

Тверская Областная Общественная Организация «Качество жизни»



В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

«ЧТО ТАКОЕ ТСЖ»

г.Тверь
2010 год

ВВЕДЕНИЕ.

Чтобы определиться с темой настоящей брошюры, Тверская областная общественная организация «Качество жизни» провела анкетирование и проанализировала обращения в организацию за 2007-2009 годы. Оказалось, что большинство вопросов, тревожащих людей, с которыми они обращаются в ТООО «Качество жизни», так или иначе связаны с жилищно-коммунальным хозяйством и жилищно-коммунальным обслуживанием.

Вступление в действие Жилищного Кодекса Российской Федерации коренным образом изменило систему правоотношений между органами власти, населением и поставщиками жилищно-коммунальных услуг. В советской экономике все ответственные решения, связанные с жилищно-коммунальным хозяйством, принимали органы власти. Сегодня ситуация кардинально изменилась. Появились институт собственников жилых помещений, бизнес-структуры, занятые в управлении, эксплуатации, обслуживании жилищного фонда и предоставлении жилищно-коммунальных услуг. Между ними возникают новые экономические взаимосвязи на основе договорных отношений и ответственности друг перед другом.

Собственники жилых помещений хотят проживать в технически надежных и безопасных домах, получать качественные жилищно-коммунальные услуги. Органы государственной власти и местного самоуправления заинтересованы в сохранении социальной стабильности и гарантированном обеспечении населения качественными жилищно-коммунальными услугами. Представителям бизнеса нужны правовые и экономические условия для развития конкурентной среды и работы в сфере ЖКХ.

Удовлетворение запросов всех слоев населения и социальных групп, а значит, и успех реформы ЖКХ, невозможны без взаимного диалога населения, органов власти и представителей бизнеса. В основе этого диалога должны лежать знания современного законодательства, анализ имеющегося опыта по реформированию ЖКХ и уважение к правам и обязанностям всех участников происходящих процессов в жилищно-коммунальной отрасли.

В настоящее время мы находимся в процессе становления новой системы управления жилищным фондом, когда большая доля ответственности ложится на собственников. И от того, как будут складываться взаимоотношения между собственниками, управляющими организациями и органами власти зависит благополучие и комфортность проживания в наших домах.

Главная цель данного методического пособия научить и помочь собственникам жилых помещений стать полноправными хозяевами своих домов, умеющим достойно защищать свои права и интересы. В брошюре содержатся рекомендации собственникам, общественному активу в сфере ЖКХ, каждому ответственному и равнодушному жителю многоквартирного дома (МКД) по решению проблем управления своим домом, экономической и хозяйственной деятельности управляющих организаций, прежде всего товариществ собственников жилья (ТСЖ), договорных отношений и контроля за их исполнением.

В брошюре Вы найдете ответы на многие вопросы, возникающие у жителей при выборе способа управления МКД, проведении общих собраний собственников, оплате за жилищные услуги и содержание дома, в том числе общего имущества дома, и другие.

Эта брошюра выпущена на средства гранта Администрации Тверской области 2009 года.

Тверская областная общественная организация «Качество жизни» искренне благодарит Губернатора Дмитрия Вадимовича Зеленина, Администрацию, комитет внутренней политики и Департамент жилищно-коммунального и газового хозяйства Тверской области, лично Мишуткину Людмилу Васильевну и Прасолову Светлану Александровну, Государственную жилищную инспекцию, лично Татаринова Сергея Сергеевича и Атаеву Татьяну Сергеевну, Заместителя Главы Администрации г. Твери Савченко Наталью Михайловну, Начальника отдела защиты прав потребителей Управления федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей Литягину Светлану Валентиновну за плодотворную совместную работу по защите прав населения в сфере ЖКХ и ЖКУ, за методическую, информационную и практическую помощь в работе ТООО «Качество жизни».

«Горячая линия» ТООО «Качество жизни» по вопросам ЖКХ – тел. 34-12-85

1. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ. Раздел УШ ЖК РФ.



Оптимальное управление многоквартирным домом – наиболее актуальная задача для собственников помещений на сегодняшний день.

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в доме, решение вопросов пользования общим имуществом в доме, а так же качественное предоставление жилищно-коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме.

В соответствии ст. 161 ЖК РФ **собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать самостоятельно наиболее удобный для них способ управления своим домом.**

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. Процедура и формы проведения общего собрания определена ЖК РФ.

Органом управления многоквартирным домом является Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание.

К компетенции общего собрания собственников помещения в многоквартирном доме относятся:

- 1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
- 3) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) выбор способа управления многоквартирным домом;
- 5) иные вопросы.

Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а так же изменять ее.


Жилищный кодекс РФ предлагает 3 способа управления:

1. **непосредственное управление *собственниками*** помещений в многоквартирном доме (может быть эффективно только для многоквартирных домов).;
2. **управление *товариществом собственников жилья* либо *жилищным кооперативом*** или иным специализированным потребительским кооперативом;
3. **управление *управляющей организацией*** (может быть как юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, так и индивидуальный предприниматель).

Основные требования Жилищного кодекса РФ в части выбора способа управления:

1. **Способ управления** домом выбирается на общем собрании собственников помещений, проводимых в форме очного или заочного голосования.
2. **Инициатором проведения** собраний может быть любой собственник жилого или нежилого помещения (или инициативная группа), включая представителей муниципальной собственности.
3. **Правомочное решение о выборе способа управления.** Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов. *Количество голосов собственника помещения при принятии решения пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (процент (доля) от суммы площадей жилых и нежилых помещений).*
 - *При отсутствии кворума для проведения общего собрания может быть проведена повторная процедура по выбору способа управления многоквартирным домом.*
4. **Реализация выбора способа управления.** *Способ управления считается реализованным, если большинство собственников не только выбрали управляющую организацию, но и реализовали выбор, т.е. заключили **договор управления**.*
 - *Целесообразно выбирать управляющие организации и заключать договоры с условием начала их действия с 1 января текущего года, учитывая систему финансирования управляющих организаций.*
5. **Цена работ по договору управления.** При выборе управляющей организации на общем собрании, необходимо установить размер платы (тариф) на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД. Если собственники, выбирая на общем собрании управляющую организацию, не приняли решение об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт, такой *размер устанавливается на основании ставок и тарифов, утвержденных органами местного самоуправления.*

Управляющие организации, которые в наибольшей степени заинтересованы в выборе их в качестве управляющих домами, должны в первую очередь проявить активность в организации собраний собственников по выбору способа управления многоквартирными домами, включая финансирование расходов на его проведение.


