Библиотечка Председателя ТСЖ

Оглавление

ГЛАВА 1. 2
Организационное собрание. 2
ГЛАВА 2. 3
Протокол общего собрания собственников. 3
ГЛАВА 3. 4
Повестка дня общего собрания собственников. 4
ГЛАВА 4. 4
Выписка из протокола №1 общего собрания собственников. 4

ГЛАВА 1.

Организационное собрание.

Инициативная группа готовит организационное собрание, на которое желательно пригласить всех собственников дома. Целесообразно договориться с местной администрацией об использовании для заседания необходимого помещения (школ, детских садов, библиотек и т.д). Если в доме нельзя всех собрать в одном месте, то собрания проводятся в каждом подъезде.
На этом собрании члены группы рассказывают жителям о ТСЖ, об изменениях в их жизни после организации товарищества. При этом опыт показывает, что необходимо как минимум два собрания, связанных с созданием ТСЖ.
Все вопросы должны быть четко сформулированы в повестке дня. В докладе на организационном собрании нужно:

- Четко изложить цель создания товарищества;
- Описать техническое состояние здания и доказать целесообразность создания в нем ТСЖ;
- Рассказать об опыте создания таких товариществ;
- Указать функции товарищества по управлению домом;
- Обосновать финансовые основы деятельности ТСЖ.

Прежде всего, нужно иметь в виду, что участие в товариществе - дело добровольное, ст.143 Жилищный Кодекс РФ. Вместе с тем отказ от вступления в ТСЖ не освобождает от участия в расходах на содержание и эксплуатацию дома.
Решение о создании в жилом доме(домах) ТСЖ принимается на общем собрании собственников жилых строений. Оно может быть созвано по инициативе любого жителя дома, представителей администрации города, округа или района, дирекции единого заказчика.
Итак, на организационном (учредительном) собрании собственников жилого дома(домов) принято решение о выборе способа управления - создании ТСЖ.
Большая часть собственников проголосовала за организацию ТСЖ, и согласные с этим решением собственники поставили свои подписи под протоколом, но это не является документом, подтверждающим их волеизъявление быть членами ТСЖ (согласно решению Конституционного Суда РФ). Таким документом может быть только *заявление собственника* о его желании стать членом ТСЖ. Поэтому обращаем особое внимание на

необходимость документального подтверждения волеизъявления собственника в форме заявления о вступлении в ТСЖ.
Если при соблюдении этого условия собрание принимает решение о создании ТСЖ, то товарищество будет образовано. При этом следует отметить, что согласно статье 143 Жилищного кодекса РФ собственники, не вошедшие в число членов товарищества, не утрачивают с ТСЖ правовых связей. Они несут равные обязательства по содержанию и ремонту помещений, находящихся в их собственности, а также бремя расходов на содержание, ремонт общего имущества и ответственность за несвоевременную оплату жилья и коммунальных услуг.
Собрание собственников считается правомочным, если на него пришли собственники, в сумме обладающие более 50 % голосов от общего числа голосов всех собственников. Так как голоса между собственниками распределяются пропорционально площадям принадлежащих им помещений - 50 % в этом случае - половина площади жилого дома(домов).

ГЛАВА 2.

Протокол общего собрания собственников.

Председателем первого организационного собрания согласно закону является инициатор собрания. На нем лежит основная нагрузка. Четкость ведения собрания, соблюдение регламента, ответы, реплики, высказывания с мест, иногда в оскорбительной форме, - все это требует от него достаточной выдержки и опыта.

На собрании нужно выбрать секретаря для ведения протокола и счетную комиссию. Согласие на это будущего секретаря лучше получить заранее.

В докладе на собрании член инициативной группы должен рассказать жителям дома о том, что такое ТСЖ, каковы цели его создания, преимущества членов ТСЖ, с какими проблемами они, возможно, столкнутся, какую поддержку могут требовать и получить от местных органов власти.

Регистрацию жителей дома на общем организационном собрании проводят члены инициативной группы. Собрание считается правомочным, если на нем присутствовало более 50% собственников жилых и нежилых помещений. Муниципальные организации в оперативном управлении или хозяйственном ведении могут иметь жилые (неприватизированные) квартиры и нежилые помещения. Если представитель такой организации по каким-либо причинам не присутствует на общем собрании (например, собрание назначено в неудобное время, или он занят, болен), то кому-нибудь из инициативной группы необходимо получить доверенность представлять данную организацию на собрании собственников жилья.

