

**«УТВЕРЖДЕНО»**  
**Протоколом заседания Правления**  
**ТСЖ «Золотые ключи» № 3**  
**« 06 » декабря 2017 г.**

**ПОЛОЖЕНИЕ О ПРАВЛЕНИИ ТСЖ «ЗОЛОТЫЕ КЛЮЧИ».**

**I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

1.1. Настоящее Положение является внутренним документом Товарищества собственников жилья «Золотые ключи» (далее – ТСЖ, Товарищество), определяющим порядок деятельности Правления ТСЖ (далее – Правления) и членов Правления, их права и обязанности, сроки, порядок созыва и проведения заседаний и голосований Правления, кворум для проведения заседаний, а так же порядок принятия Правлением решений и контроля за исполнением решений Правления.

1.2. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации (далее - ГК), Жилищным Кодексом Российской Федерации (далее – ЖК), Уставом ТСЖ «Золотые ключи» (далее – Устав) и внутренними документами ТСЖ.

1.3. Правление является коллегиальным исполнительным органом Товарищества, осуществляющим руководство текущей деятельностью ТСЖ и подотчетным Общему собранию членов ТСЖ «Золотые ключи».

**II. ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ.**

2.1. Правление избирается из числа членов ТСЖ Общим собранием членов ТСЖ. Количественный состав членов Правления определяется Общим собранием членов ТСЖ и не может быть меньше семи человек.

2.2. Срок полномочий членов Правления установлен Жилищным Кодексом РФ, Уставом ТСЖ «Золотые ключи» и составляет 2 года.

2.3. Члены Правления не могут входить в состав Ревизионной комиссии Товарищества.

2.4. Члены Товарищества могут избираться в состав Правления неограниченное число раз.

2.5. Правление и каждый член Правления в отдельности при осуществлении своих полномочий руководствуются законодательством РФ, Уставом ТСЖ и настоящим Положением.

2.6. Полномочия члена Правления могут быть прекращены досрочно по следующим основаниям:

- по собственному желанию (добровольный выход из состава Правления);
  - по решению Общего собрания;
  - в случае систематического (5 и более раз подряд) непосещение заседаний Правления;
- Правление вправе простым большинством голосов от общего количества членов Правления принять решение о созыве внеочередного Общего собрания для переизбрания данного члена Правления.

2.7. В случае досрочного прекращения полномочий более 2/3 членов Правления, Правлением обязано созвать Общее собрание членов ТСЖ, на котором избирать Правление в новом составе.

2.8. При выборах нового состава Правления, оно считается полномочным со дня принятия решения об этом Общим собранием членов ТСЖ «Золотые ключи». При этом ранее действовавший состав Правления обязан осуществить передачу всей документации Правления и печати Товарищества вновь избранному составу Правления в срок не более 10 рабочих дней по акту.

2.9. Деятельностью Правления руководит Председатель Правления Товарищества собственников жилья.

### III. КОМПЕТЕНЦИЯ ПРАВЛЕНИЯ.

3.1. Компетенция Правления определяется действующим законодательством Российской Федерации, Уставом Товарищества, решениями Общего собрания ТСЖ и настоящим Положением.

3.2. Правление осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания членов ТСЖ и Председателя. К компетенции Правления относятся вопросы, определенные действующим законодательством и Уставом ТСЖ «Золотые ключи», в том числе:

- соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований действующего Устава ТСЖ «Золотые ключи»;
- контроль за своевременным внесением членами Товарищества и собственниками помещений установленных обязательных платежей;
- составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, отчетов о финансовой деятельности, представление их на утверждение Общему собранию членов Товарищества;
- заключение договоров на обслуживание и ремонт общего имущества;
- принятие решений на покупку материалов, оборудования, иных мат. ценностей на сумму свыше 10 тысяч рублей по разовым либо взаимосвязанным сделкам;
- принятие решений об осуществлении иных расходов сверх сметы затрат Товарищества на месяц;
- предварительное согласование сделок на сумму свыше 10 тысяч рублей в месяц;
- утверждение внутренних регламентов (положений, инструкций) по деятельности Товарищества, в том числе по порядку ведения общего собрания членов Товарищества;
- согласование штатного расписания Товарищества и размера оплаты труда наемных работников;
- согласование найма и увольнения работников для обслуживания многоквартирного дома;
- согласование заключения от имени собственников и за их счет договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных и прочих услуг;
- принятие решений о приобретении и установке объектов некапитального характера, в том числе объектов детских и спортивных площадок, малых архитектурных форм (ограждений, беседок, цветников и т.п.);
- прием заявлений о вступлении в члены Товарищества и выходе из него;
- созыв и проведение общих собраний собственников помещений, членов Товарищества;
- установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, Устава, внутренних нормативных документов, составление соответствующих актов;
- установление фактов причинения вреда имуществу собственников;
- хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;
- рассмотрение заявлений и жалоб собственников помещений;
- разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества: перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества; перечней дополнительных работ; расчета стоимости работ;
- организация приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
- осуществление проверки технического состояния общего имущества;

3.3. Правление вправе давать Общему собранию предложения и рекомендации по вопросам управления Товариществом и его развития.

3.4. Правление вправе заслушивать отчеты должностных лиц ТСЖ, получать техническую, экономическую, хозяйственную и другую информацию о деятельности Товарищества, а так же совершать иные действия в пределах своей компетенции.

3.5. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава ТСЖ.

3.6. Все члены Правления должны следить за любой информацией, имеющей важное значение для деятельности всего ТСЖ, чтобы в любое время иметь возможность способствовать предотвращению ущерба, улучшению или необходимым изменениям деятельности путем созыва заседания Правления, Общего собрания или иным способом.

#### **IV. ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ.**

4.1. Правление рассматривает вопросы и принимает решения на своих заседаниях.

4.2. Заседание Правления созывается и проводится Председателем или Управляющим в сроки не реже 1 раза в месяц.

4.3. Внеочередное заседание Правления может быть созвано также по инициативе Председателя Правления или любого члена Правления, на котором в таком случае лежит обязанность созыва заседания. В любом случае заседания Правления должны созываться, когда этого требуют интересы ТСЖ. Внеочередное заседание Правления не должно заменять заседания Правления указанного в п. 4.2.

4.4. Информация о проведении ежемесячного или внеочередного заседания направляется всем членам Правления на электронную почту правления, с одновременным уведомлением каждого члена правления по телефону. Информация должна содержать проект повестки заседания, проект решения Правления, а так же иные необходимые материалы. Дата проведения заседания согласовывается и назначается в срок не позднее 7 дней с момента инициации заседания и направления информации об этом.

4.5. Заседание Правления признается правомочным при участии в нем большинства членов Правления. Участвующими в заседании считаются члены Правления, лично присутствующие на заседании.

4.6. Участвующими в заседании считаются также члены Правления, лично не присутствующие на заседании, при условии, что указанные члены Правления до составления протокола заседания Правления представят письменные мнения по вопросам повестки дня.

4.7. По решению членов Правления в заседании Правления могут принимать участие также приглашенные лица.

4.8. Решение Правления признается правомочным, если оно принято простым большинством голосов присутствующих на заседании членов Правления Товарищества. Решение Правления оформляется протоколом.

4.9. На всех заседаниях Правления ведутся протоколы, в которых фиксируются принятые решения. Протоколы на заседаниях ведет член Правления, выполняющий обязанности секретаря, либо Управляющий. Обязанность по оформлению протоколов возлагается на Председателя Правления. Срок оформления протокола заседания Правления составляет три рабочих дня. Заверенные копии и выписки из протоколов заседаний Правления должны быть представлены любому члену Правления по его заявлению в срок не более 5 рабочих дней.