 **Если собственники помещений в многоквартирном доме не определились с выбором способа управления и не реализовали его, то органы местного**

самоуправления на открытом конкурсе будет выбрана управляющая организация. До окончания проведения конкурса по отбору управляющей организации, домом продолжает управлять действующая управляющая организация (ГУП ДЕЗ, иная муниципальная организация).

2. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.

Объектом управления в многоквартирном доме является **Общее имущество**.

Общее имущество дома – неделимое имущество в многоквартирном доме - это имущество, предназначенное для обслуживания и использования всех выделенных в натуре объектов недвижимости и доступа к ним: технические этажи и подвалы, земельный участок, на котором расположен дом, помещения для размещения оборудования вытяжной вентиляции, шахты, помещения для размещения персонала и др.

 Жилищное законодательство регулирует отношения по поводу пользования общим имуществом собственников помещений.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – Правила) установлены и регулируются постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

Собственники помещений **обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества** соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения:

а) платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом профессиональной специализированной организацией или непосредственно собственниками помещений;

б) обязательных платежей и (или) взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. При этом собственники помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

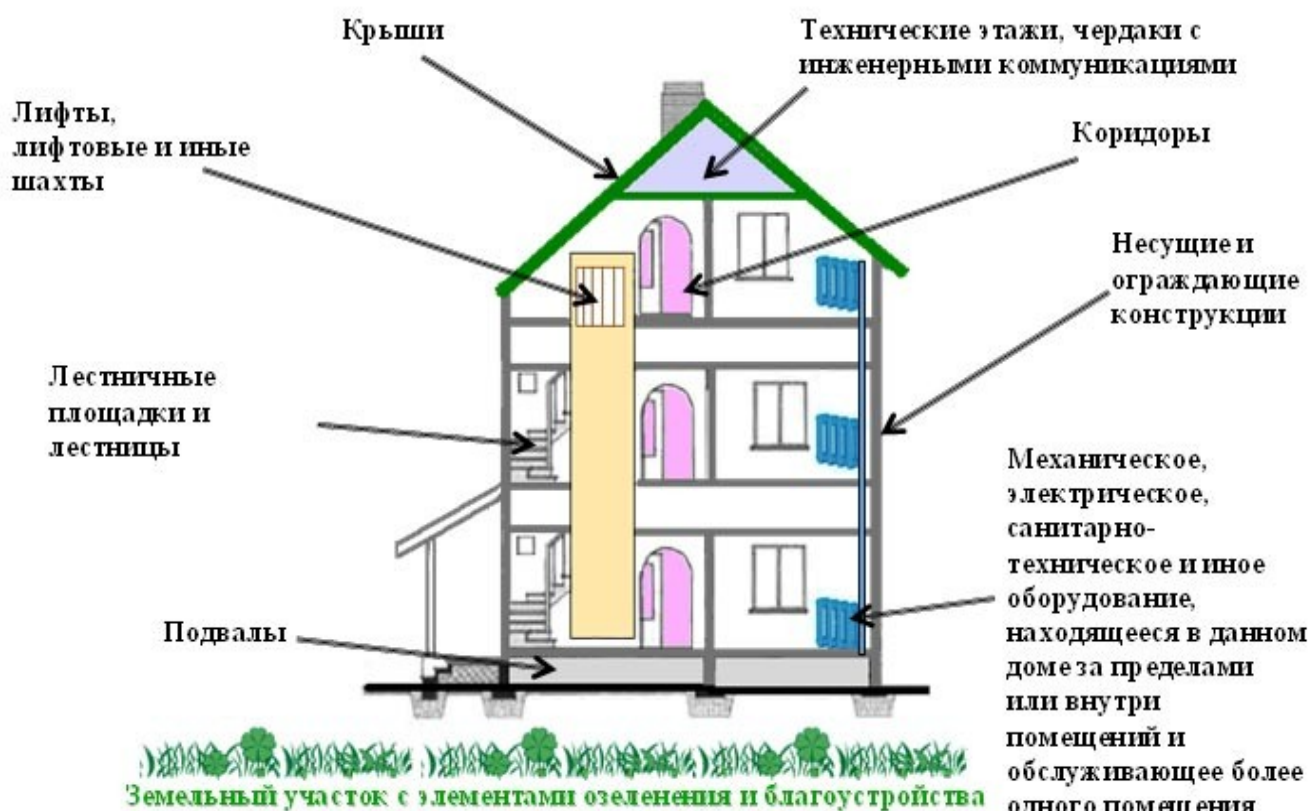
Состав общего имущества определяется п.2.ч.1. вышеназванных Правил (см. Схема):

а) собственниками помещений в многоквартирном доме - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;

б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;

в) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору профессиональной специализированной организации.

Состав общего имущества в доме



В состав общего имущества включаются:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- крыши;
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

В состав услуг и работ не входят:

- содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;
- утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;
- уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается:

- товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (при управлении многоквартирным домом):
 - путем членства собственников помещений в указанных организациях;
 - путем заключения собственниками помещений, не являющимися членами указанных организаций, договоров о содержании и ремонте общего имущества с этими организациями.

Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

Сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом.

Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

- документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
- документы (акты) о приемке результатов работ;
- акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей

общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям.

Вопросы о содержании и текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором создано жилищное объединение (ТСЖ), решаются на общем собрании членов жилищного объединения (ст. 44 ЖК РФ).

3. ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.

Для сохранения и улучшения потребительских свойств жилищного фонда, комфортности проживания в нем необходимо осуществлять не только работы по содержанию, но и текущие ремонтные работы, в том числе капитального характера, производить при необходимости модернизацию и реновацию зданий, проводить другие мероприятия, обеспечивающие стабильную, безаварийную жизнедеятельность инженерных систем, оборудования и конструктивных элементов.

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

Управление домом определяет целесообразность (если не неизбежность) объединения всех собственников жилых и нежилых помещений в доме. Для его сохранения собственникам как коллективному заказчику проще отстаивать свои права и интересы.

