*УТВЕРЖДЕНО*

*решением I внеочередного общего*

*собрания членов ТСЖ «Эдем»*

*Протокол №\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2017г.*

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о Правлении Товарищества собственников жилья**

**«Экспериментальный жилой комплекс «Эдем» (ТСЖ «Эдем»)**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Правление в соответствии с ч. 1 ст. 147 Жилищного кодекса РФ, является исполнительным органом ТСЖ «Эдем» (далее по тексту – Товарищество), осуществляющим руководство текущей деятельностью общества и подотчетным общему собранию членов Товарищества.

1.2. Правление избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества. Количественный состав членов Правления определяется Уставом Товарищества.

1.3. Срок полномочий членов Правления составляет 2 года. По истечении срока действия полномочий Правления, его полномочия сохраняются до избрания нового состава Правления в порядке, предусмотренном Уставом Товарищества.

1.4. Членами Правления не могут быть:

1.4.1.Члены ревизионной комиссии Товарищества;

1.4.2. Сотрудники Управляющей дирекции Товарищества и лица, состоящие в договорных отношениях с Товариществом;

1.4.3. Должностные лица или учредители подрядных организаций, выполняющих работы и услуги, связанные с обслуживанием общего имущества ЭЖК «Эдем»;

1.4.4. Лица, указанные в п.1.5 настоящего Положения;

1.4.5. Являющиеся близкими родственниками членов Правления и лиц, указанных в п.п. 1.4.1–1.4.4 (близкими родственниками признаются супруги и их дети, родители, дети, родные братья и сестры, дедушки, бабушки, внуки);

1.5. Одно и то же лицо не может являться членом Правления более двух сроков подряд.

1.6. Правление и каждый член Правления в отдельности при осуществлении своих полномочий руководствуются законодательством Российской Федерации, Уставом Товарищества, настоящим Положением, решениями общего собрания членов и Правления Товарищества, правилами и стандартами Товарищества, своей совестью.

1.7. Члены Правления и председатель Правления Товарищества за свою работу вознаграждения не получают.

1.8. Полномочия члена Правления Товарищества прекращаются досрочно в соответствии с Уставом Товарищества.

1.9. Если количество членов Правления становится менее 50% от численного состава Правления, установленного Уставом Товарищества, Правление в месячный срок обязано созвать общее собрание членов Товарищества, на котором избираются члены Правления, взамен выбывших.

1.10. При выборах нового состава Правления, оно считается полномочным с момента принятия решения Общим собранием членов Товарищества об избрании членов Правления на основании протокола общего собрания членов Товарищества, подписанного членами счетной комиссии. При этом ранее действовавший состав Правления обязан осуществить передачу технической, бухгалтерской и иной документации, а также учредительных и иных документов и печати Товарищества вновь избранному составу Правления в срок не более четырнадцати дней по акту.

1.11. Деятельностью Правления руководит председатель Правления, выбираемый членами Правления из своего состава.

2. КОМПЕТЕНЦИЯ ПРАВЛЕНИЯ

2.1. Обязанности Правления определены Уставом и действующим законодательством.

2.2. Основной обязанностью членов Правления является участие в работе Правления при подготовке и принятии решений Правления, участие в контроле за работой Управляющей дирекции, за соблюдением условий всех заключенных договоров, в том числе по услугам, предоставляемым собственникам помещений в ЭЖК «Эдем», подготовке и внедрении предложений по оптимизации работы Управляющей дирекции.

2.3. Правление утверждает штатное расписание Товарищества.

2.4. Правление осуществляет организацию найма и увольнения работников Товарищества.

При принятии решения о приеме на работу сотрудников Управляющей дирекции Товарищества Правление обязано предоставлять преимущество тем соискателям, которые являются собственниками помещений в ЭЖК «Эдем».

2.5. В случае отсутствия согласия членов Правления при принятии решения по вопросу повестки дня заседания допускается обращение к жителям поселка через официальный сайт Товарищества в сети «Интернет» для выявления общественного мнения по данному вопросу и/или Правление проводит общественные слушания по типу «Круглого стола» (далее по тексту – «Круглый стол»).

