

*Утверждён Общим собранием  
членов товарищества собственников жилья  
Протокол от «29» декабря 2012г.*

*Председатель правления \_\_\_\_\_ Гейдарова Г.В.*

# **У С Т А В**

**ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

**«Солнечная поляна»**

**(новая редакция)**

2012 г.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Солнечная поляна», именуемое в дальнейшем ТСЖ (Товарищество), создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. ТСЖ является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирных домах № 1, 2, 3, 3/1, 3/2, 46, 47, 48, расположенных по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, р.п. Краснообск, Микрорайон № 5 (далее – МКД), для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом собственников помещений многоквартирных домов.

1.3. Наименование ТСЖ:

- полное: Товарищество собственников жилья «Солнечная поляна»;
- краткое: ТСЖ «Солнечная поляна».

1.4. Местонахождение ТСЖ: *630501, РФ, Новосибирская область, Новосибирский район, р.п. Краснообск, Микрорайон № 5, д. 2.*

## 2. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. ТСЖ является некоммерческой организацией, объединяющей собственников жилых и нежилых помещений многоквартирных домов, указанных в п. 1.2 настоящего Устава, действующей в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации и настоящим Уставом.

2.2. ТСЖ может от своего имени, за счет и в интересах членов ТСЖ совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять интересы собственников помещений в отношениях с третьими лицами.

2.3. ТСЖ создано без ограничения срока деятельности.

2.4. ТСЖ является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. ТСЖ имеет печать со своим наименованием, расчетный счёт в банке, другие реквизиты юридического лица.

2.5. ТСЖ может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные права и обязательства и выступать истцом и ответчиком в суде.

2.6. ТСЖ не отвечает по обязательствам своих членов. Члены ТСЖ не несут ответственности по обязательствам ТСЖ.

2.7. ТСЖ осуществляет свою деятельность на основании настоящего Устава, Гражданского и Жилищного кодексов Российской Федерации, других законодательных актов Российской Федерации. По вопросам, не нашедшим отражения в Уставе, ТСЖ руководствуется действующим законодательством Российской Федерации.

2.8. Количество голосов членов ТСЖ должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений МКД. Общее собрание собственников помещений обязано принять решение о ликвидации ТСЖ, если члены ТСЖ не обладают более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений МКД. В случае неприятия такого решения ТСЖ подлежит ликвидации в судебном порядке.

### 3. ЦЕЛЬ СОЗДАНИЯ И СОДЕРЖАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. ТСЖ является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в многоквартирных жилых домах, созданным в целях:

- реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;
- сохранения и приращения недвижимого имущества в МКД;
- распределения между собственниками жилых и нежилых помещений обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества собственников помещений МКД;
- обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;
- обеспечения соблюдения правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания домов и придомовых территорий, как собственниками помещений, так и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами помещений в МКД;
- исполнения функций заказчика работ по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнения обязательств, принятых по договорам;
- проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- получения и использования на нужды ТСЖ в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;
- осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных федеральным законодательством и настоящим Уставом;
- представления общих интересов членов ТСЖ в государственных органах власти, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защиты прав и интересов членов ТСЖ.

3.2. Основное содержание деятельности товарищества состоит в следующем:

- 3.2.1. реализация собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;
- 3.2.2. сохранение и приращение общего имущества МКД;
- 3.2.3. распределение между собственниками помещений затрат по содержанию, техническому обслуживанию, ремонту общего имущества;
- 3.2.4. обеспечение надлежащего технического, противопожарного экологического и санитарного состояния общего имущества;
- 3.2.5. организация деятельности по содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению общим имуществом;
- 3.2.6. организация надлежащего обеспечения собственников, нанимателей, арендаторов жилых и нежилых помещений коммунальными услугами соответствующими организациями в порядке, предусмотренном законодательством;
- 3.2.7. обеспечение выполнения правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания домов и придомовых территорий, как собственниками помещений, так и членами их семей, нанимателями и арендаторами помещений в МКД;
- 3.2.8. выполнение функций заказчика работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
- 3.2.9. осуществление хозяйственной деятельности в пределах, установленных действующим законодательством и уставом Товарищества;

3.2.10. защита прав и интересов членов Товарищества и представление их общих интересов в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

#### **4. ПРЕДМЕТ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

4.1. Предметом деятельности ТСЖ является совместное управление комплексом недвижимого имущества многоквартирных домов, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом собственников помещений МКД.

4.2. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, ТСЖ вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества собственников помещений МКД;
- строительство, пристройка дополнительных помещений и объектов общего имущества МКД и на земельном участке, на котором расположены МКД;
- организация финансирования содержания, эксплуатации, развития комплекса недвижимого имущества, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- содержание и благоустройство придомовой территории;
- текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций МКД, инженерных сооружений;
- реконструкция зданий и сооружений;
- представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности ТСЖ;
- содействие в постановке и снятии с учета по месту жительства;
- консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности ТСЖ;
- передача в аренду и/или использование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории, при условии соблюдения соответствующих требований, установленных настоящим Уставом и действующим законодательством;
- ведение реестра собственников помещений и членов ТСЖ;
- оказание платных услуг собственникам помещений и иным лицам.

4.3. ТСЖ может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности ТСЖ.

Отдельные виды деятельности могут осуществляться ТСЖ только на основании специальных разрешений (лицензий). Перечень этих видов деятельности определяется законом.

4.4. ТСЖ может осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано. Такой деятельностью признается приносящее прибыль выполнение работ и оказание услуг, отвечающих целям создания ТСЖ, а также приобретение и реализация ценных бумаг, имущественных и неимущественных прав в интересах ТСЖ и его членов.

4.5. Указанными видами деятельности ТСЖ вправе заниматься исключительно в тех случаях, когда такая деятельность носит характер, ориентированный на собственников помещений МКД.

4.6. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности ТСЖ, используется для оплаты общих расходов или, по решению Общего собрания членов ТСЖ, направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные Уставом ТСЖ. Доход может быть направлен на иные цели деятельности ТСЖ, предусмотренные действующим законодательством и решением Общего собрания членов ТСЖ.