Самой эффективной формой управления МКД, с точки зрения защиты прав и интересов собственников, является Товарищество собственников жилья.

Многие эксперты рассматривают ТСЖ как наиболее продуктивную форму самоуправления, обеспечивающую самый высокий уровень организации собственников и контроля исполнителей.

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) – 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.

Жилищное законодательство требует большой ответственности при создании ТСЖ, точного соблюдения всех процедур, начиная от организации собрания по выбору способа управления, составления и принятия устава товарищества, составления протоколов по выбору правления и председателя, разработки уставных документов для регистрации товарищества собственников жилья как юридического лица до заключения всех договоров по управлению домом.

4. СОЗДАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.


Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом.

4.1. ТСЖ может быть создано при объединении:

- нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум), собственникам помещений в многоквартирном доме;
- нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений – жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов с приусадебными участками

или без них, гаражами и другими расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

- собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья.

 **Для создания товарищества собственников жилья необходимо** соблюсти требуемые Жилищным кодексом Российской Федерации кодексом процедуры:


- создание инициативной группы собственников жилых помещений в многоквартирном доме;
- проведение общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме;
- выбор способа управления многоквартирным домом – создание товарищества собственников жилья;
- принятие устава товарищества собственников жилья;
- избрание органов управления товарищества собственников жилья;
- прохождение государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 08.08.2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» и Федеральным законом от 29.11.2007 № 278-ФЗ «О внесении изменения в статью 1 Федерального закона «О некоммерческих организациях»».

4.2. Формирование инициативной группы и подготовка проведения общего собрания.

В состав инициативной группы по проведению общего собрания может войти любой собственник жилого или нежилого помещения, включая представителей муниципальной собственности. Лучше, если в инициативную группу войдут известные и уважаемые в доме жители, старшие по подъездам и дому.

Инициативная группа ведет сбор первичной информации о доме и жителях и осуществляет подготовку к проведению собрания. В результате необходимо получить сведения о размере общей площади дома, количестве жилых и нежилых помещений и их размере общей площади, составе общего имущества, границах земельного участка и т.п., составить реестр собственников помещений в МКД и рассчитать их доли в праве общей собственности на общее имущество и количество голосов каждого собственника.

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

 Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в МКД пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (**п.1, ст.37 ЖКРФ**).

Определение количества голосов каждого собственника производится в следующем порядке:

- Устанавливается общее количество голосов собственников помещений – 100 (или 100%). Если в МКД большое количество жилых и нежилых помещений, то количество голосов может быть установлено равным 1000 или числу, эквивалентному общей площади всех помещений в МКД.
- Рассчитывается доля (Д) в праве общей собственности на общее имущество:

$$Д = S3 / (S1 + S2) \times 100 \%, \text{ где}$$

S1 - общая площадь жилых помещений (кв.м), в т.ч. в муниципальной собственности,

S2 - общая площадь нежилых помещений (кв.м), в т.ч. в муниципальной собственности,

S3 - общая площадь жилого (нежилого) помещения (кв.м) собственника.

• Рассчитывается количество голосов (КГ), которым обладает каждый собственник помещения в МКД:

$КГ = Д \times КОбщ.$ где

КОбщ. - общее количество голосов всех собственников помещений в ТСЖ.

4.2.2. Реестр собственников помещений в МКД составляется после произведенных для каждого собственника вышеназванных расчетов их доли по установленной форме (**Приложение № 1**).

В дальнейшем, при проведении общих собраний собственников в МКД, на основании реестра будут составляться списки собственников, принявших участие в собрании, для их регистрации (под роспись), определения кворума и подсчета голосов при принятии решений.

4.2.3. Повестка дня общего собрания и подготовка бюллетеней

Формирование повестки дня общего собрания собственников помещений в МКД, подготовку всех необходимых документов, в том числе и бюллетеней для голосования, осуществляет инициативная группа. Она же определяет форму проведения собрания – очную или заочную. *Не может одновременно применяться процедура очного и заочного голосования.*

При этом, следует помнить, что принимать решения на собрании можно только по вопросам повестки дня, предложенной инициативной группой при оповещении собственников о проведении собрания. Изменять повестку дня, или вносить в нее дополнительные вопросы **не допускается!**

Обязательными для включения в повестку дня, при выборе способа управления домом – ТСЖ, являются вопросы:

1. Выборы счетной комиссии.

Выбор способа управления многоквартирным домом.


Утверждение Устава ТСЖ.

Выборы Правления ТСЖ.

Выборы ревизионной комиссии ТСЖ.

По данной повестке дня изготавливаются бюллетени (**Приложение № 2**) с указанием Ф.И.О кандидатур в состав Правления ТСЖ и ревизионной комиссии. В бюллетене также указывается форма голосования - очная или заочная, сроки начала и окончания голосования, место и способ сбора бюллетеней.

4.2.4. Уведомление собственников помещений об общем собрании и его повестке.


 Собственник(и), по инициативе которого(ых) созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, **обязан(ы) сообщить** собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания **не позднее чем за десять дней до даты его проведения. Ст. 45 ЖК РФ.**

В указанный срок уведомление о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме.

В уведомлении (**Приложение № 3**) о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- 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, поставленным 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.

4.2.5. Проведение общего собрания собственников помещений.

 Принятие решения по выбору способа управления многоквартирным домом регулируется разделом I. гл. 6, ст.ст. 44-48 ЖК РФ

Решение общего собрания о выборе способа управления домом и создании товарищества собственников жилья считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в МКД, обладающие большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений, принимающих участие в данном общем собрании. Решение общего собрания является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в т.ч. для тех собственников, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании или голосовали против принятия решения (ст. 46 ЖК РФ).

Принявшими участие в общем собрании в форме заочного голосования считаются собственники помещений в данном доме, бюллетени которых получены до даты окончания приема решений, указанной в уведомлении о проведении общего собрания. По итогам голосования счетная комиссия составляет протокол (**Приложение № 4**).


Решения о создании ТСЖ оформляются протоколом общего собрания (**Приложение № 5**) собственниками помещений в двух или более экземплярах и доводятся до сведения собственников и размещаются в доступном для всех месте не позднее чем через 10 дней со дня окончания приема решений.

4.2.6. Органы управления Товарищества собственников жилья и порядок их работы.

Органами управления жилищного объединения (Товарищества собственников жилья) являются общее собрание членов ТСЖ, правление ТСЖ.

Общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом ТСЖ.

Кроме того, ежегодно должно проводиться **общее собрание собственников** помещений в многоквартирном доме.

 **К компетенции общего собрания** членов Товарищества собственников жилья относятся:

1. внесение изменений в устав жилищного объединения;
2. принятие решений о реорганизации и ликвидации жилищного объединения;
3. установление размера обязательных платежей и (или) взносов членов жилищного объединения;
4. образование специальных фондов жилищного объединения, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
5. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
6. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности;

7. утверждение годового плана о финансовой деятельности (сметы) жилищного объединения и отчета о выполнении такого плана;
8. рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления жилищного объединения;
9. определение размера вознаграждения членов правления жилищного объединения;
10. принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
11. другие вопросы.

Общее собрание членов жилищного объединения **является правомочным**, если на нем присутствует **более пятидесяти процентов членов ТСЖ**. Решение общего собрания членов жилищного объединения считается принятым при условии, если за него проголосовало более половины членов жилищного объединения, присутствовавших на таком общем собрании. Решение общего собрания членов ТСЖ, принятое в установленном порядке, является **обязательным** для всех членов жилищного объединения.

Решения общего собрания членов жилищного объединения оформляются **протоколом**.



Руководство деятельностью жилищного объединения осуществляется его **правлением**. Правление ТСЖ избирается из числа членов ТСЖ общим собранием членов ТСЖ на срок, установленный уставом жилищного объединения, но не более чем на два года. Члены правления, если иное не установлено уставом ТСЖ, выбирают из своего состава **председателя правления ТСЖ**.

Правление полномочно 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 ТСЖ.

Правление является исполнительным органом ТСЖ, осуществляет руководство текущей деятельностью товарищества, подотчетно общему собранию членов ТСЖ. Заседание правления признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство его членов.

Правление ТСЖ осуществляет иные полномочия, не отнесенные уставом жилищного объединения к компетенции общего собрания членов ТСЖ.

Председатель правления действует без доверенности от имени ТСЖ, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом жилищного объединения, не требуют обязательного одобрения правлением ТСЖ или общим собранием членов товарищества.

Кроме того, решением общего собрания членов жилищного объединения должна быть создана **Ревизионная комиссия** (ревизор) жилищного объединения, которая избирается не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии ТСЖ не могут входить члены правления жилищного объединения.

Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ вправе:

- 1) проводить не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности жилищного объединения;
- 2) представлять общему собранию членов жилищного объединения заключение о выполнении финансового плана - сметы доходов и расходов на соответствующий год жилищного объединения и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 3) отчитываться перед общим собранием членов жилищного объединения о своей деятельности.

Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного объединения в любое время вправе проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности жилищного объединения и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности жилищного объединения. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) жилищного объединения определяется уставом и другими документами жилищного объединения.

4.2.7. Учредительный документ Товарищества собственников жилья.

Жилищное объединение осуществляет свою деятельность в соответствии со своим уставом (проект Устава можно получить в электронном виде в ТООО «Качество жизни»).

Устав Товарищества собственников жилья является единственным учредительным документом ТСЖ, принимается на общем собрании собственников помещений большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

В уставе отражается предмет и цели деятельности жилищного объединения. Кроме того, в уставе должны содержаться другие сведения, предусмотренные законом для юридических лиц.

В соответствии с **ЖК РФ** устав жилищного объединения должен содержать следующие разделы:


- наименование юридического лица (полное название, местонахождение (почтовый адрес);
- правовой статус жилищного объединения;
- общее имущество (его состав);
- цель и предмет деятельности жилищного объединения;
- образование и использование средств и фондов жилищного объединения, участие членов жилищного объединения в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества;
- область хозяйственной деятельности жилищного объединения;
- членство в жилищном объединении;
- права и обязанности членов и не членов жилищного объединения;
- порядок управления жилищным объединением;
- органы управления и контроля жилищного объединения;
- общее собрание членов жилищного объединения;
- правление жилищного объединения, председатель правления, ревизионная комиссия;
- порядок реорганизации и ликвидации жилищного объединения.

Устав является важнейшим документом, на основании которого действует товарищество собственников жилья. Для того чтобы в последствии не возникало конфликтных ситуаций, в уставе необходимо предусмотреть основные вопросы, которые могут привести к ситуациям, а именно:

- полномочия общего собрания собственников в области управления многоквартирным домом;
- полномочия общего собрания членов ТСЖ;
- права и обязанности правления и председателя правления ТСЖ;
- сроки переизбрания правления и председателя правления ТСЖ;
- порядок заключения договоров (с ресурсоснабжающими и профессиональной специализированной (управляющей) организациями);
- порядок предоставления информации членам/не членам жилищного объединения, сторонним организациям;
- и др.

Устав утверждается на общем собрании членов жилищного объединения и вступает в силу с даты государственной регистрации жилищного объединения в качестве юридического лица. Дополнения и изменения в устав вносятся на основании решения общего собрания.

5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ТСЖ.

 ТСЖ подлежит государственной регистрации в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц (п.4 ст. 135, ст. 136 ЖК РФ).

ТСЖ **является юридическим лицом** с момента его государственной регистрации, имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты. Создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

♦♦♦ **Государственная регистрация** осуществляется в соответствии со статьями 12 и 13 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» и статьями 13-15 Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях».

Федеральный закон от 29.11.2007 № 278-ФЗ «О внесении изменения в статью 1 Федерального закона «О некоммерческих организациях»» установил, что указанный закон «О некоммерческих организациях» не распространяется на Товарищества собственников жилья. Как следствие, изменился порядок государственной регистрации ТСЖ. Все документы для регистрации ТСЖ как юридического лица следует представлять непосредственно в налоговый орган, имеющий полномочия по регистрации ТСЖ.

В г.Твери и Тверской области таким учреждением является Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № по г. ().

В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» документы представляются в налоговые органы по месту нахождения создаваемого ТСЖ непосредственно руководителем постоянно действующего исполнительного органа (Правления) ТСЖ или иным лицом, имеющим право без доверенности действовать от имени ТСЖ; или направляются почтовым отправлением с объявленной ценностью при его пересылке и описью вложения.

