефон	5.3. Факс

Заявитель _____ (подпись)

Страница

Форма №	Р	1	1	0	0	1
---------	---	---	---	---	---	---

Лист И

Сведения о видах экономической деятельности *

Товарищество собственников жилья "Ромашка"

(полное наименование создаваемого юридического лица)

№	Код по ОКВЭД**	Наименование вида деятельности
	7 0 . 3 2 . 1	управление эксплуатацией жилого фонда

[illegible]

1	2	3	4	5
1.	Заявление (с приложениями)			
2.	Учредительные документы юридического лица			
2.1.	Устав			
2.2.	Учредительный договор			
2.3.	Положение			
3.	Решение о создании юридического лица			
3.1.	Протокол			
3.2.	Договор			
4.	Иной документ в соответствии с законодательством Российской Федерации (указать наименование)			
4.1.				
4.2.				
4.3.				
4.4.				
5.	Выписка из реестра иностранных юридических лиц соответствующей страны происхождения или иное равное по юридической силе доказательство юридического статуса каждого иностранного юридического лица — учредителя. Указать количество документов _____ тов			

6.	Документ об уплате государственной пошлины			
----	--	--	--	--

7.	Сведения об электронном носителе
7.1.	Наименование носителя
7.2.	Количество

8.	Регистрирующий орган
8.1.	Должность работника регистрирующего органа
8.2.	Фамилия
8.3.	Имя
8.4.	Отчество

М.П.	(подпись)
------	-----------

СОДЕРЖАНИЕ

О проекте «Поддержка собственников жилья»	3
Предисловие	5
Рекомендации по созданию товариществ собственников жилья как способа управления многоквартирным домом	7
1. Выбор способа управления многоквартирным домом	7
2. Основные принципы создания и деятельности товарищества собственников жилья	12
2.1. Цели и задачи деятельности товариществ собственников жилья	14
2.2. ТСЖ как объединение собственников помещений в многоквартирном доме	18
3. Предпосылки создания и условия успеха товарищества собственников жилья	22
4. Создание товариществ собственников жилья в разных типах многоквартирных домов	24
5. Подготовка к созданию товарищества собственников жилья	29
6. Проведение общего собрания собственников помещений по созданию товарищества собственников жилья	53
7. Государственная регистрация товарищества собственников жилья как юридического лица	55
7.1. Действия, необходимые для государственной регистрации товарищества	55
7.2. Другие официальные действия, необходимые для начала работы ТСЖ	57
7.2.1. Вступление в члены товарищества собственников жилья	60
7.2.2. Открытие банковского счета	60
7.2.3. Передача технической документации на многоквартирный дом в правление ТСЖ	61
Приложения	
Материалы для информирования собственников жилья:	
1.1. Анкета собственника помещения в многоквартирном доме	63

1.2. Информационный листок «Преимущества товарищества собственников жилья как способа управления многоквартирным домом»	65
1.3. Информационный листок «Что нужно знать собственнику в многоквартирном доме о товариществе собственников жилья?»	67
1.4. Опрос мнения собственников о создании ТСЖ	70
1.5. Обращение к собственникам о создании ТСЖ	73
1.6. Анкета-приглашение к участию в деятельности ТСЖ	75

Материалы для подготовки общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по созданию ТСЖ:

2.1. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме с расчетом долей в праве общей собственности на общее имущество и количества голосов собственников	77
2.2. Объявление о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме	79
2.3. Уведомление о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме	81
2.4. Уведомление о проведении внеочередного общего собрания (в форме заочного голосования) собственников помещений в многоквартирном доме	85
2.5. Доверенность на участие в голосовании по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме	90
2.6. Примерный сценарий общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по созданию ТСЖ	91

Материалы для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по созданию ТСЖ

3.1. Протокол внеочередного общего собрания (в очной форме) собственников помещений в многоквартирном доме	101
3.2. Решение собственника помещения по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений (в форме заочного голосования) в многоквартирном доме	114
3.3. Протокол внеочередного общего собрания (в форме заочного голосования) собственников помещений в многоквартирном доме	117

тирном доме

**Материалы для регистрации товарищества собственников
жилья:**

4.1. Пример устава товарищества собственников жилья	125
4.2. Заявление о вступлении в члены товарищества собственников жилья	149
Содержание	173