#### **5. СОБСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТСЖ (СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ) И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМАХ**

5.1. Объектами собственности членов ТСЖ являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и/или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

5.2. Один член ТСЖ (один собственник) может являться собственником нескольких помещений. Одно помещение может принадлежать на праве собственности нескольким собственникам, каждый из которых имеет право быть членом ТСЖ.

5.3. Члены ТСЖ осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации. Жилое помещение используется для проживания собственников и членов их семей. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания, нежилые – в аренду на основании договора, с обязательным предоставлением сведений о нанимателях и арендаторах в ТСЖ не позднее 10 дней с момента заключения договора.

5.4. Члены ТСЖ владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в МКД, находящимся в их общей долевой собственности.

5.5. В состав общего имущества МКД входит следующее имущество:

- помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения (помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в МКД;

- крыши;

- ограждающие несущие конструкции МКД, включая фрагменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции;

- ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения;

- земельный участок, на котором расположены МКД, границы которого отведены на местности на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД.

5.6. Общим собранием собственников помещений (большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений МКД) может быть принято решение о передаче в пользование частей общего имущества; о реконструкции домов (в том числе с их расширением и надстройкой); о строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений и сооружений; о капитальном ремонте общего имущества.

5.7. Уменьшение общего имущества возможно только с согласия всех собственников помещений соответствующего МКД.

5.8. Собственник помещения не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество, отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

5.9. Доля каждого собственника в общем имуществе передается в ТСЖ для надлежащего содержания, эксплуатации и ремонта.

5.10. Отдельные объекты общего имущества на основании решения Общего собрания, принятого в соответствии с Уставом ТСЖ, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений МКД.

5.11. ТСЖ имеет право распоряжаться общим имуществом лишь в порядке и пределах, установленных действующим законодательством и решением собственников помещений МКД.

5.12. Собственники помещений при приобретении в собственность помещений, смежных с принадлежащими им на праве собственности помещениями, вправе объединить эти помещения в одно, выполнив переустройство и перепланировку в установленном законодательстве порядке.

Если переустройство и перепланировка невозможны без присоединения части общего имущества, то на такие переустройство и перепланировку должно быть получено согласие всех собственников помещений.

Внесение соответствующих изменений в технический паспорт дома осуществляется за счет средств собственника, осуществившего переустройство и перепланировку, в 30-дневный срок с момента их окончания.

5.13. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и не несущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания МКД, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников жилых и нежилых помещений.

5.14. Доля каждого собственника помещения в праве общей собственности на имущество в многоквартирном доме

- пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему помещений в многоквартирном доме,

- определяется путем деления площади принадлежащих ему помещений (по свидетельству о праве собственности) на сумму площадей помещений принадлежащих всем собственникам (жилых и нежилых) в доме (по данным технического учета),

- следует судьбе права собственности на помещение, принадлежащее собственнику,

- передается в управление ТСЖ для надлежащего содержания, эксплуатации и ремонта.

Доля члена ТСЖ в праве общей долевой собственности на общее имущество (доля участия) определяет для каждого члена ТСЖ его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, если совместным решением членов ТСЖ не установлено иное, долю (количество) голосов на Общих собраниях членов ТСЖ.

5.15. Доля участия членов ТСЖ устанавливается одинаковой для собственников жилых и нежилых помещений и не зависит от вида принадлежащих им помещений.

5.16. Недвижимое имущество, приобретаемое ТСЖ по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов ТСЖ, если на Общем собрании собственников помещений не принято решения о приобретении этого имущества в собственность ТСЖ как юридического лица с учетом данного имущества на балансе ТСЖ как его собственности.

5.17. Любой член ТСЖ (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие сведения:

- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате коммунальных услуг и расходов по содержанию помещения и общего имущества;

- сведения о залоге помещения;

- сведения о страховании общего имущества в МКД;

- данные действующего бюджета и финансового отчета ТСЖ;

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

- сведения об обязательствах собственника перед ТСЖ.

5.18. Члены ТСЖ несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с действующим законодательством и Уставом.

5.19. Неиспользование членом ТСЖ принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника помещений полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в МКД.

5.20. Отдельные объекты общего имущества в МКД, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами – сервитутом, который устанавливается по соглашению между собственниками помещений и лицом, требующим установления сервитута, а в случае недостижения соглашения – по решению суда.

## **6. ОБРАЗОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ И ФОНДОВ ТОВАРИЩЕСТВА, УЧАСТИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА В ФИНАНСИРОВАНИИ РАСХОДОВ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

6.1. Средства Товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов ТСЖ;
- доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей ТСЖ;
- платежей собственников, нанимателей и арендаторов жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества и предоставляемые коммунальные услуги;
- передаваемых ТСЖ собственниками жилья установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций;
- прочих поступлений.

6.2. Средства ТСЖ могут формироваться из прочих поступлений, в том числе из средств передаваемых ТСЖ любыми физическими и юридическими лицами.

6.3. Размер обязательных платежей каждого собственника:

- устанавливается решением общего собрания членов ТСЖ;
- должен обеспечивать управление, содержание и ремонт общего имущества в соответствии с требованиями законодательства, и полное возмещение стоимости коммунальных услуг ресурсоснабжающим организациям в соответствии с установленными тарифами;
- определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

6.4. Члены ТСЖ оплачивают содержание и ремонт общего имущества пропорционально своей доле в праве на это имущество, если на Общем собрании не будет принято иного решения. При этом объём коммунальных ресурсов (водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение), использованных в процессе эксплуатации и обслуживания общего имущества в МКД, рассчитывается согласно действующим Правилам предоставления коммунальных услуг.

6.5. Члены ТСЖ оплачивают коммунальные услуги (водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение) и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

6.5.1. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается ежемесячно исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии или в случаях непредоставления сведений о наличии и типе установленных индивидуальных приборов учета, дате и месте их установки (введении в эксплуатацию), дате опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей

последнюю поверку прибора учета, а также установленном сроке проведения очередной поверки - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.5.2. Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные п. 6.5 настоящего Устава, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации или местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом.