2.6. Члены Товарищества вправе требовать от Правления организации «Круглого стола» по следующим вопросам:

* Пользование и/или распоряжение имуществом Товарищества и общим долевым имуществом жителей ЭЖК «Эдем» (в том числе предоставление в пользование земельных участков и/или иных объектов недвижимости, предоставление доступа и/или подключения к инженерным сетям ЭЖК «Эдем» и т.д.);
* Организация схемы дорожного движения ЭЖК «Эдем» (в том числе схема организации парковочных мест);
* Выбор поставщика товаров/работ/услуг для Товарищества, если сумма сделки (или серии взаимосвязанных сделок) превышает 100 000 рублей;
* Визуальные/дизайнерские решения при оформлении объектов недвижимости Товарищества и объектов общей долевой собственности жителей ЭЖК «Эдем» (в том числе дорог, клумб, фасадов зданий и т.д.);
* Другие вопросы, связанные с управлением имуществом Товарищества, по заявлению не менее 2% членов Товарищества в лице не менее 5 человек.

При поступлении соответствующего заявления от членов Товарищества Правление обязано организовать проведение «Круглого стола» для обсуждения вопросов, указанных в заявлении в срок не более тридцати дней.

Председателем Правления или уполномоченным им членом Правления ведется протокол «Круглого стола», который подписывается всеми участниками «Круглого стола» непосредственно по окончании «Круглого стола».

Решения, принятые в ходе «Круглого стола», являются обязательными для исполнения Правлением в рамках полномочий, установленных Уставом Товарищества.

2.7. Правление обязано опубликовывать на официальном сайте Товарищества в сети «Интернет»:

2.7.1. Штатное расписание Товарищества (Управляющей дирекции);

2.7.2. Список открытых вакансий Управляющей дирекции Товарищества в срок не менее 14 (четырнадцати) дней до момента заключения трудового договора по ним;

2.7.3. Технические задания всех планируемых работ и услуг, связанных с исполнением функций по управлению общедолевым имуществом в ЭЖК «Эдем» и имуществом ТСЖ «Эдем», если сумма сделки (или серии взаимосвязанных сделок) превышает 100 000 рублей; в срок не менее 30 (тридцати) дней до момента заключения соответствующего договора, а также список всех поступающих предложений по выполнению таких работ и услуг в течение трех рабочих дней и итоги выбора подрядчика.

2.7.4. Протоколы заседания Правления в течение 7 дней после их проведения;

2.7.5. Повестку дня следующего заседания Правления в соответствии с п.3.12. с информацией о том, что члены Товарищества вправе присутствовать на заседании Правления на основании поданного заявления;

2.7.6. Информацию о дате и месте проведения «Круглого стола» с указанием вопросов, вынесенных на обсуждение, и итоги «Круглого стола».

2.7.7. Информацию о всех запросах третьих лиц на подключение (присоединение) к сетям ЭЖК «Эдем» новых (строящихся или планируемых к постройке) объектов с техническими условиями для подключения (присоединения) и экономическое заключение (оценку) его целесообразности.

2.7.8. Перечень всех документов и локально-нормативных актов, утвержденных Правлением.

2.8. Члены Правления должны реализовывать свои права и исполнять обязанности лично. Передача прав и обязанностей члена Правления другому лицу не допускается.

2.9. Правление обязано выносить вопрос о подключении (присоединении) к сетям ЭЖК «Эдем» новых (построенных после 2016 года) объектов на общее собрание членов Товарищества.

2.10. Члены Правления и председатель Правления несут перед Товариществом ответственность за причиненные своими действиями или бездействием Товариществу убытки. При этом не несут ответственности члены Правления, голосовавшие против решения Правления, которое повлекло за собой причинение убытков Товариществу, или не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу.

2.11.Члены Правления имеют право:

2.11.1. Требовать созыва внеочередного заседания Правления при наличии для этого оснований.

2.11.2. Выражать, в том числе в письменном виде, свое несогласие с решениями Правления и доводить его до сведения членов Товарищества.

2.12. Работу Правления организует председатель Правления.

2.12.1. Компетенция председателя Правления определена Уставом Товарищества.

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

2.12.3. Председатель Правления обязан обеспечить ревизионной комиссии Товарищества, аудитору свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

2.12.4. В случае отсутствия председателя Правления его обязанности выполняет член Правления, назначенный Правлением на период отсутствия председателя.

2.13. Правление вправе в любое время переизбрать председателя Правления в порядке, установленном для принятия решений Правлением.

2.14. Секретарь Правления избирается на заседании Правления из числа его членов большинством от общего числа голосов членов Правления и выполняет свои функции до истечения срока полномочий в качестве члена Правления или переизбрания на заседании Правления.

2.14.1. Функцией секретаря Правления является организационное и информационное обеспечение работы Правления Товарищества.

3. ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ

3.1. Заседания Правления бывают очередными и внеочередными. Очередные заседания Правления проводятся в третью субботу каждого месяца, если иное не установлено решением Правления. При отсутствии кворума для проведения очередного заседания Правления это заседание переносится на дату, определенную председателем Правления с согласия большинства присутствующих членов Правления.