Собрание закончено, на все вопросы у присутствующих получены ответы, все участники собрания поставили свои росписи в ведомости. Счётная комиссия подсчитала количество голосов, если количество голосов достаточно, то собрание, состоялось и оно правомочно принимать решение.

ГЛАВА 3.

Повестка дня общего собрания собственников.

Учитывая, что повестка дня раздается заранее, нет необходимости ее утверждать. Изменять повестку дня на собрании нельзя. Обязательными вопросами, включенными в повестку общего собрания собственников квартир (помещений) являются:
- принятие решения о способе управления жилого дома (если принято решение о создании ТСЖ, то далее следует...);
- принятие Устава ТСЖ;
-принятие схемы определения долей участия.

Следует ограничиться 6-7 вопросами, выносимыми на собрание, и проводить его не более двух часов без перерыва (после перерыва можно не собрать кворума). Оформление повестки дня и протокола общего собрания проводится в соответствии с ГОСТом 6.38-97. Для представления документов на регистрацию и в другие организации потребуется сделать выписку из протокола № 1.
В выписке необходимо указать место и дату проведения общего собрания, а также всех присутствующих. Причем те собственники, которые передали свои полномочия соседям или своим представителям, должны письменно оформить доверенность на представление их интересов на собрании.
Сначала нужно поставить вопрос о количестве голосов на собрании, пропорциональном занимаемой площади, и о схеме распределения долей участия. Доля участия устанавливается пропорционально площади помещения, занимаемого собственником (домовладельцем), служит для определения его доли в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, в других общих расходах, а также - для определения доли голосов на общем собрании домовладельцев. Это необходимо для того, чтобы не были поставлены под сомнение результаты собрания. Надо учитывать, что собственники владеют квартирами разных размеров и нежилыми помещениями.

ГЛАВА 4.

Выписка из протокола №1 общего собрания собственников.

В выписке следует отразить разделы:

Слушали, решили, голосовали по первому и всем последующим вопросам.
В разделе “голосовали” необходимо обязательно указать количество “за”, “против”, “воздержались” в процентах (доля участия).

Выписку из протокола № 1 подписывает председатель и секретарь собрания. А в протоколе №1 общего собрания домовладельцев должны стоять подлинные подписи всех собственников, принявших участие в общем собрании домовладельцев, их паспортные данные (серия, номер, кем и когда выдан).
Учитывая, что потребуется представлять выписку во множестве органов, целесообразно оформлять сразу десяток экземпляров.
Список домовладельцев (или их представителей), присутствовавших на общем собрании, с подписями этих домовладельцев (или их представителей) является основополагающим документом, главным фактическим доказательством легитимности данного общего собрания и является неотъемлемой частью протокола.
Когда будет готова печать, на оставшиеся экземпляры протокола №1 можно поставить ее на подпись председателя собрания или на резолюцию “копия верна”: председатель правления ТСЖ, подпись, дата.

Необходимо проверить подлинность паспортных данных домовладельцев. Бывают случаи, когда в договоре купли-продажи, свидетельстве о собственности, которые были оформлены два-три года назад, стоят одни паспортные данные, а в настоящий момент они изменились (в связи с потерей, заменой и т.д.). В противном случае это потребует много времени и сил на переделку учредительных документов.
Во время массовой приватизации жилья документы оформлялись в спешке и не всегда точно. Адрес регистрации (прописки) в паспорте домовладельца должен соответствовать адресу в свидетельстве о собственности.
Как организационно-правовая форма, основанная на членстве, товарищество собственников жилья определяет законность общего собрания следующим образом:
Каждый участник (физическое или юридическое лицо) обязан подтвердить свое право собственника, для этого он предъявляет правоустанавливающие документы на представляемую собственником недвижимость:
а) свидетельство о собственности на жилое или нежилое помещение, договор купли-продажи, договор мены, дарения и т.д.:
б) свидетельство о регистрации юридического лица и свидетельство о собственности на недвижимость.
Подтвержденное право собственности на определенное число квадратных метров в данном кондоминиуме определяет число голосов, которым этот собственник обладает, и дает ему право принимать участие в общем собрании собственников данного кондоминиума по выбору способа управления кондоминиумом. После подтверждения того факта, что именно это лицо является собственником определенной части недвижимости в данном кондоминиуме, домовладелец должен подтвердить свое участие в общем собрании домовладельцев подписью в ведомости или это должен сделать его представитель на основании доверенности.

С Уважением, ***Геннадий Марин***

Вся библиотека книг - maringen.spb.ru

Санкт-Петербург
2015