6.5.3. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.6. Оплата коммунальных услуг, рассчитываемая на человека, производится по количеству фактически проживающих в помещении, если число проживающих превышает число зарегистрированных в помещении лиц.

6.7. Начисления и сборы с членов ТСЖ на любые дополнительные расходы ТСЖ Правление ТСЖ может производить при условии утверждения их Общим собранием.

6.8. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета ТСЖ определяет обязанности всех членов ТСЖ в отношении обязательных платежей, взносов и специальных сборов.

6.9. Члены ТСЖ обязаны производить обязательные платежи, взносы и сборы, а так же оплачивать коммунальные услуги не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным, если иное не определено решением Общего собрания, в бухгалтерию ТСЖ или на расчетный счет ТСЖ.

Расчет платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги производится бухгалтером ТСЖ не позднее третьего числа месяца, следующего за истекшим месяцем. По желанию члена ТСЖ, выраженному в заявлении, данные расчетов по начислению платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги (расчетные листки) могут направляться по электронной почте, адрес которой должен указываться в заявлении.

Расчетные листки являются приложением к квитанции об оплате и выдаются члену ТСЖ совместно с квитанцией.

6.10. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны выплачиваться с регулярными платежами членов ТСЖ.

6.11. По решению общего собрания членов ТСЖ могут быть образованы специальные фонды целевого назначения.

Целевое назначение специальных фондов, размер и порядок внесения специальных платежей определяется Правлением и утверждается решением общего собрания членов ТСЖ.

Платеж в специальный фонд может быть внесен как денежными средствами, так и имуществом.

Вид имущества, которое можно внести в специальный фонд и его стоимость в рублях определяются решением общего собрания членов ТСЖ.

6.12. Собственники помещений, не являющиеся членами ТСЖ, обязаны заключить договор с ТСЖ и вносить обязательные и специальные платежи, в соответствии с условиями заключенного с ТСЖ договора.

6.13. Размер специальных платежей каждого собственника соответствует доле собственника в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

6.14. Специальные платежи не подлежат возврату при продаже собственником жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, а идут в зачет новому собственнику.

6.15. За несвоевременное и (или) не полное внесение специальных платежей в специальные фонды должники обязаны уплатить неустойку от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно. Размер неустойки устанавливается решением

общего собрания при определении целевого назначения специальных платежей, размера и порядка их внесения, а в случае отсутствия такого решения – в соответствии с нормами жилищного законодательства (п.14 ст.155 ЖК РФ)

6.16. В случае, если ТСЖ будет вынуждено обратиться в суд за взысканием с члена ТСЖ задолженности по уплате обязательных платежей, взносов и сборов, предусмотренных решениями общих собраний, а так же оплате коммунальных услуг – данный собственник обязан возместить судебные расходы в полном объеме.

6.17. Ежегодно правление ТСЖ составляет на предстоящий финансовый год проект годового плана финансово-хозяйственной деятельности, смету доходов и расходов, рассчитывает размер платежей и взносов каждого собственника помещений в соответствии с его долей в праве общей собственности и на общее имущество в МКД, и выносит проект на утверждение общего собрания в срок до 20 декабря текущего года.

6.18. Финансовый год ТСЖ соответствует календарному году.

6.19. Бюджет ТСЖ и размеры платежей на предстоящий финансовый год определяются по ценам на конец текущего финансового года с учетом инфляции и изменения тарифов на коммунальные услуги, исходя из предстоящего объема работ.

6.20. В непредвиденных ситуациях, угрожающих нормальному жизнеобеспечению лиц, проживающих в МКД, Правление вправе превысить запланированные сметой расходы на содержание и ремонт общего имущества, но не более чем на 15% от годового бюджета.

6.21. Превышение запланированного размера расходов на управление домом более чем на 15% возможно исключительно по решению общего собрания членов ТСЖ.

6.22. В собственности ТСЖ может быть как движимое, так и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами МКД и находящееся на балансе ТСЖ.

Имущество, приобретенное за счет средств собственников помещений МКД, может стать собственностью ТСЖ как юридического лица только с согласия всех собственников помещений в МКД.

6.23. ТСЖ обязано вести учетные документы, включающие следующие данные:

6.23.1. учет всех денежных и иных поступлений и расходов;

6.23.2. лицевой счет на каждое жилое и нежилое помещение с указанием сведений о собственниках;

6.23.3. размер доли каждого собственника в обязательных платежах;

6.23.4. учет фактических затрат на содержание и ремонт МКД;

6.23.5. учет капитальных затрат на текущий и, если предусмотрено сметой, на предстоящий финансовый год.

6.24. ТСЖ обеспечивает сбор платежей собственников помещений МКД и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности и самого ТСЖ.

## **7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

**7.1 Товарищество имеет право** от своего имени, в интересах и за счет собственников помещений МКД:

7.1.1. Заключать договор управления МКД, а также договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в МКД со специализированными организациями или лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, иные договоры в интересах членов ТСЖ и собственников помещений в МКД;

7.1.2. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на управление, содержание и ремонт общего имущества в МКД, затраты на капитальный ремонт МКД, устанавливать специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также создавать специальные фонды, расходующиеся на цели установленные Уставом;

7.1.3. На основе утвержденной на общем собрании сметы доходов и расходов ТСЖ на год устанавливать размеры платежей и взносов для каждого собственника помещений в МКД в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД;

