

УСТАВ

Товарищества собственников жилья «Народный 31»

г. Владивосток

«22» апреля 2015 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Товарищество собственников жилья «Народный 31», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.2. Полное официальное наименование Товарищества:

Товарищество собственников жилья «Народный 31».

1.3. Сокращенное наименование Товарищества: **ТСЖ «Народный 31».**

1.4. Местонахождение товарищества: 690014, Приморский край, г. Владивосток, Народный проспект, дом № 31.

1.5. Почтовый адрес Товарищества: 690014, Приморский край, г. Владивосток, Народный проспект, дом № 31.

1.6. Место нахождения исполнительного органа Товарищества: 690014, Приморский край, г. Владивосток, Народный проспект, дом № 31.

1.7. Товарищество собственников жилья (далее - Товарищество) создается без ограничения срока деятельности.

1.8. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

1.9. Товарищество от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступает истцом, ответчиком и третьим лицом в суде.

1.10. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

1.11. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, в том числе по оплате членами Товарищества обязательных платежей: плате за работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плате за коммунальные и иные услуги.

1.12. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со ст. 152 Жилищного кодекса. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

2. Термины и определения

2.1. При исполнении и толковании настоящего Устава, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

Товарищество - Товарищество собственников жилья "Народный 31", являющееся основанной на членстве некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации, владения, пользования и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Собственник - собственник жилого(ых) и/или нежилого(ых) помещения(ий) в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Член Товарищества - собственник, вступивший в установленном порядке в Товарищество.

Многоквартирный дом - расположенный по адресу: г. Владивосток, Народный проспект, дом № 31, земельный участок в установленных границах и расположенный на нем жилое здание, состоящие из жилых и нежилых помещений, остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений.

Помещение - часть многоквартирного дома (в том числе квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования..

Жилое помещение / Квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенное для постоянного проживания граждан и удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Нежилое помещение - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенное для целей, предусмотренных проектной и технической документацией, не связанных с проживанием граждан.

Общее имущество - имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам жилых и нежилых помещений, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме.

К общему имуществу относятся:

помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально - бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Доля в праве общей собственности - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений либо общем собрании членов Товарищества. Доля в праве общей собственности собственника помещений рассчитывается как отношение площади помещения к площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

Коммунальные услуги - предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению (теплоснабжению).

Обслуживающие организации - организации, оказывающие собственникам помещений в многоквартирном доме услуги и/или выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в этих домах.

Ресурсоснабжающие организации - организации, предоставляющие коммунальные услуги (ресурсы) собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями собственника.

Услуги по содержанию общего имущества - услуги, предоставляемые Товариществом и/или обслуживающими организациями по осмотру, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в многоквартирном доме; освещению помещений общего пользования; обеспечению температурно – влажностного режима помещений общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме; сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов; охране общего имущества и обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества, и другие. Услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме предоставляются в соответствии с требованиями членов Товариществ, установленными на общем собрании.

Текущий ремонт - ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельном участке.

Капитальный ремонт - ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за жилое (нежилое) помещение - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета на 1 кв. метр общей площади помещения. Размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается одинаковым для всех собственников помещений в многоквартирном доме, вне зависимости от факта их членства в Товариществе, если иное не установлено решением общего собрания членов Товарищества.

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

3. Цели и виды деятельности

3.1. Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным Кодексом помещениями в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

3.2. Товарищество создано для осуществления следующих целей:

3.2.1. Обеспечение эксплуатации многоквартирного дома силами Товарищества и заключение от имени и за счёт членов ТСЖ и иных собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме договоров о содержании и ремонте общего имущества и предоставлении коммунальных услуг.

3.2.2. Контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирном доме, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг.

3.2.3. Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и иными организациями, индивидуальными предпринимателями.

3.2.4. Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в судебных, государственных органах власти и органах местного самоуправления.

3.2.5. Сохранение, приращение и модернизация общего имущества.

3.2.6. Организация проведения капитального ремонта (надстройки, реконструкции) при принятии такого решения общим собранием собственников помещений.

3.2.7. Получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными настоящим Уставом, займов, кредитов банков.

3.3. Товарищество как некоммерческая организация не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом.

3.4. ТСЖ управляет домом самостоятельно, при этом все или большинство видов работ исполняет нанятый товариществом персонал, отдельные работы выполняют подрядные организации в соответствии с заключенными договорами. ТСЖ от своего имени по поручению членов ТСЖ и иных собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме заключает договоры с ресурсоснабжающими и иными организациями, предоставляющими прочие виды услуг по решению общего собрания членов ТСЖ. Платежи жильцов многоквартирного дома за жилищно-коммунальные услуги поступают на расчетный счет ТСЖ.

3.5. В случае, если общим собранием собственников жилья принято решение о передаче управления ТСЖ управляющей компании, ТСЖ заключает договор управления с управляющей организацией, но функции начисления платежей за жилищно - коммунальные услуги осуществляет самостоятельно. Платежи собственников, нанимателей, арендаторов помещений поступают на расчетный счет ТСЖ.

