Библиотечка Председателя ТСЖ

Оглавление

ГЛАВА 1. Процедура проведения заочного голосования.....2
ГЛАВА 2. Примерные формы документов:.....4
ГЛАВА 3. Примерные формы документов.....6
ГЛАВА 4. Примерные формы документов.....8

ГЛАВА 1. Процедура проведения заочного голосования.

Товарищество собственников жилья обязано ежегодно проводить годовое общее собрание в форме очного голосования, а в случае если кворум не набран т.е. если приняли участие в проведении собрания менее пятидесяти процентов голосов членов ТСЖ, а так же если отсутствует помещение для его проведения, действующее законодательство предоставляет возможность проведения такого голосования в заочном режиме (опросным путём), т. е. без совместного присутствия участников. Законодательство(Жилищный кодекс ст.47) разъясняет порядок и сроки оповещения, основные сведения, способы снабжения участников голосования необходимыми материалами при проведении такой процедуры.

Процедура проведения заочного голосования содержит отличия от других форм голосования. Так участвующие в голосовании лица должны быть проинформированы о проведении такого собрания не позднее, чем за десять (10) дней до даты его проведения и срок окончания проведения опроса в заочной форме.

В указанный срок направляется сообщение о проведении собрания, каждому члену ТСЖ заказным письмом если не предусмотрена иная процедура оповещения, решением общего собрания.

Участникам голосования должны быть направлены бюллетени голосования, с вопросами, имеющими однозначную формулировку, т. е. форма вопроса предусматривает однозначный ответ и необходимые материалы для ознакомления по принятию решений, указанных в бюллетени.

Отпадает необходимость сообщения места и времени принятия решения по рассматриваемым вопросам. Проголосовавшие бюллетени, поступившие после даты окончания голосования, которые определены в сообщении, к зачету не принимаются.

Подготовка, формирование вопросов и проведение заочного голосования возлагается на правление ТСЖ или инициативную группу. Несмотря на некоторые пробелы в законодательстве, данная схема проведения голосования очень полезна и удобна к применению при осуществлении хозяйственной деятельности ТСЖ.

В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:
1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
,
2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;

В случае проведения СОБРАНИЯ, на котором будут поставлены на голосование вопросы, по которым собственники помещений могут внести дополнительные предложения, например внести изменения в устав ТСЖ, предложить дополнительные кандидатуры на пост председателя ТСЖ и т.п.

Уведомление о проведении собрания рекомендуется направлять собственникам не менее чем за 10 дней до дня начала голосования. При этом инициатор СОБРАНИЯ предлагает собственникам помещений в течение первых 10 дней ознакомиться с материалами, связанными с вопросами, поставленными на голосование (устав ТСЖ, список кандидатов в председатели и т.п.), и дать свои предложения.

Кроме того, собственники могут предложить вынести на голосование дополнительные вопросы в разделе "Разное").

После окончания срока ознакомления с материалами и внесения собственниками помещений предложений по вопросам повестки дня инициатор СОБРАНИЯ вносит в соответствующие графы бланков "Решение собственника" необходимую информацию с учетом поступивших предложений собственников помещений:

Ф.И.О. кандидатов, названия организаций и т.п. (по тем вопросам, где собственник помещения должен сделать выбор из нескольких вариантов, например выбрать кандидатуру на пост председателя правления ТСЖ и т.п.), а также дополняет раздел "Разное" вопросами, предложенными для голосования собственниками помещений. Только после выполнения указанных действий, названные бланки могут раздаваться для осуществления голосования собственникам помещений, посетившим в установленное время помещение, указанное в Уведомлении о проведении собрания.

Собственнику дается несколько дней (решает правление), в течение которых он должен заполнить бланки "Решение собственника" и представить их счетной комиссии (председателю) собрания в установленный срок.

Период непосредственного голосования соответствует срокам проведения СОБРАНИЯ, которые указываются в протоколе.

Кроме того, инициативная группа готовит необходимые материалы для ознакомления собственников с обсуждаемыми вопросами. Часть этих материалов в виде Информационного сообщения может быть выдана каждому собственнику (например, об оформлении права собственности на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом), другая часть материалов (например новая редакция устава ТСЖ) может быть предоставлена для ознакомления собственникам в помещении, специально оборудованном для этих целей. Адрес этого помещения указывается в Уведомлении о проведении собрания, в этом помещении могут выдаваться и приниматься заполненные собственниками помещений бланки "Решений собственника", инициаторы собрания дают разъяснения собственникам помещений по интересующим их вопросам.

ГЛАВА 2. Примерные формы документов:

Уведомление о проведении собрания.