- 7.1.4. Выполнять работы и оказывать услуги членам ТСЖ, собственникам, арендаторам, нанимателям помещений в МКД;
- 7.1.5. На основании решений общего собрания членов ТСЖ получать банковские кредиты и иные заемные средства в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;
- 7.1.6. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для ТСЖ работы и предоставляющим ему услуги;
- 7.1.7. Продавать, сдавать в аренду или в наем, обменивать имущество, принадлежащее ТСЖ;
- 7.1.8. Заниматься хозяйственной деятельностью, предусмотренной настоящим Уставом;
- 7.1.9. Страховать объекты общей долевой собственности. Программы по страхованию, устанавливающие типы и виды страхования, выбираются и утверждаются общим собранием членов ТСЖ по представлению Правления.
- 7.1.10. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать с баланса фонды Товарищества, если они изношены и морально устарели.
- 7.1.11. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию общего имущества в МКД.
- 7.1.12. Совершать иные действия, не противоречащие Уставу и действующему законодательству.
- 7.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников жилых и нежилых помещений, ТСЖ также вправе:
- предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам;
  - в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности ТСЖ;
  - получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
  - осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающих и выделенных земельных участках.
- 7.3. При возникновении задолженности по обязательным платежам за жилищно-коммунальные услуги ТСЖ вправе приостановить, ограничить и прекратить предоставление коммунальных услуг в порядке, предусмотренном действующим законодательством, до момента полного погашения задолженности.
- 7.4. В заранее согласованное с собственником помещения время, но не чаще одного раза в шесть месяцев, осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.
- 7.5. В случаях неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах ТСЖ вправе:
- предъявить должнику в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством, Уставом или Общим собранием членов ТСЖ, - с момента, когда платеж должен быть произведен, а также пеней за несвоевременное исполнение обязательств по оплате в размере, предусмотренном действующим законодательством;
  - в судебном порядке потребовать принудительного исполнения обязательств и/или возмещения обязательных платежей и взносов.
- 7.6. ТСЖ может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками или владельцами помещений в МКД обязательств по оплате обязательных платежей и взносов и по оплате иных общих расходов.

7.7. ТСЖ вправе на добровольной основе объединяться с другими ТСЖ в Союзы и Ассоциации в целях координации их деятельности по управлению многоквартирными домами, представления и защиты общих интересов собственников жилья.

7.8. Товарищество обязано:

7.8.1. Заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг и иные договоры в интересах членов ТСЖ и собственников помещений в МКД; своевременно информировать о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг;

7.8.2. Осуществлять управление МКД в порядке, установленном действующим законодательством;

7.8.3. Обеспечивать надлежащее санитарное, противопожарное и техническое состояние общего имущества в МКД; своевременно реагировать на обращения (заявления) собственников МКД об устранении неисправностей и предложения об улучшении состояния общего имущества;

7.8.4. Содержать инженерные системы МКД в надлежащем состоянии, обеспечивая техническую возможность предоставления коммунальных услуг надлежащего качества: ежегодно проводить плановые работы по их обслуживанию, а так же своевременно устранять возникающие неисправности;

7.8.5. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в МКД с собственниками помещений в МКД, не являющимися членами ТСЖ;

7.8.6. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный ремонт) общего имущества. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по заключенным договорам;

7.8.7. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в МКД обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, в т.ч. по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями Общих собраний;

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

7.8.9. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих собственникам помещений реализацию их прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в МКД или препятствующих этому;

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

7.8.11. В установленном законом порядке проводить Общие собрания собственников помещений МКД, Общие собрания членов ТСЖ;

7.8.12. Информировать всех собственников помещений МКД обо всех решениях, принятых на Общих собраниях собственников помещений, Общих собраниях членов ТСЖ и заседаниях Правления ТСЖ;

7.8.13. Вносить в технический паспорт домовладения изменения, связанные с осуществлением собственниками помещений переоборудования и или перепланировки принадлежащих им помещений (п.9.1.1. Устава).

Затраты по корректировке технического паспорта помещения оплачиваются собственником помещения, выполнившим переоборудование и/или перепланировку.

7.8.14. Вести реестр членов ТСЖ и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти, определенные действующим законодательством. Реестр членов ТСЖ 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 МКД;

7.8.15. Представлять в соответствующие органы исполнительной власти в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав ТСЖ изменений, заверенные Председателем Правления ТСЖ и секретарем общего собрания членов ТСЖ копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов ТСЖ о принятии решения о внесении изменений в устав ТСЖ с приложением заверенных Председателем Правления ТСЖ и секретарем общего собрания членов ТСЖ копий текстов соответствующих изменений.

7.8.16. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других Федеральных законов иных нормативных правовых актов, а также Устава ТСЖ;

7.8.17. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

## **8. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ**

8.1. Членами ТСЖ могут быть физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в МКД.

8.2. Собственники помещений, проголосовавшие «ЗА» за создание ТСЖ, становятся членами ТСЖ с момента государственной регистрации ТСЖ на основании личного заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

8.3. Лица, приобретающие помещения в МКД, вправе стать членами ТСЖ после возникновения у них права собственности на помещения.

8.4. Членство в ТСЖ возникает у собственника помещения в МКД на основании заявления о вступлении в ТСЖ.

Заявление подается в Правление ТСЖ собственником помещения (помещений) в МКД с предъявлением документа, удостоверяющего личность (паспорта), с приложением копий свидетельства о государственной регистрации права собственности и технического паспорта на занимаемое жилое и/или нежилое помещение.

8.5. Членство в ТСЖ прекращается:

- на основании заявления о выходе из членов ТСЖ с даты, указанной в заявлении, либо, при отсутствии такой даты, с даты подачи заявления;

- с даты прекращения права собственности члена ТСЖ на помещение в МКД, что подтверждается внесением соответствующей записи в Единый государственный реестр регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- в связи со смертью физического лица – члена ТСЖ - с даты смерти.

8.6. При выходе из членов ТСЖ собственник помещения обязан заключить с ТСЖ договор о содержании и ремонте общего имущества в МКД.

8.7. Прекращение членства в ТСЖ в связи с прекращением права собственности члена ТСЖ на помещение в МКД происходит автоматически с момента прекращения права собственности члена ТСЖ на помещение в МКД.

8.8. При реорганизации юридического лица (смерти физического лица) – члена ТСЖ, правопреемники (наследники) могут вступить в ТСЖ с момента возникновения права собственности на помещение в МКД на основании заявления о вступлении в ТСЖ.