3.6. Ответственность за организацию бухгалтерского учета и отчетности ТСЖ возложена на его руководителя - председателя правления. Он вправе вести учет лично, либо ввести в штат должность бухгалтера, либо обратиться к услугам аудиторской фирмы или иной организации.

3.7. Определение направлений использования доходов, получаемые товариществом от предпринимательской деятельности, относится к компетенции общего собрания членов Товарищества собственников помещений в многоквартирном доме (п. 7 ст. 145 ЖК не подлежат распределению между членами Товарищества, а используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества собственников помещений в многоквартирном доме).

3.8. Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений для улучшения условий их проживания (консультационные услуги, услуги интернет связи, услуги представительства, косметический ремонт помещений, получение и отправка корреспонденции и другие виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации, направленные на достижение предусмотренных уставом целей).

4. Право собственности на помещения и общее имущество в многоквартирном доме

4.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и

иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

4.2. Собственник жилого и/или нежилого помещения владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными российским законодательством.

4.3. Жилые помещения используются для проживания граждан. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ. Использование жилого помещения в целях, не связанных с проживанием людей, не допускается.

Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25.

4.4. Нежилые помещения используются собственниками для целей, предусмотренных проектной и технической документацией. Собственник нежилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему нежилое помещение в установленном законодательством порядке. Не допускается размещение в нежилых помещениях промышленных производств, а также использование их в целях, не предусмотренных проектной и технической документацией.

4.5. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников помещений. Собственники владеют, пользуются и в установленных жилищным законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Уменьшение размера общего имущества возможно только при проведении реконструкции помещения и с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение и следует судьбе права собственности на это помещение. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделяема.

Доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника помещения (покупателя, наследника и т. п.) равна доле предшествовавшего собственника помещения.

4.6. Переустройство или перепланировка общего имущества с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования производится с согласия всех собственников, оформленного письменно.

4.7. Часть общего имущества может быть передана Товариществом во временное владение и пользование на основе договора любому заинтересованному лицу в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников. Передача во владение и пользование заинтересованному лицу части общего имущества осуществляется по решению общего собрания членов Товарищества, принятому в соответствии с настоящим Уставом.

4.8. Не использование собственниками принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.9. Отдельные объекты общего имущества, находящихся в общей долевой собственности, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами - сервитутом, который устанавливается по соглашению между Товариществом и лицом, требующим установления сервитута.

4.10. Недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности домовладельцев, если на Общем собрании собственниками не принято решение о приобретении этого имущества в собственность Товарищества как юридического лица с учетом данного имущества Товариществом как его собственности.

4.11. Любой собственник (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:

Данные о наличии или об отсутствии задолженности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения;

сведения о залоге помещений;

сведения о страховании общего долевого имущества многоквартирного дома;

сведения о любых известных капитальных затратах, которые собственники собираются произвести в течение двух предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами;

4.12. Ознакомиться с текстом устава Товарищества можно у Председателя правления в помещении офиса Товарищества без выноса за пределы офиса. Копии Устава предоставляются члену Товарищества в срок до 3-х рабочих дней и за счет данного члена Товарищества.

4.13. Члены Товарищества и не члены обязаны за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения.

4.14. Члены Товарищества и не члены обязаны нести расходы по содержанию и ремонту общего имущества, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества, установленные решениями общих собраний членов Товарищества.

5. Членство в Товариществе

5.1. Членами Товарищества могут быть граждане РФ, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица, органы государственной власти и органы местного самоуправления, являющиеся собственниками жилых и нежилых помещений.

5.2. Членство в Товариществе возникает у собственника на основании заявления о вступлении в Товарищество.

5.3. Членами Товарищества могут стать наследники членов Товарищества, несовершеннолетние лица, а также лица, к которым перешло право собственности на помещение в результате предусмотренных законодательством РФ сделок с недвижимостью.

5.4. Членство в Товариществе является добровольным. Член Товарищества в любое время может выйти из Товарищества, подав об этом письменное заявление на имя председателя правления Товарищества.

Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение, его смерти, ликвидации юридического лица - собственника помещения либо ликвидации Товарищества как юридического лица.

5.5. При выходе из членов Товарищества собственник помещения обязан заключить с Товариществом договор о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме и предоставлении коммунальных услуг, в котором определяется размер обязательных платежей и взносов собственников помещений.

5.6. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их законные представители в установленном законодательством порядке. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

5.7. В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении их интересов в Товариществе одним из них на основании доверенности «на представление интересов собственника жилого помещения на Общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома», зарегистрированной и удостоверенной Председателем ТСЖ или уполномоченным им лицом.

5.8. Члены Товарищества, распространяющие негативные сведения о членах правления, членах Товарищества и об их работе в Товариществе без предъявления доказательств могут быть лишены членства в Товариществе решением большинства членов правления по заявлению любого члена Товарищества.

