

УТВЕРЖДЁН
Общим собранием собственников жилья
Товарищества собственников жилья «Фаворит»
Протокол № 1 от « 23 » апреля 2014 г.

У С Т А В
Товарищества собственников жилья
«Фаворит»
(новая редакция)

г. Энгельс
2014 год

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	3
2. ЦЕЛЬ И СОДЕРЖАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ	3
3. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ	4
4. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА	5
5. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА	6
6. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ	6
7. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА	7
8. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА	8
9. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ	8
10. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА	9
11. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА	10
12. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА	10
13. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА	11
14. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА	11
15. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА	12
16. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА	13
17. ВЕДЕНИЕ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВА И УЧЕТ В ТОВАРИЩЕСТВЕ	14
18. ЛИКВИДАЦИЯ И РЕОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА	14
19. СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ТОВАРИЩЕСТВОМ	15
20. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	15

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Фаворит» (далее - Товарищество, ТСЖ):

- действует в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона «О некоммерческих организациях», других законодательных и иных нормативных актов;

- является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений многоквартирных домов, находящихся по адресу: РФ, 413111, г. Энгельс, ул. Тельмана, дом № 150а, 150\1, 150\2 в муниципальном Энгельском районе Саратовской области, зарегистрированного 02.06.2011 года МРИ ФНС РФ №7 по Саратовской области (далее - многоквартирные дома) включая встроено-пристроенные нежилые помещения для совместного управления является объединением собственников помещений в многоквартирных домах (далее по тексту - собственники) в целях совместного управления общим имуществом собственников в многоквартирных домах, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирных домах, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации помещениями в данных многоквартирных домах, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами.

1.2. Официальное наименование:

- полное - **Товарищество собственников жилья «Фаворит»;**
- краткое - **ТСЖ «Фаворит».**

1.3. Местонахождение Товарищества: **РФ, 413111, г. Энгельс, ул. Тельмана, дом № 150а.**

Почтовый адрес Товарищества: РФ, 413111, г. Энгельс, ул. Тельмана, дом № 150а.

1.4. ТСЖ является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет расчетный и иные счета в банках, самостоятельный баланс, печать со своим наименованием, символику и другие реквизиты.

1.5. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.6. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и личные неимущественные права и нести обязанности, представлять законные интересы членов Товарищества, собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами, выступать истцом и ответчиком в суде.

1.7. По вопросам, не нашедшим отражение в Уставе, Товарищество руководствуется действующим законодательством Российской Федерации.

2. ЦЕЛЬ И СОДЕРЖАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ

2.1. Товарищество создается для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах и обеспечения эксплуатации этого комплекса, не ставящее своей основной целью получение прибыли. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

2.2. Товарищество является добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме, созданным в целях:

- реализации прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом собственников помещений в многоквартирных домах;

- управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах, его обслуживания, эксплуатации и ремонта;

- сдачи в аренду, в наем, в возмездное пользование либо продажи недвижимого имущества, являющегося общим имуществом собственников помещений в многоквартирных домах с согласия собственников помещений в многоквартирных домах;

распределения между членами Товарищества и собственниками помещений в многоквартирных домах, не являющихся членами Товарищества, обязанностей по возмещению соответствующих издержек по управлению многоквартирными домами, содержанию, эксплуатации и ремонту общего имущества;

- взыскания убытков, причиненных Товариществу и имуществу многоквартирных домов, в том числе его членами;
- обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- обеспечения коммунальными и иными услугами собственников помещений в многоквартирных домах, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;
- обеспечения соблюдения членами Товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;
- исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений, находящихся в общей собственности.
- заключения договоров и соглашений с физическими и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнения обязательств, принятых по договорам;
- проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- подготовка и регистрация в установленном порядке необходимых поправок к паспорту домовладения и иной документации многоквартирных домов;
- осуществления хозяйственной деятельности в порядке, предусмотренном ст. 152 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Уставом;
- содействия защите прав и представления интересов собственников помещений многоквартирных домов в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- содействия защите прав и интересов членов Товарищества.

3. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

3.1. Общим имуществом в многоквартирных домах, находящееся в общей долевой собственности собственников помещений, являются объекты, перечисленные в Гражданском кодексе Российской Федерации и статьях 36 и 36.1. Жилищного кодекса Российской Федерации, а именно:

1) 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);

2) 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;

3) 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;

4) права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (далее - специальный счет), и сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, процентов, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете.

3.2. Собственники помещений в многоквартирных домах владеют, пользуются и в установленных Жилищным Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом.

3.3. Определение долей устанавливается согласно ст.ст. 36.1, 37 и 42 Жилищного кодекса Российской Федерации. Соглашением участников долевой собственности в общем имуществе может быть выделено имущество, которое предназначено для содержания, использования и обслуживания конкретного, выраженного в натуре объекта недвижимости (квартира, нежилое помещение, и т.п.).

3.4. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения. Право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля нового собственника такого помещения в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествующего собственника такого помещения.

3.5. Доли в праве общей собственности на общее имущество, принадлежащие собственникам в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности на помещения в многоквартирном доме. Собственники также не вправе совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

3.6. Отдельные объекты и помещения общего имущества на основании решения Общего собрания собственников многоквартирных домов, принятого в соответствии с требованием Жилищного кодекса РФ, 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 многоквартирных домов.