8.9. В случае отсутствия у умершего члена ТСЖ наследников по закону и по завещанию, судьба помещения определяется нормами наследственного права.

8.10. Интересы несовершеннолетних собственников помещений – членов ТСЖ представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов ТСЖ производится с согласия органов опеки и попечительства.

8.11. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в ТСЖ. Для этого необходимо оформить доверенность в порядке, установленном законодательством.

8.12. Членство в ТСЖ прекращается у всех являвшихся членами ТСЖ в одном из МКД с момента подачи заявления о выходе из членов ТСЖ в МКД, в товариществе которого после прекращения этого членства члены товарищества, являющиеся собственниками помещений в том же доме, будут обладать менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. После прекращения членства в ТСЖ собственники помещений в данном доме обязаны выбрать и реализовать один из способов управления многоквартирным домом, установленных законодательством.

## **9. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТСЖ**

### **9.1. Член ТСЖ имеет право:**

9.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами ТСЖ владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым и/или нежилым помещением; в том числе осуществлять его переоборудование и перепланировку в установленном законодательством порядке;

9.1.2. Участвовать в деятельности ТСЖ как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля ТСЖ;

9.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности ТСЖ, устранению недостатков в работе органов управления;

9.1.4. Получать возмещение за счет средств ТСЖ расходов, понесенных в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;

9.1.5. Знакомиться с Уставом ТСЖ и всеми изменениями к нему, решениями общих собраний и Правления; получать информацию о деятельности ТСЖ, состоянии общего имущества и произведенных ТСЖ расходах; производить сверку по оплате содержания общего имущества и коммунальных услуг;

9.1.6. Выйти из членов ТСЖ с обязательным заключением с ТСЖ договора о содержании и ремонте общего имущества в МКД;

9.1.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, настоящим Уставом;

9.1.8. Права члена ТСЖ у собственников помещений возникают с момента вступления в члены ТСЖ.

### **9.2. Член ТСЖ обязан:**

9.2.1. Соблюдать требования настоящего Устава, решения общих собраний собственников помещений и членов ТСЖ, Правления ТСЖ;

9.2.2. Принимать участие в работе Общих собраний лично или через своего представителя;

9.2.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить уплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном решением общего собрания членов ТСЖ;

9.2.4. Содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его ремонт за свой счет;

9.2.5. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушать права и интересы других собственников по пользованию общим имуществом;

9.2.6. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания МКД и придомовой территории;

9.2.7. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством, настоящим уставом и внутренними правилами ТСЖ; соблюдать правила пользования жилыми помещениями;

9.2.8. Обеспечивать в заранее согласованное время беспрепятственный доступ в находящееся в его собственности жилое и /или нежилое помещение Председателю и (или) члену Прав-

ления, управляющему ТСЖ или любому другому лицу, уполномоченному Правлением/Управляющим, для проведения профилактической, инспекционной проверки, текущего ремонта общего имущества, в т.ч. для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета;

9.2.9. Информировать Правление ТСЖ о сдаче помещений в аренду, возмездное/безвозмездное пользование;

9.2.10. Нести ответственность за своевременность всех платежей, в том числе арендатором или нанимателем принадлежащих ему помещений;

9.2.11. Возместить ущерб, причиненный им или членами его семьи, либо арендаторами или нанимателями общему имуществу, имуществу других собственников или имуществу ТСЖ;

9.2.12. Известить Правление ТСЖ о продаже или отчуждении иным способом своего помещения, выполнить перед ТСЖ все свои финансовые обязательства, ознакомить будущего собственника с Уставом ТСЖ и предоставить сведения, указанные в п. 5.17 настоящего Устава;

9.2.13. При обнаружении неисправностей (аварий) инженерных сетей (общего либо внутриквартирного оборудования, в т.ч. индивидуальных приборов учета), а так же иных элементов общего имущества - сообщать о них в ТСЖ, а в случаях, нетерпящих отлагательства, предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;

9.2.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, Уставом ТСЖ.

9.3. Член товарищества не может отказаться от внесения обязательных платежей в силу не использования жилого и/или нежилого помещения, а также отказа от использования отдельных объектов общей собственности.

9.4. В случае временного отсутствия граждан, плата за отдельные виды коммунальных услуг, которые рассчитываются исходя из нормативов потребления, может подлежать перерасчёту на основании заявления собственника.

9.5. Член ТСЖ обязан предоставить Правлению ТСЖ достоверные сведения, позволяющие его идентифицировать и осуществлять связь с ним, документ, подтверждающий право собственности на помещение, а также сведения о размерах принадлежащих ему долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД (например, технический паспорт в случае перепланировки помещения), и своевременно информировать Правление ТСЖ об их изменении.

9.6. До 25 числа текущего месяца предоставлять в бухгалтерию ТСЖ показания индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг.

9.7. Во избежание нарушения прав других собственников помещений МКД, а так же нанесения ущерба общему имуществу, при эксплуатации инженерных систем и индивидуального электрооборудования собственнику помещения запрещается:

- использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;

- производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения ТСЖ;

- самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом и в технический паспорт жилого помещения;

- самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

9.8. Член ТСЖ, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей и осуществления деятельности ТСЖ, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

## **10. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

10.1. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание его членов.

10.2. Руководство текущей деятельности ТСЖ осуществляется Правлением товарищества, из состава которого избирается Председатель Правления.

10.3. Органом контроля ТСЖ является ревизор (ревизионная комиссия).

10.4. Внешний аудитор может быть приглашен по решению общего собрания, а также по инициативе собственников, имеющих более 10% от общего числа голосов. Затраты на аудиторскую проверку несут инициаторы этой проверки. По решению общего собрания затраты инициаторов аудиторской проверки могут быть возмещены за счет средств ТСЖ.

## **11. КОМПЕТЕНЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

11.1. Общее Собрание членов ТСЖ является высшим органом управления ТСЖ и созывается в порядке, установленном действующим законодательством и Уставом ТСЖ.