5.9. Реестр членов Товарищества собственников жилья должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

5.10. Член Товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные частью 4 статьи 143 ЖК РФ, и информировать правление товарищества в течении 10 дней с момента их изменений.

6. Образование и использование средств и фондов Товарищества, участие собственников в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества

6.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирных домов, приобретенное Товариществом по предусмотренным законодательством РФ основаниям.

6.2. Средства Товарищества предназначены для ведения уставной деятельности ТСЖ и состоят из:

- обязательных вступительных и иных взносов членов Товарищества, в том числе на создание специальных фондов;
- обязательных платежей членов Товарищества;
- платежей и взносов собственников жилых и нежилых помещений, не являющихся членами Товарищества, а также нанимателей и арендаторов, в счет возмещения затрат Товарищества на управление общим имуществом в многоквартирных домах, оплаты по договорам о содержании и ремонте общего имущества и предоставлении коммунальных услуг, в том числе на создание специальных фондов;
- платежей и взносов собственников на проведение капитального ремонта общего имущества в случае принятия на общем собрании собственников помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ, их стоимости, срока проведения и размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством Российской Федерации случаях;
- прочих поступлений.

6.3. Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утверждаемым на собрании Товарищества.

6.4. По решению общего собрания Товарищество может образовывать резервные и специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

6.4.1. Специальные фонды могут образовываться в целях:

- восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе инженерного оборудования, лифтов;
- оборудование и содержание детских и спортивных площадок, площадок отдыха;
- благоустройство и озеленение придомовой территории;
- строительство объектов общего имущества;
- осуществление непредвиденных платежей;
- обустройство и содержание стоянок автотранспорта;
- оплата юридических, аудиторских и иных услуг привлеченных лиц;
- другие цели, определяемые Общим собранием членов Товарищества собственников жилья.

6.4.2. Специальные фонды могут состоять из взносов членов Товарищества, собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, средств, полученных в результате хозяйственной деятельности Товарищества, и других источников.

6.4.3. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

6.5. Средства, вносимые собственниками помещений на ведение уставной деятельности ТСЖ, полностью расходуются на эти цели. Экономия целевых средств по итогам года зачисляется в резервный фонд Товарищества, а перерасход в полной мере возмещается в последующем отчетном периоде.

6.6. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии со сметой доходов и расходов товарищества.

6.7. Товарищество ежегодно при утверждении бюджета Товарищества своим решением определяет размер обязательных платежей связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, устанавливая сроки и процедуру их внесения и приема.

6.8. Члены Товарищества обязаны производить обязательные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

6.9. Специальные (дополнительные) сборы должны вноситься собственниками и приниматься Товариществом вместе с обязательными платежами.

6.10. Собственники помещений не являющиеся членами Товарищества вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом.

7. Обязательные платежи членов Товарищества

7.1. Члены Товарищества обязаны нести расходы по содержанию и ремонту общего имущества, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества, установленные решениями общих собраний членов Товарищества.

7.2. В случае принятия собственниками решения о проведении капитального ремонта общего имущества и установления перечня работ по капитальному ремонту, сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника и порядка ее внесения собственники обязаны оплачивать капитальный ремонт.

7.3. Члены Товарищества и не члены товарищества обязаны вносить плату за жилое (нежилое) помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставляемого им счета – квитанции в порядке, установленном договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов Товарищества собственников жилья.

7.4. Члены Товарищества собственников жилья вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления Товарищества собственников жилья.

7.5. Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом собственников жилья.

7.6. Наниматели по договору социального найма или договору найма государственного жилищного фонда вносят обязательные платежи в порядке, установленном общим собранием членов Товарищества, если иное не установлено в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме и предоставлении коммунальных услуг с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества.

7.7. Собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, в том числе, наниматели или арендаторы, несвоевременно и/или не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить Товариществу неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа начиная со следующего дня после установленного.

7.8. Неиспользование собственником принадлежащего ему жилого или нежилого помещения или отказ от пользования общим имуществом либо отказ от вступления в члены Товарищества не являются основанием для освобождения собственника полностью или частично от внесения обязательных платежей и взносов.

7.9. Собственники и не собственники, в связи с самостоятельным принятием решения о неиспользовании какой-либо коммунальной услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение и прочие) обязаны предварительно предупредить Правление ТСЖ.

7.10. В случае принятия собственниками решения об изменении способа управления многоквартирными домами они обязаны возместить расходы Товариществу по ранее заключенным договорам.

8. Права товарищества

8.1. Товарищество имеет право:

8.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;

8.1.2. Осуществлять самостоятельно выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключать с ними по поручению и за счет собственников помещений договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме и предоставлении коммунальных услуг, а также прочие договоры в интересах членов Товарищества.

8.1.3. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год (финансовый план), в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, размер отчислений в специальный и резервный фонды, а также расходы на другие установленные настоящим Уставом цели.

