**Образец протокола общего собрания жильцов**

**Протокол №1
общего собрания собственников дома по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**от  «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ 200\_г.**

Присутствовали: \_\_\_\_ человека (собственника), согласно Приложения 1 к протоколу.
Приглашенные:
 Представитель Администрации района (Районного жилищного агентства, управляющей компании)

**Повестка дня:**
1. О выборе собственниками формы управления многоквартирным домом по адресу:
2. Утверждение Устава ТСЖ
3. Выборы Правления ТСЖ и Ревизионной комиссии.
4. О регистрации кондоминиума

1. С информацией о выборе собственниками формы управления многоквартирным домом выступил представитель Администрации района (Районного жилищного агентства, управляющей компании)
В соответствии со ст.20. Федерального закона РФ «О товариществах собственников жилья» от 15.06.1996 № 72-ФЗ, для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и общим имуществом жилого дома домовладельцы вправе самостоятельно выбрать способ управления недвижимым имуществом.
Закон определяет следующие способы управления кондоминиумом:
- путем передачи домовладельцами функций по управлению кондоминиумом уполномоченной государством или органами местного самоуправления службе заказчика на жилищно - коммунальные услуги;
- путем образования домовладельцами товарищества собственников жилья для самостоятельного управления кондоминиумом либо для последующей передачи по договору части или всех функций по управлению уполномоченному физическому лицу - индивидуальному предпринимателю либо уполномоченной организации любой формы собственности (управляющему), а также иным способом, установленным федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.
Способ управления кондоминиумом может быть изменен в любое время по решению домовладельцев.

**Решили:**1. Избрать в качестве формы управления кондоминиумом товарищество собственников жилья.
2. Избрать в качестве обслуживающей дом организации по договору «. . . . . . . . .. . . . . . . . . . . .» (Управляющая компания)

**Голосовали:** «За» - единогласно (количество голосов и общая площадь см. приложение)
                      «Против» - нет.
                      «Воздержались» - нет

2. С информацией о проекте Устава ТСЖ выступил  . . . . . . . . .
Предлагается принять за основу проект Устава ТСЖ утвержденный КУГИ Санкт-Петербурга.

Обсуждение изменений и дополнений, выбор названия ТСЖ.

Голосовали: «За» -                 (количество голосов и общая площадь см. приложение)
                      «Против» -           нет
                      «Воздержались» -      нет

3. С информацией о порядке избрания органов управления ТСЖ выступил  . . . . . . . . . . . . .

В соответствии со ст. 36 Закона «О ТСЖ» Правление избирается для руководства текущей деятельностью товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества общим собранием на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года.
В соответствии со ст. 51 Закона РФ «О ТСЖ» право голоса застройщика в товариществе имеет следующие ограничения:
после передачи прав собственности на 30 процентов помещений в кондоминиуме другим домовладельцам, кроме застройщика, как минимум 30 процентов членов правления должны быть избраны путем голосования этих домовладельцев;
после передачи прав собственности на 40 процентов помещений в кондоминиуме другим домовладельцам, кроме застройщика, как минимум 40 процентов членов правления должны быть избраны путем голосования этих домовладельцев;
после передачи прав собственности на более чем 50 процентов помещений в кондоминиуме другим домовладельцам, кроме застройщика, или через два года с момента регистрации товарищества все члены правления должны быть избраны путем голосования домовладельцев без участия застройщика.
 Выборы членов правления должны проводиться на общем собрании товарищества не позднее 60 дней после события, обусловившего необходимость таких выборов.

Поскольку в настоящее время права собственности на помещения переданы уже более чем половине собственников (см. Приложение 1), кроме застройщика, домовладельцы должны избрать Правление, Председателя Правления  и Ревизионную комиссию.

**Решили:**
1. Избрать Правление ТСЖ в составе  \_\_  человек (по одному представителю от парадной )

**Голосовали:** «За» - единогласно (количество голосов и общая площадь см. приложение)
                      «Против» - нет.
                      «Воздержались» - нет

2. По предложениям (на основе голосования собственников от  каждой парадной) избрать правление в составе, согласно Приложению 2.

**Голосовали:** «За» - единогласно (количество голосов и общая площадь см. приложение)
                      «Против» - нет.
                      «Воздержались» - нет

3.  Избрать Ревизионную комиссию в составе 3 (трех) человек, с учетом следующих требований: юрист - 1, финансист (экономист) – 1, бухгалтер – 1.
На основании предложений собственников в состав Ревизионной комиссии избрать домовладельцев согласно Приложения 3.
**Голосовали**: «За» - единогласно (количество голосов и общая площадь см. приложение)
                      «Против» - нет.
                      «Воздержались» - нет

4. Слушали: информацию депутата Муниципального Совета Муниципального образования
№\_\_   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о предметах ведения органов МСУ.

**Решили:**1. Обратиться к Муниципальному Совету Муниципального образования №\_\_ с просьбой о включении дома в Программу благоустройства на 200\_ год – оказать помощь в установке оборудования детской и спортивной площадки.
2. Поручить Правлению ТСЖ направить соответствующее письменное обращение на имя Главы Муниципального Совета в срок до  \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_\_г.

**Голосовали:** «За» - единогласно (количество голосов и общая площадь см. приложение)
                      «Против» - нет.
                      «Воздержались» - нет

4  **Слушали:** О порядке регистрации кондоминиумов в Санкт-Петербурге (в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга №69-рп от 07.07.2004 г.)

**Решили:**
1. Зарегистрировать кондоминиум по адресу:
2. Поручить регистрацию кондоминиума и оформление всех необходимых документов собственнику кв.\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
3. Регистрацию земельного участка осуществить в нормативном размере
4. Расходы по регистрации кондоминиума распределить между собственниками помещений дома пропорционально общей полезной площади помещений.

Голосовали: «За» - \_\_\_\_\_                                 (        м2)
                      «Против» -  \_\_\_                               (        м2).
                      «Воздержались» - нет

**Приложения:**

1. Список участников общего собрания домовладельцев (с указанием №№квартир, общей площади помещений, находящихся в собственности и подписями собственников).
2. Список членов Правления ТСЖ, избранных в соответствии с п.1, 2, 3 вопроса 3 общего собрания.
3. Список членов Ревизионной комиссии, избранных в соответствии с п.4 вопроса 3 общего собрания.

(Все приложения прошиваются с протоколом и скрепляются печатью ТСЖ, подписями председателя и секретаря собрания)