11.2. К исключительной компетенции общего собрания членов ТСЖ относятся вопросы:

11.2.1. внесения изменений в Устав ТСЖ, принятие Устава ТСЖ в новой редакции;

11.2.2. принятие решений о реорганизации и ликвидации ТСЖ, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

11.2.3. избрание и прекращение полномочий Правления, Председателя Правления, Ревизора (ревизионной комиссии) ТСЖ;

11.2.4. установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов ТСЖ;

11.2.5. образование специальных фондов ТСЖ, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в МКД и его оборудования, иных специальных фондов;

11.2.6. утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в МКД, отчета о выполнении такого плана;

11.2.7. утверждение смет доходов и расходов ТСЖ на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

11.2.8. утверждение годового отчета о деятельности Правления ТСЖ;

11.2.9. утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ;

11.2.10. принятие решений о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

11.2.11. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ТСЖ;

11.2.12. принятие и изменение по представлению Председателя Правления ТСЖ правил внутреннего распорядка ТСЖ в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание МКД, положения об оплате их труда;

11.2.13. передача функции управления МКД управляющей организации;

11.2.14. определение размера вознаграждения членов Правления и Председателя Правления ТСЖ;

11.2.15. рассмотрение жалоб на действия Правления ТСЖ, Председателя Правления ТСЖ и ревизора (ревизионной комиссии) ТСЖ;

11.2.16. другие вопросы, предусмотренные ЖК РФ и иными федеральными законами.

11.3. Общее собрание членов ТСЖ имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

11.4. Принятие решений по вопросам, связанным с обслуживанием автостоянок (помещений парковочных залов МКД), относятся к компетенции общего собрания членов ТСЖ – долевых собственников автостоянок (парковочных залов), при условии, что эти вопросы не связаны с использованием территории МКД, переустройством частей МКД, являющихся общим имуществом всех собственников помещений МКД и не затрагивают иных интересов собственников жилых и нежилых помещений МКД. К таким вопросам относятся:

11.4.1. утверждение годового плана содержания и ремонта помещений, оборудования и инженерных коммуникаций парковочных залов в МКД, отчета о выполнении такого плана;

11.4.2. утверждение смет доходов и расходов, а так же целевых сборов на содержание и ремонт помещений, оборудования и инженерных сетей парковочных залов в МКД на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок).

## **12. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ**

12.1. Годовое общее собрание членов ТСЖ созывается по окончании финансового года в течение 1 квартала года, следующего за отчетным. Общие собрания, проводимые помимо годового общего собрания, считаются внеочередными.

12.2. Внеочередное общее собрание членов ТСЖ может быть созвано по личной инициативе любого члена ТСЖ с соблюдением инициатором созыва собрания установленного порядка уведомления и проведение собрания.

Правление ТСЖ обязано созвать внеочередное собрание по требованию членов (члена) Правления или ревизора (ревизионной комиссии) ТСЖ.

12.3. Уведомление о проведении общего собрания членов ТСЖ не позднее чем за 10 (десять) дней до даты проведения общего собрания вывешивается в общедоступных местах, установленных ранее решением общего собрания, публикуется на официальном сайте ТСЖ, либо направляется в письменной форме инициатором созыва общего собрания почтовым отправлением (заказным письмом), либо вручается каждому члену ТСЖ под расписку.

12.4. Уведомление о проведении общего собрания должно содержать следующую информацию:

12.4.1. сведения об инициаторе созыва собрания;

12.4.2. форма проведения собрания (собрание - совместное присутствие или заочное голосование);

12.4.3. дата, место, время проведения собрания, а в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования - дата окончания приема решений членов ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

12.4.4. повестка данного собрания;

12.4.5. порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

12.5. Общее собрание вправе решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления, но не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в его повестку, а также изменять повестку общего собрания.

12.6. Правом голосования на общем собрании членов ТСЖ обладают собственники помещений, являющиеся членами ТСЖ.

12.7. Общее собрание членов ТСЖ правомочно, если в нем приняли участие члены ТСЖ или их представители, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов ТСЖ, а при принятии решения по вопросам п.п. 11.2.2, 11.2.10, 11.2.11 Устава - не менее 2/3 голосов от общего числа голосов членов ТСЖ.

12.8. Голосование на общем собрании осуществляется членом ТСЖ как лично, так и через своего представителя.

Полномочия представителей должны быть оформлены доверенностью, оформленной в соответствии с нормами действующего законодательства.

Голосование за несовершеннолетних собственников помещений - членов ТСЖ осуществляют их родители без оформления доверенности, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.

12.9. Каждый член ТСЖ обладает количеством голосов, определяемым из расчёта: 10 кв.м. помещений находящихся в его собственности = 1 голосу. Допускается округление до 0,01 (Например: квартира 120,4 кв.м + парковка 25,23 кв.м = 145,63 кв.м = 14,56 голосов).

12.10. Член ТСЖ (собственник) голосует по каждому вопросу повестки дня всеми принадлежащими ему голосами.

12.11. В случае отсутствия кворума инициатор проведения собрания созывает повторное общее собрание, которое должно быть проведено с соблюдением процедуры уведомления членов ТСЖ о новой дате собрания.

12.12. Решения по вопросам п.п. 11.2.2, 11.2.10, 11.2.11 Устава, принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов ТСЖ или их представителей.

12.13. В случае, если при проведении общего собрания членов ТСЖ путем совместного присутствия такое общее собрание не имело кворума, в дальнейшем решения общего собрания членов ТСЖ 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 оформленных в письменной форме решений членов ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование). При этом бюллетени для голосования, выданные на очном собрании, считаются действительными.

Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены ТСЖ, решения которых (бюллетени) получены до даты окончания их приема.

12.14. Председатель Правления ТСЖ при очной форме проведения собрания организует регистрацию присутствующих на собрании членов ТСЖ, определяет наличие кворума, оглашает повестку собрания, ведет собрание. При отсутствии Председателя Правления ТСЖ эти функции возлагаются на члена правления ТСЖ.