8.1.4. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов Товарищества на текущий год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

8.1.5. Определять порядок внесения членских и иных взносов, а также обязательных платежей.

8.1.6. Осуществлять по поручению собственников помещений начисление, сбор и перечисление обязательных платежей обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям.

8.1.7. Осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

8.1.8. Подготавливать предложения собственникам по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, а также проводить расчет расходов на его проведение.

8.1.9. Осуществлять проверку технического состояния общего имущества.

8.1.10. Принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирные дома, вносить изменения и

дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

8.1.11. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирных домах и предоставлять им услуги при осуществлении Товариществом хозяйственной деятельности.

8.1.12. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством РФ.

8.1.13. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги.

8.1.14. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу, в соответствии с решениями общего собрания членов Товарищества.

8.1.15. Устанавливать охранную сигнализацию на места общего пользования (подвал, чердак и др.).

8.1.16. Приобретать средства пожаротушения.

8.1.17. Проводить по поручению и за счет собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (лифтов и т.п.).

8.1.18. Осуществлять страхование имущества Товарищества и общего имущества по решению общего собрания членов Товарищества и в соответствии с законодательством.

8.1.19. В случаях если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество собственников жилья вправе:

- предоставлять заинтересованным лицам в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства по поручению и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к этим домам выделенных земельных участков;
- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

8.2. Товарищество вправе оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, возмещение убытков, актам вандализма, штрафным санкциям, а также направлять их в резервный и специальные фонды.

8.3. В случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

8.4. Товарищество вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирного дома.

9. Обязанности Товарищества

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечить выполнение положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также настоящего Устава;

9.1.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного Кодекса;

9.1.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме силами Товарищества и/или путем заключения по поручению и за счет собственников помещений договоров с обслуживающими организациями;

9.1.4. Обеспечивать предоставление собственникам коммунальных услуг путем заключения по поручению и за счет собственников договоров с ресурсоснабжающими организациями;

9.1.5. Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг. Устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;

9.1.6. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме и предоставлении коммунальных услуг с собственниками помещений в многоквартирных домах, не являющимися членами Товарищества;

9.1.7. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам;

9.1.8. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, а также обязанностей собственников по капитальному ремонту общего имущества;

9.1.9. Осуществлять контроль за правильностью начисления размеров обязательных платежей собственникам помещений;

9.1.10. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

9.1.11. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

9.1.12. Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного Кодекса;

9.1.13. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного Кодекса, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав Товарищества изменений, заверенные председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества, копию Устава Товарищества, выписку из протокола общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав Товарищества с приложением заверенных председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений;

9.1.14. Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений;

9.1.15. Осуществлять контроль за использованием членами Товарищества принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме;

9.1.16. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

9.1.17. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников помещений на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;

9.1.18. Выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий;

9.1.19. Вести бухгалтерскую, статистическую, техническую и иную документацию;

9.1.20. Выполнять иные обязанности в пределах предоставленных собственниками полномочий;

9.1.21. Хранить документы Товарищества:

- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;

- протоколы общих собраний Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы заседаний правления Товарищества;

- документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;

- документы делопроизводства Товарищества;

- акты ревизионных проверок и заключений ревизионной комиссии Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля, прочих контролирующих органов;

- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания Товарищества и исполнительного органа Товарищества;

9.2. Документы Товарищества хранятся по месту нахождения своего исполнительного органа (правления Товарищества);

9.3. Осуществлять постоянный контроль за движением денежных средств Товарищества в кассе и на расчетных счетах в банке.

10. Права членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в многоквартирном доме

10.1. Члены Товарищества собственники жилья и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным Кодексом и настоящим Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

10.2. Члены Товарищества собственники жилья и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

10.3. Члены Товарищества собственники жилья и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами без права выноса за пределы офиса ТСЖ:

1) Устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;

2) Реестр членов Товарищества;

3) Бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

4) Заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

5) Документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

6) Протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

7) Документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников

помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

8) Техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

9) Иные предусмотренные Жилищным Кодексом, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества;

10.4. Член Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме так же имеет право;

10.4.1. Голосовать на общем собрании лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью, заверенной Председателем правления или уполномоченным им лицом;

10.4.2. Избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и ревизионную комиссию Товарищества;

10.4.3. В органы управления Товарищества и ревизионную комиссию Товарищества не может быть избран член Товарищества, имеющий систематические задолженности по оплате членских взносов, платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членов Товарищества;

10.4.5. Обжаловать в суде решение общего собрания членов Товарищества или решение правления Товарищества, которые нарушают его права и охраняемые законом интересы;

10.4.6. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;

10.4.7. Сдавать внаем или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности, в порядке, установленном законодательством;

10.4.8. Осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством;

10.4.9. Поручать Товариществу заключать в его интересах и за его счет возмездные договоры с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам.