Пакет документов для проведения государственной регистрации в соответствии со статьей 12 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ состоит из:

- а) заявления, представляемого в налоговый орган, осуществляющий регистрацию, удостоверенного подписью председателя правления товарищества собственников жилья, подлинность которого должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке. При этом заявитель указывает свои паспортные данные или в соответствии с законодательством Российской Федерации данные иного удостоверяющего личность документа и идентификационный номер налогоплательщика (ИНН);
- б) решения о создании юридического лица, оформленного в виде протокола проведения общего собрания;
- в) учредительных документов юридического лица: устав, протокол общего собрания (прошитые, пронумерованные и утвержденные общим собранием собственников), которые могут быть предоставлены как в виде подлинников, так и в виде заверенных в нотариальном порядке копий;
- г) заполненных форм документов, используемых при государственной регистрации в налоговых органах по форме № Р11001 (приобретается в налоговом органе за плату или может быть распечатано с использованием информационно-справочных систем из приложения к постановлению Правительства РФ от 19.06.2002 № 439 «Об утверждении форм и требований к оформлению документов, используемых при государственной регистрации юридических лиц, а также физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей» (с изменениями от 26.02.2004), а также **формы вышеуказанных**

документов можно получить в электронном и печатном виде в ТООО «Качество жизни»;

- д) документа об уплате государственной пошлины;
- е) расписки (приложения к заявлению), в которой содержится наименование документов, представленных заявителем для государственной регистрации юридического лица.

ИФНС в срок, **не более чем пять рабочих дней** со дня получения этих сведений и документов, вносит в Единый государственный реестр юридических лиц соответствующую запись и не позднее рабочего дня, следующего за днем внесения такой записи, сообщает об этом в ФРС. ФРС, не позднее трех рабочих дней со дня получения от ИФНС информации о внесении в единый государственный реестр юридических лиц записи о создании ТСЖ выдает заявителю свидетельство о государственной регистрации и свидетельство о постановке на налоговый учет.

ИФНС обязана самостоятельно разослать все необходимые документы во все внебюджетные фонды и через некоторое время (около месяца), заявителю придут уведомления из Пенсионного фонда (ПФР), фонда Социального страхования и комитета статистики.

После получения свидетельства о регистрации ТСЖ необходимо изготовить круглую печать и открыть счет в любом банке. В соответствии с ч. 2 ст. 23 Налогового кодекса РФ, ТСЖ обязано уведомить ИФНС об открытии счета в течение 7 (семи) дней со дня его открытия, иначе в соответствии со ст. 118 Налогового кодекса РФ на ТСЖ будет наложен штраф.

В день получения документов регистрирующим органом заявителю выдается расписка в получении документов с указанием перечня и даты их получения регистрирующим органом.

❖❖❖ Для **организации юридической деятельности ТСЖ** после проведения его государственной регистрации необходимо:

- а) обратиться с заявлением в комитет государственной статистики о включении в состав единого государственного реестра предприятий и организаций (ЕГРПО) о присвоении кодов общероссийских классификаторов;
- б) обратиться с заявлением в Фонд социального страхования Российской Федерации о прохождении в соответствии с законодательством Российской Федерации обязательного социального страхования юридических лиц;
- в) заключить договоры с организациями, предоставляющими жилищно-коммунальные услуги;
- г) заключить договор об управлении многоквартирным домом с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;
- д) прочие договоры, необходимые в интересах собственников помещений (на охрану многоквартирного дома, установку и использование общей антенны и т.д.).

Инициативная группа извещает собственников помещений многоквартирного дома о регистрации товарищества собственников жилья и порядке принятия дома в управление созданным ТСЖ.

После проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и принятия решения о создании ТСЖ и его регистрации, осуществляется процедура передачи товариществу собственников жилья управления домом в соответствии с Порядком передачи управления многоквартирным домом при смене организаций, управляющих многоквартирным домом, независимо от их организационно-правовых форм. Нормативно-правовой документ (постановление) по утверждению данного порядка **должен быть разработан и принят** соответствующими **Администрациями муниципальных образований.**

6. ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА В УПРАВЛЕНИЕ СОЗДАННЫМ ТСЖ.

Собственники помещений, создав товарищество собственников, могут управлять домом:

- самостоятельно, т.е. руководит деятельностью ТСЖ и представляет его интересы без доверенности Председатель правления ТСЖ,
- нанять по трудовому контракту профессионального управляющего,
- заключить Договор управления с профессиональной специализированной (управляющей) организацией.

По договору на предоставление услуг управляющая компания принимает на себя обязательства по выполнению работ и услуг в той мере, которая необходима ТСЖ. С другой стороны ТСЖ, выступая от имени собственников, заказывает все или часть работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома и осуществляет их постоянный контроль.



Управление многоквартирным домом непосредственно жилищным объединением

Управление многоквартирным жилым домом непосредственно товариществом собственников жилья является самым экономичным среди других способов управления МКД, наиболее прозрачным с финансовой точки зрения, и легко контролируемым собственниками.

При управлении многоквартирным домом непосредственно жилищным объединением (ТСЖ) необходимо:

1. Определить план финансовой деятельности (смету) многоквартирного дома на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт, реконструкцию многоквартирного дома, благоустройство территории, специальные взносы и отчисления в резервные фонды, создаваемые в соответствии с Уставом и законодательными актами Российской Федерации, Тверской области и органов местного самоуправления. города;
2. Установить на основе принятого плана финансовой деятельности (сметы) на год размеры платежей и (или) взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
3. Определить потребность в персонале, сформировать штат сотрудников (бухгалтера, инженера, юриста и т.д. по усмотрению членов жилищного объединения);
4. Заключить договоры:
 - с собственниками помещений, не являющимися членами ТСЖ о содержании и ремонте общего имущества в МКД и предоставлении коммунальных услуг;
 - с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг;
 - с подрядными организациями на выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, если собственниками принято такое решение;
 - с аварийно-диспетчерской службой на обслуживание (в зависимости от состояния дома на постоянное обслуживание, либо на разовые выезды);
 - прочие договоры, необходимые в интересах жилищного объединения (вывоз мусора, банковское обслуживание, на охрану многоквартирного дома, установку и использование общей антенны и т.д.).

Правильно выстроенные договорные отношения являются основой стабильного и устойчивого финансового состояния Товарищества собственников жилья, позволяют в полной мере защищать права и интересы проживающих в доме граждан.