12.15. Для ведения протокола общего собрания избирается секретарь собрания, а для подсчета голосов, при необходимости, счетная комиссия из числа членов ТСЖ присутствующих на собрании. Протокол подписывают председатель и секретарь общего собрания.

12.16. При проведении собрания в заочной форме председатель и секретарь правления осуществляют подсчет голосов, оформляют и подписывают протокол общего собрания.

12.17. Если решение члена ТСЖ по вопросам повестки собрания оформляется в письменном виде (независимо от формы проведения собрания), то в таком решении должны быть указаны:

12.17.1. сведения о лице, участвующем в голосовании;

12.17.2. сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании;

12.17.3. решения по каждому вопросу повестки собрания, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

При таком способе голосования засчитываются голоса по вопросам, по которым членом ТСЖ отмечен только один из возможных вариантов голосования.

Оформленные с нарушением данного требования 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 признание указанного решения недействительным в целом.

12.18. Решения, принятые общим собранием и итоги голосования по вопросам повестки собрания доводятся до сведения всех членов ТСЖ (собственников помещений) путем размещения соответствующего сообщения в помещении (месте) определенном решением общего собрания, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

12.19. Протоколы общих собраний членов ТСЖ (собственников помещений) подлежат хранению в Правлении ТСЖ в течение всего периода деятельности ТСЖ.

12.20. Решение общего собрания членов ТСЖ в МКД является обязательным для всех членов ТСЖ в МКД, в том числе и для тех, кто не принимал участия в голосовании или голосовал против принятых решений.

## 11. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Правление является исполнительным органом ТСЖ, подотчетным общему собранию, и осуществляет руководство текущей деятельностью ТСЖ.

13.2. Правление ТСЖ избирается общим собранием из числа членов ТСЖ на срок два года в количестве 8 человек по одному члену от каждого МКД, входящего в ТСЖ.

Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом Правления.

Членом Правления ТСЖ не может являться лицо, с которым ТСЖ заключило договор управления МКД, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества. Член Правления ТСЖ не может совмещать свою деятельность в Правлении ТСЖ с работой в ТСЖ по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления ТСЖ.

13.3. Выборы кандидата в члены Правления осуществляются на общем собрании членов ТСЖ каждого отдельного МКД, которое должно быть проведено не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов ТСЖ.

Голосование за каждую кандидатуру осуществляется поименно.

Утверждение нового кандидата в члены Правления осуществляется на общем собрании.

13.4. Решением общего собрания полномочия любого члена Правления могут быть прекращены досрочно.

13.5. В случае выхода члена Правления из состава Правления до истечения срока полномочий, он обязан в течение 10 дней провести общее собрание членов ТСЖ своего МКД для избрания нового кандидата в члены Правления. Данная кандидатура утверждается на ближайшем общем собрании членов ТСЖ. До момента утверждения, кандидат в члены Правления участвует в заседаниях Правления ТСЖ с правом совещательного голоса.

13.6. Первое заседание Правления, в том числе и после ежегодного общего собрания проводится не позднее 10 дней после проведения общего собрания.

13.7. Заседания Правления созываются Председателем Правления и могут проводиться по графику или в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления.

13.8. Заседания Правления созываются не реже 1 раза в три месяца. Для ведения протоколов заседаний Правления из членов Правления избирается секретарь Правления.

13.9. Заседание Правления ТСЖ признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления, при этом каждый член Правления обладает одним голосом.

13.10. Правление ТСЖ вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, кроме вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов ТСЖ (собственников помещений).

13.11. Решения Правления оформляются протоколом, который подписывают Председатель и секретарь Правления.

### 13.11. В обязанности Правления ТСЖ входит:

13.11.1. Соблюдение ТСЖ законодательства и требований Устава Товарищества;

13.11.2. Составление смет доходов и расходов на каждый финансовый год и годовых отчетов о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и предоставление их общему собранию членов ТСЖ для утверждения;

13.11.3. Контроль своевременного внесения установленных обязательных платежей и взносов членами ТСЖ; собственниками помещений, не являющимися членами ТСЖ;

13.11.4. Управление МКД или заключение договоров на управление им от имени ТСЖ;  
13.11.5. Утверждение штатного расписания, принятие решения о найме работников для обслуживания МКД и их увольнение.

Решение о найме управляющего ТСЖ и условия договора с ним принимаются членами Правления единогласно. Председатель Правления ТСЖ заключает с управляющим договор и выдает ему доверенность.

13.11.6. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в МКД со специализированными организациями или лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности; а также с собственниками, не являющимися членами ТСЖ;

13.11.7. Контроль ведения списка членов ТСЖ, реестра собственников помещений МКД, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

13.11.8. Созыв и проведение общего собрания ТСЖ;

13.11.9. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества и требований действующего законодательства.

13.12. Правление ТСЖ обязано созвать и провести общее собрание собственников помещений при необходимости принятия решений по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД, таким как:

- 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;

- введение ограничений на использование общего имущества, в том числе и земельного участка под многоквартирным домом;

- о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в доме, 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;

- 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;

Решение по указанным вопросам считается принятым, если за него проголосовало не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

13.13. Правление имеет право распоряжаться средствами ТСЖ, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом, утвержденным общим собранием членов ТСЖ.

13.14. При исполнении своих обязанностей члены Правления ТСЖ, действиями или бездействием которых причинен имущественный вред Товариществу или членам Товарищества, обязаны возместить пострадавшей стороне причиненный ущерб в полном объеме.

13.15. При заключении договора с управляющей организацией Правление Товарищества может передать свои функции этой управляющей организации.

## **14. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ**

14.1. Председатель Правления Товарищества избирается на срок не более двух лет Правлением или Общим собранием членов Товарищества.

14.2. Председатель Правления подотчетен Правлению и общему собранию членов ТСЖ, обеспечивает выполнение решений общих собраний и Правления.

Досрочное прекращение полномочий Председателя Правления возможно по решению общего собрания.