3.2. После избрания нового состава Правления первое очередное заседание Правления проводится не позднее 14 дней со дня подписания протокола счетной комиссии по итогам голосования на общем собрании членов Товарищества, на котором избран этот состав Правления.

3.3. Заседание Правления проводится в форме совместного присутствия членов Правления в установленное время в офисе Товарищества или по решению Правления в ином помещении в ЭЖК «Эдем».

3.4. Заседания Правления Товарищества в заочной форме не проводятся.

3.5. Члены Правления, не прибывшие лично для участия в заседании Правления в установленное время, вправе предоставить заранее письменное заключение по вопросам, включенным в повестку дня заседания Правления, которое учитывается при принятии решения на заседании Правления.

3.6. Заседание Правления признается правомочным при личном участии в нем большинства членов Правления и при условии соблюдения п.3.12 настоящего Положения.

3.7. Решение Правления признается правомочным, если оно принято простым большинством голосов присутствующих на заседании членов Правления.

3.8. Все решения Правления должны быть оформлены протоколом в установленный настоящим Положением срок.

3.9. Члены Товарищества имеют право присутствовать на любом заседании Правления по предварительной регистрации, осуществляемой на основании заявления члена Товарищества на имя председателя Правления.

3.9.1. Член Товарищества, который был удален с заседания Правления Товарищества в соответствии с п. 3.10, не вправе присутствовать на следующем заседании Правления.

3.10. Член Правления (или член Товарищества), присутствующий на заседании Правления и проявивший неуважительное отношение к другому(-им) лицу(-ам), а именно: допустивший нецензурное(-ые) выражение(-ия), ругательства (в том числе жесты и крики), получает замечание от любого из присутствующих членов Правления с занесением в протокол. Член Правления (или член Товарищества), получивший повторное замечание, обязан покинуть заседание Правления, и в таком случае он считается неявившимся на заседание Правления, о чем делается запись в протоколе заседания.

3.11. Член Правления, явившийся в состоянии алкогольного или наркотического опьянения, на заседание Правления не допускается и считается неявившимся на заседание Правления.

3.12. Повестка дня заседания Правления, включающая все поступившие вопросы за период от даты опубликования протокола последнего заседания Правления, доводится до сведения членов Товарищества не менее чем за 7 (семь) дней до даты проведения заседания Правления с указанием места и времени проведения заседания Правления путем опубликования на стенде информации в офисе Товарищества и на официальном сайте Товарищества в сети «Интернет».

3.13. Члены Товарищества вправе в письменном виде предлагать свои вопросы для включения в повестку дня заседания Правления. Если о необходимости включения вопроса заявили не менее 2% членов Товарищества в лице не менее 5 человек, такой вопрос подлежит обязательному включению в повестку дня ближайшего по сроку заседания Правления.

4. ПРОТОКОЛ ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ

4.1. Протокол Заседания ведет член Правления, выполняющий обязанности секретаря, и несет ответственность за правильность и своевременность составления протокола.

4.2. Протокол заседания Правления должен содержать:

4.2.1. Полное наименование Товарищества.

4.2.3. Место и время проведения заседания Правления.

4.2.4. Список членов Правления, присутствовавших и отсутствовавших на заседании, а также список приглашенных и иных присутствующих лиц.

4.2.5.Информацию о наличии кворума заседания.

4.2.6. Повестку дня заседания.

4.2.7. Вопросы, поставленные на голосование, и поименные итоги голосования по ним.

4.2.8. Обобщенное изложение докладов и выступлений лиц, участвовавших в заседании.

4.2.9. Принятые решения.

4.2.10. Подписи председателя Правления и секретаря Правления.

4.2.11. Информацию о следующем заседании Правления, с указанием имеющихся вопросов, планируемых к рассмотрению, месте и времени заседания Правления.

4.3. Срок оформления протокола заседания Правления составляет пять дней.

4.4. Заверенные копии и выписки из протоколов заседаний Правления предоставляются любому члену Товарищества по его заявлению в установленный законом срок.

4.5. Товарищество обязано хранить протоколы заседаний Правления по месту нахождения своего исполнительного органа постоянно. Ответственность за сохранность протоколов несет председатель Правления.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Положение о Правлении утверждается общим собранием членов Товарищества.

5.2. Изменения и дополнения в настоящее Положение вносятся общим собранием членов Товарищества.

5.3. Если в результате изменения законодательства отдельные статьи настоящего Положения вступят с ним в противоречие, Положение следует применять в части, не противоречащей законодательству.