#### **V. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ.**

5.1. Председатель Правления является выборным лицом, наделенным ограниченными управленческими полномочиями. Управленческие полномочия Председателя ограничиваются соответствующими решениями Правления.

5.2. Председатель избирается Правлением из своего состава сроком на 2 года. Избрание Председателя Правления происходит большинством голосов от списочного состава Правления Товарищества.

5.3. Председатель Правления действует от имени Товарищества без доверенности. Другие члены Правления могут выступать от имени Товарищества на основании доверенностей, выданных Председателем.

5.4. К компетенции Председателя относятся:

- в период между заседаниями Правления осуществление оперативного руководства деятельностью Товарищества в пределах своей компетенции;
- без доверенности действует от имени Товарищества, представляет его интересы;
- организует работу Правления, созывает и проводит его заседания;
- координирует решение вопросов, находящихся в рамках компетенции членов Правления;
- выполняет функции Председателя на Общих собраниях, отчитывается перед Общим собранием о своей деятельности и деятельности Правления, представляет на утверждение Общего собрания отчеты Правления;
- организует выполнение решений Общего собрания и Правления, несет персональную ответственность за выполнение возложенных на него обязанностей;
- распоряжается имуществом и средствами Правления в пределах своей компетенции, открывает расчетный и иные счета в банках;
- подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или Общим собранием членов Товарищества;
- подписывает от имени Товарищества согласованные правлением договоры (в том числе трудовые), доверенности, приказы о приеме и увольнении работников Товарищества, их должностные инструкции, приказы, указания и распоряжения, обязательные для всех работников ТСЖ;
- совершает любые другие действия, за исключением тех, которые отнесены к компетенции Общего собрания и Правления.
- выполняет иные обязанности предусмотренные должностной инструкцией и локальными актами ТСЖ.

5.5. В случае отсутствия Председателя и Управляющего, их обязанности выполняет член Правления, назначенный Председателем, либо Правлением в качестве заместителя на период отсутствия.

5.6. Решение о прекращении полномочий Председателя правления может быть принято только в связи с обстоятельствами, перечисленными в настоящем пункте Положения:

- согласно письменному заявлению Председателя Правления о сложении с себя обязанностей (такое заявление должно быть подано в Правление в срок не менее чем за 14 дней до момента сложения полномочий);
  - за неоднократное (более двух раз) непроведение или отказ от проведения заседаний правления;
  - за проведение председателем деятельности, наносящей финансовый ущерб ТСЖ в результате злоупотребления своими полномочиями из-за халатности или в корыстных целях, что должно быть подтверждено проверкой ревизионной комиссии либо соответствующим решением суда;
  - за непроведение или отказ от проведения общего собрания членов ТСЖ в определенные законом сроки;
  - за невыполнение или отказ от выполнения решений общих собраний членов ТСЖ, если эти решения являются законными;
  - за невыполнение или отказ от выполнения решений Правления, если эти решения являются законными;
  - за неоднократное (более 3 раз) нарушение требований должностной инструкции;
  - за непредоставление или отказ предоставить документацию для проверки ревизионной комиссии ТСЖ.
- данный перечень причин отстранения председателя правления от должности не является исчерпывающим.

5.7. Голосование о прекращении полномочий Председателя происходит на заседании Правления и принимается, если за него высказалось более половины списочного состава

Правления. Председатель прекращает свои полномочия с момента принятия об этом решения Правления, которое подписывается всеми членами Правления, присутствующими на данном заседании.

5.8. Председатель ТСЖ несет ответственность перед Товариществом за убытки, причиненные Товариществу его виновными действиями (бездействием), если таковые доказаны в соответствии с действующим законодательством.

5.9. При определении оснований и размера ответственности должны быть приняты во внимание обычные условия делового оборота и иные обстоятельства, имеющие значение для дела.

Пронумеровано,  
прошито и скреплено  
печатью на 5  
( л. 5 )

листах

Председатель ТСЖ  
"Золотые Ключи"  
С.М. Приходько