### **14.3. Председатель Правления:**

14.3.1. Действует без доверенности от имени ТСЖ в отношениях с третьими лицами;

- 14.3.2. Открывает и закрывает банковские счета в учреждениях банка, распоряжается денежными средствами ТСЖ, подписывает платежные и иные финансовые и бухгалтерские документы с правом первой подписи;
- 14.3.3. Совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим уставом не требуют предварительного одобрения Правлением или общим собранием;
- 14.3.4. Заключает, изменяет и прекращает от имени Товарищества договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в МКД со специализированными организациями или лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности; а также с собственниками помещений, не являющимися членами ТСЖ, и контролирует их исполнение;
- 14.3.5. Заключает, изменяет и прекращает от имени ТСЖ договоры с ресурсоснабжающими организациями на обеспечение собственников помещений в МКД коммунальными услугами и контролирует их исполнение;
- 14.3.6. Заключает, изменяет и прекращает от имени ТСЖ иные договоры для целей управления МКД и контролирует их исполнение;
- 14.3.7. Разрабатывает и выносит на утверждение Правления штатное расписание, от имени ТСЖ нанимает, контролирует, оплачивает труд и увольняет штатный персонал ТСЖ, дает указания и распоряжения наемным работникам в пределах своей компетенции;
- 14.3.8. Ведет реестр членов ТСЖ и собственников помещений МКД, выдает необходимые справки членам ТСЖ, собственникам помещений, нанимателям и арендаторам помещений в МКД. Размер платы за предоставление справок устанавливается решением общего собрания членов ТСЖ;
- 14.3.9. Осуществляет надлежащее хранение документов, перечень которых устанавливается настоящим уставом и решениями общего собрания членов ТСЖ / Правления ТСЖ;
- 14.3.10. Выполняет иные действия в пределах своей компетенции, установленной законодательством и настоящим уставом.

## **15. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР)**

- 15.1. Для осуществления контроля над деятельностью ТСЖ Общее собрание вправе избрать ревизионную комиссию или ревизора.
- 15.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок не более чем два года. Членами ревизионной комиссии (ревизором) не могут быть члены Правления Товарищества, лица, с которыми ТСЖ заключило договор управления МКД, или лица, занимающие должности в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор. Член ревизионной комиссии (ревизор) не может совмещать свою деятельность в ревизионной комиссии с работой в ТСЖ по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей ревизора.
- 15.3. Членом ревизионной комиссии (ревизором) может быть избрано лицо, не являющееся членом ТСЖ и не являющееся собственником помещения, при условии, что оно имеет постоянную регистрацию в МКД, входящем в ТСЖ, и проживает по месту регистрации.
- 15.4. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает Председателя.
- 15.5. Ревизионная комиссия (ревизор):
- 15.5.1. Проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- 15.5.2. Представляет общему собранию членов ТСЖ заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 15.5.3. Представляет Общему собранию заключение о смете доходов и расходов ТСЖ на соответствующий год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 15.5.4. Отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

## **16. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ**

16.1. ТСЖ ведет оперативный, бухгалтерский и статистический учет по нормам, действующим в Российской Федерации.

16.2. Ответственным лицом за ведение документооборота в ТСЖ является Председатель Правления ТСЖ.

16.3. ТСЖ в лице Председателя правления осуществляет хранение следующих документов:

16.3.1. Устав ТСЖ, а также изменения и дополнения к нему, свидетельства о государственной регистрации ТСЖ и изменений; о постановке на налоговый учет;

16.3.2. протоколы Общих собраний и заседаний Правления ТСЖ;

16.3.3. реестры членов ТСЖ и собственников помещений МКД;

16.3.4. документы, подтверждающие права собственников помещений на общее имущество МКД, а также права ТСЖ на имущество, находящееся на его балансе;

16.3.5. годовые отчеты, документы бухгалтерского учета, документы бухгалтерской отчетности;

16.3.6. заключения ревизионной комиссии (Ревизора), аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;

16.3.7. техническую документацию на МКД, договорную, а также иную документацию, установленную решениями Общего собрания членов ТСЖ / Правления ТСЖ.

## **17. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ (РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТСЖ)**

17.1. Прекращение деятельности ТСЖ возможно в форме ликвидации или реорганизации (слияния, разделения, присоединения, выделения, преобразования).

17.2. Реорганизация ТСЖ осуществляется на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

17.2.1. ТСЖ по решению общего собрания собственников помещений в МКД может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

17.2.2. Реорганизация ТСЖ может быть осуществлена в форме разделения при условии соблюдения требований, установленных законодательством. Решение о разделении ТСЖ может быть принято на общем собрании его членов большинством голосов членов товарищества от числа голосов членов товарищества, присутствующих на его общем собрании, при условии согласия на такое разделение общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, решение о котором принято большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом многоквартирном доме в течение двух лет с момента проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором инициировали такое разделение.

17.2.3. Реорганизация ТСЖ может быть осуществлена в форме выделения при условии соблюдения требований, установленных законодательством. Решение о выделении товарищества может быть принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором будет создано товарищество собственников жилья в процессе выделения, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

17.3. При реорганизации ТСЖ права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

17.4. Ликвидация ТСЖ осуществляется:

17.4.1. по решению общего собрания членов ТСЖ,

- Если за такое решение проголосовало не менее 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества;

17.4.2. по решению общего собрания собственников помещений в МКД:

- Если члены ТСЖ не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД;
- Если принятым решением изменен способ управления МКД;

17.4.3. по решению суда на основании требования государственного органа или органа местного самоуправления:

- В случае допущения при создании ТСЖ грубых нарушений закона, если эти нарушения носят неустранимый характер;
- При осуществлении деятельности, запрещенной законодательством, либо не предусмотренной Уставом ТСЖ;

17.4.4. по иным основаниям, установленным гражданским законодательством.

17.5. При наличии оснований для ликвидации ТСЖ создается ликвидационная комиссия, которая осуществляет процедуру ликвидации ТСЖ в соответствии с требованиями гражданского законодательства.

17.6. При ликвидации ТСЖ недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами ТСЖ пропорционально их доле в праве общей собственности.

17.7. Ликвидация ТСЖ считается завершенной с момента внесения записи об этом в единый государственный реестр юридических лиц.

=====