11. Обязанности членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в многоквартирном доме

11.1. Член Товарищества и не член Товарищества обязан:

11.1.1. Своевременно в течение 10 рабочих дней оповещать и предоставлять в бухгалтерию ТСЖ правоустанавливающие документы на принадлежащее собственнику жилое и не жилое помещение в случае внесения изменений государственными органами в данные правоустанавливающие документы;

11.1.2. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, расположенным на придомовой территории. Соблюдать правила содержания общего имущества;

11.1.3. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, права и законные интересы соседей;

11.1.4. Использовать принадлежащее ему жилое или нежилое помещение в соответствии с его целевым назначением;

11.1.5. Выполнять требования настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и председателя правления Товарищества в пределах их полномочий;

11.1.6. Своевременно оплачивать членские взносы и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членов Товарищества, а также нести ответственность за своевременность и полноту оплаты этих услуг нанимателями и арендаторами;

11.1.7. Своевременно извещать Товарищество о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем;

11.1.8. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу;

11.1.9. Допускать в помещение руководителей, иных должностных лиц Товарищества, представителей организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, для составления необходимых для качественных оказаний услуг или возмещения ущерба актов;

11.1.10. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом;

11.1.11. Участвовать в общих собраниях членов Товарищества;

11.1.12. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;

11.1.13. Предоставлять Товариществу информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ;

11.1.14. За свой счет устранять нанесенный им, а также лицами, проживающими в его помещении, ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме;

11.1.15. Предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения;

11.1.16. Соблюдать иные установленные общим собранием членов Товарищества требования;

11.1.17. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

11.1.18. Не нарушать права других собственников.

12. Органы управления и контроля Товарищества

12.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества.

12.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества.

12.3. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

12.4. Контроль за работой правления Товарищества, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общих собраний осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

13. Общее собрание членов Товарищества. Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества.

13.1. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества.

К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относится:

13.1.1. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

13.1.2. Внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;

13.1.3. Принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества;

13.1.4. Принятие решений о приобретении, строительстве, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, капитальном ремонте общего имущества;

13.1.5. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

13.1.6. Предоставление в пользование или ограниченное пользование части общего имущества в многоквартирном доме;

13.1.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

13.1.8. Принятие решений о страховании имущества Товарищества и общего имущества в многоквартирном доме;

13.1.9. Передача управляющей организации полномочий по управлению многоквартирным домом;

13.1.10. Избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества и в случаях, предусмотренных Уставом Товарищества, также председателя правления Товарищества из числа членов правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

13.1.11. Утверждение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечней дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества и их стоимости;

13.1.12. Установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

13.1.13. Утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

13.1.14. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

13.1.15. Принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего трудового распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным Кодексом, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;

13.1.16. Определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества;

13.1.17. Утверждение внутренних регламентов Товарищества, в том числе ведения общего собрания членов Товарищества, деятельности правления Товарищества;

13.1.18. Утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок); утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества; утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

13.1.19. Другие вопросы, отнесенные действующим законодательством РФ к компетенции общего собрания членов Товарищества;

13.1.20. Общее собрание в любой момент вправе прекратить деятельность любого члена правления или всего состава правления и избрать новый состав правления.

В случае досрочного выбытия члена (членов) правления вопрос о довыборах в правление Товарищества должен быть вынесен на общее собрание членов Товарищества;

13.1.21. Рассмотрение жалоб на действия правления и ревизионной комиссии.

13.2. Решения общего собрания членов Товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным Жилищным Кодексом к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6 и 7 части 2 статьи 145 ЖК РФ (п. 13.1.1; 13.1.5; 13.1.6.), принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

13.3. Создание Товарищества не отменяет необходимости проводить общие собрания собственников помещений по всем принципиальным вопросам:

13.3.1 Принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

13.3.2. Принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

13.3.3. Принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

13.3.4. Принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

13.3.5. Принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

13.4. Общее собрание членов Товарищества созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

13.5. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в очной форме (совместное присутствие членов Товарищества) или в форме опроса (заочного голосования).

13.6. В случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в части 3 статьи 45 ЖК РФ кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении

о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

13.7. Голосование на общем собрании членов Товарищества в очной форме также может проводиться посредством опроса в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

13.8. Общее собрание членов Товарищества в форме опроса (заочного голосования) проводится путем передачи в место или по адресу, которые указаны в уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества, в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

13.9. Общее собрание членов Товарищества в форме заочного голосования вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества.

13.10. Общее собрание членов Товарищества в форме заочного голосования проводится в соответствии с порядком проведения общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования, утвержденным общим собранием членов Товарищества.

13.11. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается по инициативе правления Товарищества не позднее 150 (ста пятидесяти) дней после окончания финансового года.

13.12. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления Товарищества, членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии.

13.13. Организация общего собрания членов Товарищества:

13.13.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты его проведения направляется каждому члену Товарищества заказным письмом или вручается ему под расписку, а так же может быть направлено по электронным каналам связи по письменному заявлению члена Товарищества.