Методическое издание

Генцлер И.В., Лыкова Т.Б., Румянцева М.С.
Создание товарищества собственников жилья
как реализация выбора способа управления
многоквартирным домом

Методическое пособие

Макет и верстка - Л.П. Прокофьева

Подписано в печать 19.09.2008.
Формат 60 х 90 1/16 Бумага офсетная № 1. Гарнитура Таймс.
Печать офсетная. Усл.-печ. л. 11
Тираж 1000 экз. Заказ №

ООО Издательская и консалтинговая группа «ПРАКСИС»
ИД № 02495 от 03.10.2000
127486, Москва, Коровинское шоссе, д. 9, корп. 2
Отпечатано с готовых диапозитивов
в ОАО «Типография “Новости”»
105005, Москва, ул. Фр. Энгельса, д. 46



Сеть Школ жилищного просвещения (www.shgp.ru) — это тематический альянс 12 организаций из 6 федеральных округов, созданный в 2006 году в целях реализации сетевых проектов. Основной вектор деятельности направлен на формирование условий для развития жилищной культуры населения посредством развития жилищного просвещения в регионах России. Сеть Школ жилищного просвещения - объединение некоммерческих организаций, действующее с целью жилищного просвещения граждан в регионах России

*Школа жилищного просвещения **ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ** — это возможность получить компетентные ответы на интересующие вопросы о реформе ЖКХ*

*Школа жилищного просвещения **ДЛЯ ЖИЛИЩНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ** — это возможность получения методической и правовой поддержки*

*Школа жилищного просвещения **ДЛЯ ОРГАНОВ ВЛАСТИ** — это площадка для диалога между управляющими компаниями, жилищными объединениями, СМИ, гражданами, властью*

*Школа жилищного просвещения **ДЛЯ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ** — это место для знакомства с ответственными и подготовленными собственниками*

*Школа жилищного просвещения **ДЛЯ СМИ** — это источник достоверной, компетентной и актуальной информации о жилищной реформе*

ОСНОВНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ в 2006-2008 году

1. Подготовка докладов к Общественному совету при Министре регионального развития Российской Федерации, в рамках совместного проекта «Выявление и ранжирование актуальных проблем института товариществ собственников жилья в Российской Федерации» (сентябрь-октябрь 2006 г.);
2. Реализация проекта «Поддержка местных общественных организаций, работающих в сфере поддержки товариществ собственников жилья и движения прав квартиросъемщиков в России — на основе польского опыта» (2006 г.);
3. Подготовка докладов к заседанию Общественного совета при Министре регионального развития на тему «Оценка состояния и перспектив развития рынка управляющих компаний» (январь-февраль 2007 г.);
4. Подготовка и проведение заседания Общественного совета при Министре регионального развития на тему «Анализ практики правоприменения законодательства РФ и особенности развития жилищного фонда социального использования» (Варг-апрель 2007 г.);
5. Подготовка и проведение I Всероссийского совещания по управлению многоквартирными домами товариществами собственников жилья (4 июня 2007);
6. Подготовка и проведение I Всероссийского совещания управляющих организаций в жилищной сфере (17 октября 2007 года);
7. Подготовка совместного заседания Комиссии по вопросам регионального развития и местного самоуправления Общественной палаты РФ и Общественного совета при Министерстве регионального развития по вопросу общественных слушаний «Ключевые проблемы развития местного самоуправления в РФ» (ноябрь 2007);
8. Всероссийский Форум жилищного просвещения (13-14 декабря 2007);
9. Общественные слушания в Общественной Палате РФ на тему: «Роль общественных организаций в противодействии рейдерству в ходе жилищной реформы» (24 июля 2008)

**Читайте в Серии БИБЛИОТЕКА ПРОЕКТА
«ПОДДЕРЖКА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ»**

МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ

**«ПОДГОТОВКА И ПРОВЕДЕНИЕ
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ
ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
И ЕГО ФИНАНСИРОВАНИИ»**

Пособие содержит рекомендации по проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах для принятия решений о проведении капитального ремонта и участии в муниципальной программе капитального ремонта многоквартирных домов, модельные примеры документального оформления решений собственников, важные выдержки из российского законодательства, советы по финансированию капитального ремонта и примеры из российского и зарубежного опыта.

Предназначено для широкой аудитории, в том числе для собственников помещений в многоквартирных домах, представителей товариществ собственников жилья, управляющих организаций и органов местного самоуправления.