5. Организовать работы по содержанию и текущему ремонту для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им утвержденные на общем собрании собственников помещений и обозначенные в уставе услуги;
6. Наладить делопроизводство (подготовить приказы, распоряжения, должностные инструкции, поручения и т.д.);
7. Другие мероприятия, утвержденные Уставом.



Управление многоквартирным домом посредством заключения договора между Товариществом собственников жилья и управляющей организацией.

На общем собрании членов товарищества собственников жилья, может быть принято решение о передаче полномочий по управлению домом специализированной управляющей организации и заключении договора управления между ТСЖ и управляющей организацией. В этом случае, ст.148 ЖК РФ обязывает Правление ТСЖ заключить данный договор управления (Форму договора можно получить в ТООО «Качество жизни»).



Управление многоквартирным домом специализированной управляющей организацией. Ст.162 ЖК РФ

На общем собрании собственников жилых помещений многоквартирного дома может быть выбран способ управления домом управляющей организацией. В этом случае, выбранная управляющая компания **обязана заключить договор управления с каждым собственником** помещения на условиях, указанных в решении данного общего собрания. Договор управления многоквартирным домом заключается **в письменной форме** путем составления одного документа, подписанного сторонами

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ.



ТСЖ как способ управления домом – это система управления многоквартирным домом, необходимая для организации соответствующих договорных отношений с подрядными и ресурсоснабжающими организациями для обеспечения комфортных условий проживания.

Организация деятельности жилищного объединения – сложный и ответственный процесс. Однако правильное и грамотное построение работы, распределение обязанностей, организация договорных отношений может не только повысить качество содержания многоквартирного дома, исключить проблемы, связанные с отключениями подачи энергоресурсов, недостатчей средств, но и повысить стоимость самого дома, создавая комфортные условия проживания в нем, повышая потребительские свойства не только собственного помещения, но и многоквартирного дома в целом.

7.1. Договорные отношения ТСЖ.



Товарищество собственников жилья вправе:

заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества. **Ст.137 ЖК РФ.**

Товарищество собственников жилья обязано:

заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества. **Ст.138 ЖК РФ.**

Договор - это соглашение двух и более лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей (ст.420 ГК РФ). К договору применяются правила о двух- и многосторонних сделках. К обязательствам из договоров применяются общие

положения об обязательствах, если иное не предусмотрено специальными правилами о договорах. Цель, с которой заключается договор, является предметом сделки, взаимные права и обязанности сторон составляют условия договора, а совокупность всех условий договора отражают его содержание.

В основе заключения договора лежит принцип свободы договора. Граждане и юридические лица вступают в договорные отношения своей волей и в своем интересе, они свободны в установлении своих прав и обязанностей и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора. Участники договора могут определять его условия по своему усмотрению во всех случаях, когда содержание соответствующего условия не определено законом или иным правовым актом, носящим строго обязательный характер (императивными нормами). То есть действует принцип «свободы в рамках закона». Однако, в большинстве случаев условие договора определяется нормой, которая применяется постольку, поскольку соглашением сторон не установлено иное (диспозитивная норма). Таким образом, стороны могут своим соглашением установить условие, отличное от предусмотренного диспозитивной нормой. В то же время, если стороны по каким-то причинам не оговорили решение данного вопроса, он, тем не менее, не окажется неурегулированным. В этом случае как раз и будет действовать диспозитивная норма. Если же какое-либо условие не определено сторонами в договоре или диспозитивной нормой закона, отношения сторон по данному вопросу определяются обычаями делового оборота, применимыми к отношениям сторон.

Договорная сфера отношений в жилищной сфере регулируется как нормами обязательного права, закрепленными в Гражданском кодексе РФ, так и нормами Жилищного кодекса РФ. Стороны заключившие договор, берут на себя определенные обязательства и приобретают определенные права, причем, если реализация тех или иных прав зависит только от воли сторон, то нарушение или уклонение от исполнения обязанностей влекут за собой неблагоприятные, в том числе и финансовые последствия для виновной стороны. Исходя из общих принципов гражданского законодательства, договор — универсальное правовое средство для удовлетворения взаимных интересов участников экономического оборота, выражающегося в заключении соглашения о взаимовыгодных действиях и его реализации.

- Обязательным к заключению ТСЖ является **Договор с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества**, о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме и предоставлении коммунальных услуг (Форму договора можно получить в ТООО «Качество жизни»).

Данный Договор заключается с каждым собственником (физическим и юридическим лицом), не являющимся членом товарищества собственником жилья. Отказ собственника от заключения данного договора фиксируется письменно, подписывается не менее, чем тремя членами ТСЖ, и может служить основанием для обращения в суд о понуждении собственника к заключению данного договора.

- Кроме договора управления МКД, если это предусмотрено решением общего собрания ТСЖ, и рассмотренного выше, целесообразно заключить **Договор с подрядной организацией на предоставление услуг по содержанию и обслуживанию дома** (Форму договора можно получить в ТООО «Качество жизни»).
- **Товарищество собственников жилья может иметь Договора на поставку энергетических ресурсов, водоснабжение и водоотведение, вывоз бытовых отходов, обслуживание лифтов, коллективной антенны и т.п.**




Формы Договоров на предоставление коммунальных и иных жилищных услуг предлагаются соответствующими ресурсоснабжающими и другими организациями жилищно-коммунального комплекса. Однако, ТСЖ вправе вносит в них свои предложения и замечания и представлять протокол разногласий.

7.2. Хозяйственная деятельность Товарищества собственников жилья.



Любая хозяйственная деятельность жилищного объединения осуществляется с учетом специальной правоспособности, то есть в пределах предоставленных ему прав. Права и обязанности органов управления жилищным объединением определяются в уставе жилищного объединения.

Хозяйственная деятельность ТСЖ

В отношении товарищества собственников жилья законодательство (ст. 152 ЖК РФ) допускает возможность осуществления следующих видов хозяйственной деятельности:

-  содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
-  строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
-  сдача в аренду, в наем части общего имущества в многоквартирном доме.

Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья, как некоммерческой организации, не направлена на получение систематической прибыли, поскольку не является основной целью его создания. Тем не менее, товарищество может получать доход от своей хозяйственной деятельности. По общему правилу, полученная прибыль не может быть распределена между участниками – это один из признаков некоммерческой организации (п. 1 ст. 2 Федерального закона «О некоммерческих организациях»). Вместе с тем, такой доход товарищества собственников жилья может быть использован для улучшения содержания и обслуживания дома. **Часть 2 статьи 152 ЖК РФ** описывает условия и порядок возможного использования полученного дохода. Так доход от хозяйственной деятельности товарищества может быть использован для:

-  Оплаты общих расходов
-  Направления в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества

Однако для легитимизации такого порядка требуется решение общего собрания членов товарищества собственников жилья, принятое не менее чем **двумя третями голосов** от общего числа голосов его членов. Целесообразно для этих целей в уставе ТСЖ предусматривать возможность проведения общих собраний в форме заочного голосования.

Таким образом, полученный доход может быть направлен, на ремонт и мероприятия по улучшению общего имущества в многоквартирном доме. При этом финансовый интерес членов товарищества собственников жилья очевиден: использование этих средств на оптимизацию платежей, недопущение аварийных ситуаций, ликвидации аварий. В противном случае такой ремонт будет производиться за их счет (посредством взносов).

Кроме того, доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, установленные Уставом ТСЖ.

7.3. Организация информационной работы в жилищном объединении

Большинство конфликтов в товариществах собственников жилья связаны с плохой организацией взаимоотношений правления ТСЖ с собственниками помещений, проживающими в доме, как членами, так и не членами товарищества.

С целью обеспечения доступной и полной информацией собственников помещений и членов ТСЖ необходимо активизировать информационно-разъяснительную работу. Для этого председатель правления ТСЖ может назначить ответственного по информационно-разъяснительной работе из числа активных членов правления или членов жилищного объединения.

Необходимым информационным элементом являются информационные стенды, на которых может быть размещена: информация о проведении собраний, объявления, тарифы на

жилищные и коммунальные услуги, информация об организациях, обслуживающих дом, телефоны, куда можно обратиться при возникновении аварийных и чрезвычайных ситуаций в доме и т.д.

Кроме того, председатель и члены правления могут проводить:

- консультирование населения (в отведенные часы) по телефону, в форме очных приемов;
- взаимодействие с жителями через различные информационные системы;
- подготовку и организацию распространения листовок, анкет, буклетов и др.;
- регулярное размещение и постоянное обновление информационного материала на Интернет-сайте жилищного объединения и управы района, а также других интернет-сайтах.

Для оценки результативности деятельности жилищного объединения собственники помещений могут устраивать ежегодные (ежемесячные, ежеквартальные) опросы, например анкетным методом с целью сравнения и динамики улучшения состояния общего имущества многоквартирного дома, качества работы правления жилищного объединения, обслуживающих организаций.

Возможно проведение информационных собраний с членами жилищного объединения.

7.4. Организация делопроизводства.

Товарищество собственников жилья должно иметь в своем архиве и вести **следующую документацию**:

- а) на многоквартирный дом:
 - проектная документация, исполнительные чертежи, документация БТИ (технический паспорт, экспликация, поэтажные планы);
- б) документацию, связанную с управлением домом:
 - протоколы общих собраний собственников помещения, протоколы общих собраний членов ТСЖ, протоколы заседания правления, приказы, распоряжения председателя ТСЖ, заявления о вступлении в члены ТСЖ, переписка по вопросам деятельности ТСЖ;
 - штатное расписание, трудовые соглашения, контракты с наёмными работниками, трудовые книжки наёмных работников;
 - договоры с организациями, журналы учёта проведения работ по эксплуатации, показаний приборов учёта, заявок, материальных ценностей и др., заявления на контроле по вопросам эксплуатации многоквартирного дома, штатное расписание и т.д.);
- в) финансовую документацию:
 - финансово-лицевые счета, план финансовой деятельности (смету) по годам, документация по кассовым операциям, чековая книжка (количество корешков), документация по банковским операциям, оборотные ведомости по счетам, ведомости по начислению, зарплаты наёмным работникам, справки о постановке на учет в фонды: пенсионный, мед. страхования, соц. страхования наёмных работников и т.д.;
- г) документацию по регистрации ТСЖ и оформлению имущественно-земельного комплекса:
 - Устав ТСЖ, свидетельство о регистрации ТСЖ, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе, справка Госкомстата о кодах статистики, свидетельство о внесении записи в

Единый Государственный Реестр юридических лиц, градостроительное заключение для оформления земельных отношений..

- **Оформление протоколов жилищного объединения:**

Протоколы общих собраний членов Товарищества собственников жилья подписывают председатель и секретарь такого собрания; данные протоколы заверяются печатью жилищного объединения и хранятся в его делах постоянно.

Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества собственников жилья подписывает председатель правления или заместитель председателя правления, либо соответственно председатель ревизионной комиссии (ревизор); данные протоколы заверяются печатью жилищного объединения и хранятся в его делах постоянно.

Копии протоколов общих собраний членов Товарищества собственников жилья, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию, а также могут направляться территориальным органам государственной власти и местного самоуправления, судебным и правоохранительным органам, другим организациям в соответствии с их запросами в письменной форме.

Общая площадь помещений собственников, всего: _____ кв.м.-100%

Количество голосов собственников помещений, всего: _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

БЮЛЛЕТЕНЬ

Для голосования по выбору способа управления многоквартирным домом № _____
по адресу: _____

в форме заочного голосования

Дата начала собрания: « ____ » _____ 20 г.

Дата окончания собрания: « ____ » _____ 20 г.

1. Ф.И.О. собственника:

_____;

2. Адрес по правоустанавливающему документу:

_____;

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

_____;

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

1. ИЗБРАТЬ В СОСТАВ СЧЕТНОЙ КОМИССИИ: 1. _____ 2. _____ 3. _____	ЗА	ПРОТИВ	Воздержался	ПОДПИСЬ
2. ВЫБРАТЬ СПОСОБ УПРАВЛЕНИЯ ДОМОМ - Товарищество собственников жилья « _____ »				
3. УТВЕРЖДИТЬ УСТАВ ТСЖ « _____ »				
4. ИЗБРАТЬ В СОСТАВ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____ 5. _____				
5. ИЗБРАТЬ В СОСТАВ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ: 1. _____ 2. _____ 3. _____				

1. Нужно отметить V. В бюллетени должна быть только одна «галочка».