По письменному заявлению члена Товарищества уведомление может быть выслано в письменной форме путем почтового отправления по месту его фактического жительства не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества.

Товарищество не несет ответственность за не уведомление члена Товарищества, отсутствующего по месту жительства в период организации и проведения общего собрания членов Товарищества и не представившего информации о месте своего фактического проживания;

13.13.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества в форме опроса (заочного голосования) указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, сроки проведения общего собрания и выносимые на обсуждение вопросы (повестка дня), порядок ознакомления с информацией и/или материалами, которые будут представлены на таком собрании, адрес или место, где с ними можно ознакомиться.

Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня;

13.13.3. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в этом доме;

13.13.4. Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема;

13.13.5. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование;

13.13.6. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом;

13.13.7. Член Товарищества вправе участвовать в общем собрании и голосовать лично либо через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ;

13.13.8. Член Товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства;

13.13.9. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

В случае отсутствия на общем собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату, время и место проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 10 дней и не позднее 30 дней с момента несостоявшегося ранее общего собрания;

13.13.10. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья ведет председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

В случае отсутствия вышеуказанных лиц или их отказа собрание ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их уполномоченных представителей.

Для ведения протокола общего собрания избирается секретарь собрания. Общее собрание, посвященное выбору способа управления многоквартирным домом, а также учредительное собрание Товарищества ведет инициатор общего собрания;

13.13.11. Решение общего собрания членов Товарищества принимается большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества и их представители, кроме случаев, предусмотренных п. 13.2. настоящего Устава, и оформляется протоколом;

13.13.12. Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины, а также для собственников помещений, не являющихся членами Товарищества.

Решение общего собрания Товарищества доводится до сведения отсутствующих на общем собрании членов Товарищества в течение тридцати дней после даты его принятия;

13.13.13. На общем собрании членов Товарищества вправе присутствовать собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, без права голоса.

14. Правление Товарищества

14.1. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества собственников жилых или нежилых помещений, общим собранием членов Товарищества на два года и осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам деятельности Товарищества за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества собственников жилья.

14.2. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества. Численный состав членов правления Товарищества не может быть менее 5 (пяти) человек и более 9 (деяти) человек. В состав правления Товарищества не могут входить родственники из числа членов правления Товарищества.

14.3. Членом правления Товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества.

14.4. Первое заседание правления Товарищества проводится в течение 3-х дней после проведения общего собрания членов Товарищества, на котором были избраны члены правления. Правление Товарищества на своем первом заседании обязано избрать из своего состава председателя правления Товарищества.

14.5. Правление Товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления Товарищества. Решения правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания

правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества.

14.6. В обязанности правления Товарищества входят:

14.6.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований настоящего Устава;

14.6.2. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных ежемесячных платежей и членских взносов;

14.6.3. Составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год (финансового плана) в срок до 31 декабря предшествующего года, отчетов о финансовой деятельности за истекший год, представление их на утверждение общему собранию членов Товарищества в срок до 30 мая года, следующего за истекшим;

В случае необходимости правление перераспределяет в течение года средства между статьями доходов и расходов, утвержденными общим собранием членов ТСЖ;

14.6.4. Управление многоквартирным домом или заключение договора на управление им по решению общего собрания членов Товарищества;

14.6.5. Заключение договоров с собственниками помещений - не членами Товарищества о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме и предоставлении коммунальных услуг;

14.6.6. Наем и увольнение работников руководящих должностей (управляющий, бухгалтер) для обслуживания многоквартирного дома. Принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества Правил внутреннего трудового распорядка наемных работников для обслуживания многоквартирного дома;

14.6.7. Заключение по поручению собственников и за их счет договоров с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями;

14.6.8. Осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

14.6.9. Установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов;

14.6.10. Заключение договоров о сдаче в аренду или передачу иных прав на общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания членов Товарищества;

14.6.11. Прием заявлений о вступлении в члены Товарищества и выходе из него;

14.6.12. Ведение реестра членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;

14.6.13. Созыв и проведение общих собраний членов Товарищества;

14.6.14. Установление фактов причинения вреда имуществу собственников;

14.6.15. Хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;

14.6.16. Выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий;

14.6.17. Рассмотрение заявлений и жалоб собственников жилых помещений;

14.6.18. Расчет размеров платы за помещение и взносов для всех собственников жилых помещений, а также членских взносов и иных обязательных платежей для членов Товарищества;

14.6.19. Обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

14.6.20. Разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества перечней работ по содержанию и ремонту общего имущества, перечней дополнительных работ, расчета стоимости работ;

14.6.21. Осуществление проверки технического состояния общего имущества;

14.6.22. Реализация мероприятий по ресурсосбережению;