Собственнику помещения

Ф.И.О., адрес:

УВЕДОМЛЕНИЕ

О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ(Членов ТСЖ) МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА № ___ ПО УЛИЦЕ _____ В ФОРМЕ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ
Уважаемый _____!
Настоящим уведомляем Вас о том, что в период с _____ до _____ будет проведено общее собрание собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома № _____ по улице _____ в форме заочного голосования. Данное общее собрание будет проводиться по инициативе _____.

Выдача бланков для голосования "Решение собственника помещения(-ий) на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома" будет производиться по указанному адресу в период с _____ 20 г. до _____ 20 г. с 10 ч. 00 мин. до 18 час. 00 мин.

При себе необходимо иметь:

1) физическим лицам - указанное уведомление, документ, удостоверяющий личность, свидетельство или заверенную копию свидетельства о праве собственности на жилое (нежилое помещение);

2) юридическим лицам - доверенность юридического лица - собственника жилых (нежилых) помещений, иные документы, подтверждающие право собственности на помещение.

Каждый собственник на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле его участия, установленной в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации.

Повестка дня общего собрания (пример):

1. Избрание нового председателя правления ТСЖ.
2. Утверждение нового Устава товарищества собственников жилья.
3. Оформление права общей долевой собственности на земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом, и установление пределов его использования.
4. Разное.

Если Вы желаете принять участие в общем собрании и проголосовать по вопросам вышеизложенной повестки дня, Вам необходимо заполнить бланк "Решение собственника помещения(-ий) на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома". Заполненные бланки Вам надлежит представить счетной комиссии (председателю) собрания в период с _____ 20 г. до _____ 20 г. до _____ час _____ 2005 в помещение _____ по адресу: ул._____, д. _____.

Сообщаем Вам:

Решение общего собрания, принятое в установленном Жилищным кодексом порядке, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании" (ч. 5 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации). Для предварительного ознакомления с проектом Устава товарищества собственников жилья, списком претендентов на пост председателя правления ТСЖ, внесения предложений по иным кандидатурам на пост председателя ТСЖ (согласно ст. 147 ЖК РФ председатель правления ТСЖ обязательно должен являться собственником помещения в многоквартирном доме, находящемся в управлении данного ТСЖ), и оформления права собственности на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, Вы можете обратиться в удобное для Вас время в период с _____ 20 г. до _____ 20 г. с 10 ч. 00 мин. до 18 час. 00 мин. в помещение _____ по адресу: ул. _____, д. _____. Кроме того, в указанный срок Вы имеете право предложить инициатору собрания вынести на голосование дополнительные вопросы в разделе "Разное". Инициатор общего собрания _____ (подпись)

ГЛАВА 3. Примерные формы документов.

Протокол

ПРОТОКОЛ № _____

ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ _____,
ПРОВЕДЕННОГО В ФОРМЕ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ от "___" _____ 200_ г.
Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: _____ проводилось в период с _____ 20 г. по _____ 20 г. (указываются сроки проведения непосредственно голосования) в форме заочного голосования в порядке, предусмотренном ст. 47 ЖК РФ.
Инициатором общего собрания зарегистрировано участников голосования _____ (человек), выдано бланков бюллетеней для голосования в количестве _____.
Общая полезная площадь дома (площадь жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности физических и юридических лиц) составляет _____ кв. м.
Присутствуют собственники помещений или их представители, согласно списку (приложение 1 к Протоколу № 1). Проголосовавшие представляют интересы собственников помещений общей площадью _____ кв. м, что составляет _____% от общей полезной площади многоквартирного дома. Кворум имеется.
Собрание правомочно.
Вопросы повестки дня общего собрания, по которым проводилось заочное голосование:
1. Определение порядка подсчета голосов на общем собрании.
2. Избрание нового председателя правления ТСЖ.
3. Утверждение нового Устава товарищества собственников жилья.
4. Оформление права общей долевой собственности на земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом, и установление пределов его использования.

1. Определение порядка подсчета голосов, которыми обладает каждый собственник или его представитель на общем собрании.
На голосование вынесены следующие варианты подсчета голосов:

1 квадратный метр общей площади помещения равен 1 голосу, 1 квадратный метр общей площади помещения равен 10 голосам и т.п.
Голосовали отдельно по каждому варианту.
Подвели итоги голосования.

Вариант 1: "за" _____, "против" _____, "воздержались" _____.

Вариант 2: "за" _____, "против" _____, "воздержались" _____ и т.д.

Приняли решение:

определить порядок подсчета голосов на общем собрании из расчета 1 кв. м = _____ голосов.
На голосование поставлен вопрос о необходимости преобразования в срок до _____ ЖСК _____ в ТСЖ _____ в соответствии со ст. 14 ФЗ от 29.12.2004 "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации".

Подвели итоги голосования: "за" _____, "против" _____, "воздержались" ____.

Приняли решение: осуществить преобразование ЖСК _____ в ТСЖ _____ в срок до _____.