2. Бюллетень должен быть сдан до даты окончания собрания « ____ » _____ 20 г. члену комиссии _____;
3. Бюллетень принят у собственника жилого помещения членом счетной комиссии (ф.и.о.) _____ (подпись) _____ « ____ » _____ 20 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

УВЕДОМЛЕНИЕ

СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ О ВЫБОРЕ СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
(в форме заочного голосования)

по адресу: _____

УВАЖАЕМЫЙ СОБСТВЕННИК ПОМЕЩЕНИЯ!

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

2. Принятые Вами решения по вопросам, поставленным на голосование, в соответствии с заявленной повесткой дня просим передать _____,
(указать лицо, кому могут быть переданы решения)
находящимся по адресу: _____.

3. Начало приема заполненных собственниками помещений бюллетеней:
« ____ » _____ 20__ г. с ____ часов до ____ часов. Прием осуществляется по рабочим дням.

4. Последний день приема заполненных собственниками помещений бюллетеней
« ____ » _____ 20__ г. до ____ часов.

5. Кроме того, заполненные бюллетени Вы можете передать членам инициативной группы, по предварительной договоренности по телефону:

1	Ф.И.О., № квартиры (либо наименование юридического лица), тел.		2	Ф.И.О., № квартиры (либо наименование юридического лица), тел.	
3	Ф.И.О., № квартиры (либо наименование юридического лица), тел.		4	Ф.И.О., № квартиры (либо наименование юридического лица), тел.	

6. Повестка дня

1. Избрание членов счетной комиссии общего собрания в составе __чел.
2. О выборе способа управления – Товарищество собственников жилья « _____ »
3. Утверждение Устава ТСЖ.
4. Выборы Правления ТСЖ.
5. Выборы ревизионной комиссии ТСЖ.

7. Ознакомиться с материалами (в том числе, Уставом ТСЖ, составом кандидатур в члены Правления ТСЖ и ревизионной комиссии), которые представлены для голосования, можно по адресу: _____ с « ____ » _____ 200__ г. по « ____ » _____ 200__ г., по рабочим дням с ____ до ____ часов.

8. С решением, принятым на общем собрании по итогам заочного голосования, можно ознакомиться по адресу: _____

С уважением, члены инициативной группы - собственники помещений:

1 _____ (_____)
(подпись) (расшифровка подписи)
2 _____ (_____)
(подпись) (расшифровка подписи)
3 _____ (_____)
(подпись) (расшифровка подписи)
4 _____ (_____)
(подпись) (расшифровка подписи)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

ПРОТОКОЛ

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

г.Тверь «__» _____ 200__ г

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

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

было принято _____ бюллетеней собственников помещений многоквартирного дома

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

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

4. При рассмотрении решений собственников членами счетной комиссии обнаружено:

4.1. Из общего количества бюллетеней собственников _____ недействительных*.

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

Таблица

№ № п/п	Вопросы повестки дня	% голосов			Примечание принятое правомочно е решение
		за	против	воздер- жалис ь	
1	2	3	4	5	6
1.	Избрание членов счетной комиссии общего собрания в составе __чел. Ф.И.О. _____ Ф.И.О. _____ Ф.И.О. _____				
2.	О выборе способа управления - Товарищество собственников жилья « _____ »				
4.	Утверждение Устава ТСЖ « _____ »				
5.	Избрать в состав Правления ТСЖ: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____ 5. _____				

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

**К недействительным относятся решения собственников, в которых отсутствует подпись собственника помещения, дата заполнения решения, заполнение в решении более одного из возможных вариантов ответов: «за», «против», «воздержался», решения, поданные после даты окончания приема решений, установленной в уведомлении, а также другие нарушения положений Жилищного кодекса РФ.*

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5

ПРОТОКОЛ № 1

общего собрания собственников жилых помещений многоквартирных домов по адресу:

_____ (в форме заочного голосования).

г. _____ «__» _____ 20 г.

Количество многоквартирных домов: _____

Количество жилых помещений в многоквартирных домах: _____

Всего помещений в метрах общей площадью _____ кв.метра

Общее количество голосов собственников - 100%

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

По результатам сбора бюллетеней:

- Зарегистрировано _____ бюллетеней заочного голосования;
- Признано недействительными - _____ бюллетеней;
- Представлено _____% голосов.

Общее собрание правомочно принимать решения по повестке дня.

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

Общее собрание собственников помещений в домах созвано по инициативе собственников жилых помещений: _____

_____ (указать Ф.И.О. всех членов инициативной группы)

Повестка дня:

1. **Утверждение счетной комиссии.**
2. **Выбор способа управления многоквартирными домами – Товарищество собственников жилья «_____».**
3. **Утверждение Устава Товарищества собственников жилья «_____».**
4. **Выбор состава Правления Товарищества собственников жилья «_____».**
5. **Выбор Ревизионной комиссии Товарищества собственников жилья «_____».**

1. Утверждение состава счетной комиссии:

Решили: Утвердить состав счетной комиссии:

1. _____ (председатель счетной комиссии);
2. _____;
3. _____

Голосовали: За – _____ голосов - _____ %;
Против – _____ голосов - _____ %;
Воздержались – _____ голосов - _____ %.

2. Выбор способа управления многоквартирным домом № _____ по ул. _____, г. _____ - Товарищество собственников жилья.

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

Голосовали: За – _____ голосов - _____ %;
Против – _____ голосов - _____ %;
Воздержались – _____ голосов - _____ %.

1. Утверждение Устава Товарищества собственников жилья «_____».

Решили: Утвердить Устав Товарищества собственников жилья «_____».

Голосовали: За – _____ голосов - _____ %;
Против – _____ голосов - _____ %;
Воздержались – _____ голосов - _____ %.

2. Выбор состава Правления Товарищества собственников жилья «_____».

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

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

Голосовали: За – _____ голосов - _____ %;
Против – _____ голосов - _____ %;
Воздержались – _____ голосов - _____ %.

3. Выбор состава Ревизионной комиссии Товарищества собственников жилья «Никольское».

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

1. _____
2. _____
3. _____

Голосовали: За – _____ голосов - _____ %;
Против – _____ голосов - _____ %;
Воздержались – _____ голосов - _____ %.

Протокол Общего собрания собственников многоквартирного дома № _____ по ул. _____, г. _____ составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу.

Счетная комиссия: _____