14.6.23. Передача технической, бухгалтерской и иной документации на дом, а также учредительных и иных документов Товарищества новому правлению осуществляется в течение 10 рабочих дней после проведения общего собрания членов Товарищества, на котором были избраны новые члены правления;

14.6.24. В случае ликвидации Товарищества и (или) изменения способа управления многоквартирным домом техническая, бухгалтерская и иная документация на дом передается ликвидационной комиссии или выбранной управляющей организации в течение 10 рабочих дней после проведения общего собрания членов Товарищества, на котором было принято решение о ликвидации Товарищества или изменения способа управления многоквартирным домом. Учредительные и иные документы Товарищества передаются ликвидационной комиссии;

14.6.25. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава;

14.7. Заседание правления Товарищества созывается его председателем не реже, чем один раз в квартал;

14.8. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления;

14.8.1. Решение правления признается правомочным, если оно принято простым большинством голосов присутствующих на заседании членов правления Товарищества;

14.8.2. Заседание правления Товарищества должно проводиться с обязательным ведением протокола, который ведет секретарь заседания. Секретаря заседания члены правления избирают из своего состава на каждом заседании правления;

14.8.3. Протокол заседания правления Товарищества может вестись в произвольной форме. Протокол заседания оформляется письменно и подписывается всеми членами правления, принимавшими участие в заседании;

14.8.4. В решении правления указывается, кто и как голосовал по каждому вопросу, все протоколы заседаний и решения правления прошнуровываются, на них ставится печать Товарищества, они хранятся постоянно, пока существует Товарищество;

14.9. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной в установленном настоящим Уставом порядке сметой расходов Товарищества;

Максимальный размер средств, которыми правление может оперировать одновременно в чрезвычайных ситуациях вне рамок утвержденной общим собранием сметы, не может превышать 100 000 (сто тысяч) рублей;

14.10. Члены правления и председатель правления Товарищества несут перед Товариществом ответственность за причиненные своими действиями или бездействием Товариществу убытки. При этом не несут ответственности члены правления, не принимавшие участия в заседании правления или голосовавшие против решения правления, которое повлекло за собой причинение убытков Товариществу;

14.11. Порядок работы правления и его полномочия регулируются Положением о правлении, утвержденным общим собранием членов Товарищества.

15. Председатель правления Товарищества

15.1. Председатель правления Товарищества избирается из числа членов правления Товарищества на срок два года. Председатель правления обеспечивает выполнение решений общего собрания членов Товарищества, правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

Председателем правления Товарищества не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо.

15.2. Председатель правления Товарищества:

- действует без доверенности от имени Товарищества;

- подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества;

- разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества Правила внутреннего трудового распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным Кодексом, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;

- формирует персонал, за исключение должностей, относящихся к компетенции правления Товарищества, для обслуживания многоквартирного дома;

- дает указания и издает распоряжения, обязательные для исполнения всеми должностными лицами Товарищества;
- обеспечивает соблюдение Товариществом действующего законодательства и настоящего Устава;
- контролирует своевременное внесение членами и не членами Товарищества - собственниками жилых и нежилых помещений, установленных обязательных платежей и взносов;
- заключает договоры от имени Товарищества;
- выполняет иные обязанности, вытекающие из Устава Товарищества, в том числе, организует праздничные мероприятия, субботники для жильцов;

15.3. Председатель правления представляет Товарищество в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в других организациях, в судах общей юрисдикции, у мировых судей, арбитражных судах, со всеми правами, предусмотренными процессуальным законодательством РФ;

15.4. Председатель правления Товарищества и остальные члены правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно;

15.5. Председатель правления Товарищества обязан обеспечить ревизионной комиссии и (или) независимому аудиту свободный доступ к документам, относящимся к финансово-хозяйственной деятельности Товарищества в порядке, установленном Положением о ревизионной комиссии;

15.6. По истечении установленного срока полномочия председателя правления прекращаются;

15.7. Вновь избранный председатель правления должен:

15.7.1. Направить официальное заявление на имя сменяемого председателя правления, по месту нахождения Товарищества (по почте ценным письмом с описью вложения, либо под роспись). В письме необходимо указать, какие документы подлежат передаче в связи со сменой председателя правления Товарищества и в какой срок;

Документы, подлежащие передаче:

- Устав Товарищества собственников жилья;
- свидетельство о внесении Товарищества собственников жилья в Единый государственный реестр юридических лиц;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- временное свидетельство о землепользовании;
- извещение страхователю во внебюджетных фондах: Пенсионный фонд, Фонд социального страхования;

- документы о присвоении кодов: ОКПО, СОАТО, СООГУ, ОКОНХ, ОКОПФ/ОКФС;
- паспорт домовладения, технический паспорт дома;
- паспорта на лифты;
- чековая книжка;
- протоколы общих собраний членов Товарищества;
- протоколы заседаний правления Товарищества;
- техническая документация (схемы внутридомовых инженерных сетей, планировки);
- все договоры, связанные с техническим и санитарным обслуживанием многоквартирного дома, выполнением работ, предоставлением коммунальных и иных услуг, а также документы, связанные с исполнением этих договоров (товарные накладные, счета, акты и прочее);
- список членов Товарищества (в его версии);
- все бухгалтерские документы, включая электронную базу данных по бухгалтерии, документы подтверждающие сдачу отчетности;
- печать, угловой штамп;
- переписка Товарищества, входящая и исходящая.