2. Выбор председателя Правления товарищества собственников жилья.

На голосование поставлен вопрос о выборе председателя правления ТСЖ. Участникам общего собрания были предложены кандидатуры в правление.

Голосовали отдельно по каждому кандидату:

Кандидат 1: "за" _____, "против" _____, "воздержались" _____.

Кандидат 2: "за" _____, "против" _____, "воздержались" _____.

Кандидат 3: "за" _____, "против" _____, "воздержались" _____.

Кандидат 4: "за" _____, "против" _____, "воздержались" _____.

Кандидат 5: "за" _____, "против" _____, "воздержались" _____ и т.д.

Приняли решение:
избрать председателем правления ТСЖ _____ (Ф.И.О.)
_____

3. Утверждение Устава товарищества собственников жилья
На голосование поставлен вопрос об утверждении представленного проекта Устава ТСЖ с учетом поправок собственников помещений.

Подвели итоги голосования:
"за" _____, "против" _____, "воздержались" _____.

Приняли решение:
утвердить предложенный проект Устава ТСЖ.

4. Оформление права общей долевой собственности на земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом, и установление пределов его использования
На голосование поставлен вопрос о необходимости оформления права собственности на земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом.

Подвели итоги голосования:
"за" _____, "против" _____, "воздержались" _____.

Приняли решение:
оформить (не оформлять) право собственности на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом. Голосовали по вопросу об использовании земельного участка для оборудования стоянки автотранспорта, детской, спортивной площадки и т.д., обременению участка сервитутами.

Подвели итоги голосования:
"за" _____, "против" _____, "воздержались" _____.

Приняли решение:
разместить на земельном участке детскую (спортивную) площадку, стоянку автотранспорта, обременить участок сервитутами.

Приложения к протоколу:

1. Список участников общего собрания с указанием № помещений, общей площади помещений, реквизитов правоустанавливающих документов, подтверждающих право собственности на помещения, а также, для уполномоченных представителей собственников, - реквизиты доверенностей, находящихся в собственности и подписями собственников).

2. Решения собственников помещения(-ий) на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

3. Утвержденный общим собранием Устав ТСЖ _____.
(Все приложения прошиваются вместе с протоколом, скрепляются подписями председателя и секретаря счетной комиссии.)

ГЛАВА 4. Примерные формы документов.

Решение собственника (Члена ТСЖ)

РЕШЕНИЕ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ(-ИЙ) НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:_____, ПРОВЕДЕННОМ В ФОРМЕ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ
_____
____ (фамилия, имя, отчество физического лица или наименование юридического лица - собственника помещения, сведения о представителе и документе, подтверждающем его полномочия)

Документ, удостоверяющий личность _____

Свидетельство о праве собственности _____
(дата выдачи, номер записи в ЕГРН, иные сведения)

№ помещения (квартиры) S дома (общая полезная площадь многоквартирного дома)

<**> Количество голосов_____ <*>

<*> Заполняется при подготовке собрания по данным паспорта домовладения.

<**> Для коммунальных квартир S комнаты + доля в общем имуществе коммунальной квартиры (статья 41 Жилищного кодекса Российской Федерации).

1. Определение порядка подсчета голосов на общем собрании

Вариант 1:
1 метр общей площади помещения равен 1 голосу За____ Против____ Воздержался_____

Вариант 2:
1 метр общей площади помещения равен 10 голосам За_____ Против_____Воздержался_____
2. Утверждение Устава товарищества собственников жилья

Предлагается утвердить представленный проект Устава
За_____Против_____ Воздержался_____

Предлагается голосовать по следующим поправкам к Уставу ТСЖ, вынесенным на голосование по предложению собственников помещений.

1. За_____ Против_____ Воздержался_____

2. За_____ Против_____ Воздержался_____

3. Выбор председателя правления товарищества собственников жилья
Предлагается выбрать одну из следующих кандидатур на пост председателя правления ТСЖ.

Фамилия, имя, отчество кандидата

За_____ Против_____ Воздержался _____

4. Оформление права общей долевой собственности на земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом, и установление пределов его использования.
Предлагается голосовать по вопросу о необходимости оформления права собственности на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом

За_____Против_____ Воздержался_____

Предлагается использовать земельный участок в следующих целях:
_____
___

За_____Против_____ Воздержался_____

5.Разное.
Далее в качестве примера приведены вопросы, подлежащие рассмотрению на общем собрании членов товарищества, вынесенные на голосование по предложению собственников помещений.

Предлагается голосовать за установление следующих размеров вознаграждения членам правления ТСЖ:_____

За_____Против_____ Воздержался_____

В том числе председателю ТСЖ _____.

За_____Против_____ Воздержался_____

С Уважением, ***Геннадий Марин***

Вся библиотека книг - maringen.spb.ru

Санкт-Петербург
2015