Все документы необходимо принимать по акту приема-передачи.

15.7.2. Подать необходимые данные о смене председателя правления Товарищества в банк.

15.7.3. Запросить в банке выписку по счету за последний финансовый год с целью проведения анализа расходов финансовых средств Товарищества. В случае возникновения подозрений по поводу законности и обоснованности расходования общих денежных средств провести независимый аудит за последний финансовый год.

15.8. Председатель правления может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей членами правления Товарищества и (или) общим собранием членов товарищества в случае, если будет доказано, что при осуществлении прав и исполнении обязанностей он действовал в ущерб Товариществу.

15.9. Председатель правления несет дисциплинарную и материальную ответственность в рамках трудового законодательства.

15.10. Порядок работы председателя правления и его полномочия регулируются Положением о председателе правления, утвержденным общим собранием членов Товарищества.

16. Ревизионная комиссия Товарищества

16.1. Ревизионная комиссия избирается общим собранием членов Товарищества на срок не более чем два года. По истечении установленного срока полномочия ревизионной комиссии прекращаются.

16.2. В состав ревизионной комиссии входят два человека. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

16.3. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества, а также их родственники.

16.4. Ревизионная комиссия:

- проводит не реже одного раза в год плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;
- представляет общему собранию членов Товарищества заключения по смете расходов Товарищества, годовому отчету и размерам обязательных платежей и членских взносов;
- проверяет обоснованность операций с денежными средствами, расчетных и кредитных операций;
- проверяет обоснованность произведенных затрат, связанных с текущей деятельностью, и затрат капитального характера;
- проверяет расчеты по оплате труда и прочие расчеты с физическими лицами;
- проверяет использование дополнительных доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, средств специальных и резервного фондов;
- представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

16.5. Порядок работы ревизионной комиссии и ее полномочия регулируются Положением о ревизионной комиссии, утвержденным общим собранием членов Товарищества. Ревизионная комиссия подотчетна только общему собранию членов Товарищества.

16.6. Члены ревизионной комиссии Товарищества несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством РФ.

16.7. Ревизионная комиссия Товарищества обязана:

- проверять выполнение правлением Товарищества и председателем правления решений общих собраний членов Товарищества, законность совершенных правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества;
- осуществлять плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также проводить внеплановые проверки по инициативе членов ревизионной комиссии, решению общего собрания членов Товарищества либо по требованию членов правления Товарищества;
- представлять отчет о результатах ревизии на утверждение общего собрания членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных

нарушений. Отчет представляется на общее собрание членов Товарищества только после направления его для ознакомления правлению и председателю Товарищества;

- по результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членов либо при выявлении злоупотреблений членами правления Товарищества и председателя правления своими полномочиями ревизионная комиссия в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное общее собрание членов ТСЖ.

16.8. По решению общего собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества кроме ревизионной комиссии может быть приглашен сторонний аудитор, состоящий в саморегулируемой организации аудиторов.

17. Ведение делопроизводства в Товариществе

17.1. Протоколы общих собраний членов Товарищества подписывают председатель и секретарь таких собраний, данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся с листами регистрации членов Товарищества в его делах постоянно.

17.2. В случае принятия решения о голосовании в форме опроса (заочного голосования) постоянному хранению подлежат протоколы общих собраний членов Товарищества с листами голосования, письменные решения членов Товарищества.

17.3. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии Товарищества оформляются в письменной форме, подписываются председателем правления Товарищества, членами правления и секретарем заседания, членами и председателем ревизионной комиссии соответственно. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

18. Прекращение деятельности Товарищества

18.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) либо ликвидации в установленном законодательством РФ порядке.

18.2. Реорганизация Товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

18.3. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

18.4. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

18.5. Товарищество ликвидируется:

- по решению общего собрания членов Товарищества, в том числе в случае физического уничтожения многоквартирного дома;

- по решению общего собрания собственников помещений, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

- по решению суда.

18.6. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом и кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством РФ, а архив, дела и документы Товарищества передаются в установленном порядке в государственный архив по территориальности.

19. Заключительные положения

19.1. Устав (изменения в Устав или новая редакция Устава) Товарищества утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица, с даты государственной регистрации изменений вносимых в Устав или новой редакции Устава.

19.2. Поправки, изменения и дополнения к действующему Уставу вносятся на основании решения общего собрания членов Товарищества. Изменения и дополнения к действующему Уставу подлежат государственной регистрации.

19.3. Настоящий Устав составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, а второй у Товарищества.

Настоящий Устав зарегистрирован в МИФНС № 12 по Приморскому краю 27 мая 2015 года.