3.7. Не подлежат отчуждению межквартирные лестничные клетки, лестницы, коридоры, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование и общее имущество, находящиеся за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома, если их отчуждение или передача в пользование может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников помещений в многоквартирном доме.

3.8. Имущество, приобретаемое ТСЖ за счет средств членов ТСЖ по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов ТСЖ.

3.9. Не использование собственником (в т.ч. членом Товарищества) принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения собственника помещения многоквартирного дома полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. Средства ТСЖ состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов ТСЖ;
- обязательных платежей собственников помещений, не являющихся членами Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ, которые используются исключительно на реализацию целей, предусмотренных настоящим Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества;
 - субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, на проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
 - прочих поступлений, в том числе из средств, передаваемых ТСЖ любыми физическими и юридическими лицами на законных основаниях.

4.2. Порядок образования и расходования средств из специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества и нормами действующего законодательства.

4.3. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества, утвержденным Общим собранием членов Товарищества.

4.4. Товарищество вправе застраховать объекты общей долевой собственности. Программы по страхованию, устанавливающие типы и виды страхования, выбираются и утверждаются Общим собранием членов Товарищества по представлению Правления Товарищества. Программы по страхованию должны обеспечивать защиту общей долевой собственности собственников многоквартирных домов.

4.5. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном жилом доме, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами (сервитутом), который устанавливается по соглашению между Товариществом и лицом, требующим установления сервитута, а в случае не достижения соглашения - по решению суда.

4.6. Товарищество обеспечивает сбор платежей и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности, собственников помещений многоквартирных домов, а также оплату коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений в многоквартирных домах, если иное не зафиксировано в договорах между жилищно-коммунальными предприятиями и Товариществом.

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

4.8. Если решением Общего собрания Товарищества не предусмотрено иное, специальные целевые сборы и взносы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов Товарищества.

5. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

5.1.1. обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

5.1.2. строительство, ремонт, реконструкция, пристройка дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирных домах.

5.1.3. сдача в аренду, внаем, возмездное пользование, во временное пользование недвижимого имущества, входящего в состав многоквартирных домов, для пополнения средств, необходимых для содержания общего имущества многоквартирных домов и улучшения общего имущества.

5.2. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или, по решению Общего собрания членов Товарищества, направляется в специальные фонды, средства которых расходуются на цели, соответствующие задачам Товарищества, указанным в Уставе. По решению Общего собрания членов Товарищества доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации.

6. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

6.1. К обязательным платежам собственников недвижимого имущества в многоквартирных домах относятся:

6.1.1. Платежи за жилое помещение (содержание и ремонт жилого помещения, включая плату за работы и услуги по управлению многоквартирными домами, за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, охрану, озеленение, уборка подъездов, уборка дворовой территории, и т.д.);

6.1.2. Платежи за коммунальные услуги (горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление);

6.1.3 Взнос на капитальный ремонт;

6.2. Обязательные платежи для нанимателей, арендаторов и собственников в многоквартирном доме устанавливаются в соответствии с федеральным законодательством и нормативными актами, и отражаются в заключенных договорах на жилищно-коммунальные услуги, включающие услуги по управлению, найму (аренде) и сервисному обслуживанию. Порядок внесения платежей устанавливается органами управления Товарищества.

6.3. Не использование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения указанных лиц от оплаты обязательных платежей.

6.4. Собственники помещений, не являющиеся членами ТСЖ, вносят обязательные платежи в соответствии с договорами, заключенными с ТСЖ. При этом, отсутствие заключенного договора не освобождает собственника, не являющегося членом ТСЖ от обязанности по своевременному внесению обязательных платежей в установленном размере.

6.5. Члены Товарищества и собственники помещений в многоквартирных домах обязаны вносить обязательные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа каждого месяца, следующего за истекшим. Иной срок оплаты может быть установлен договором управления многоквартирным домом, либо решением Общего собрания членов Товарищества.

6.6. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату по обязательным платежам (должники) за исключением взносов на капитальный ремонт, обязаны уплатить Товариществу пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.7. Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта проценты в размере, установленном в порядке, предусмотренном п.6.8. Устава. Уплата указанных процентов осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.

6.8. Ежегодно Правление Товарищества составляет на предстоящий финансовый год проект годового плана финансово-хозяйственной деятельности, смету(ы) доходов и расходов, рассчитывает размер платежей и взносов каждого собственника помещений в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и выносит проект на утверждение Общего собрания членов Товарищества.

7. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Товарищество имеет право:

7.1.1. Выбирать, в том числе на конкурсной основе подрядчиков, предоставляющих услуги по ремонту недвижимого имущества.

7.1.2. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, устанавливать специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие, установленные законодательными и иными нормативными актами Российской Федерации, Саратовской области, Уставом Товарищества.

7.1.3. Выполнять работы и оказывать услуги членам Товарищества и собственникам помещений в многоквартирных домах.

7.1.4. На основании решений Общего собрания членов ТСЖ о получении банковских кредитов и иных заемных средств, пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены финансовым планом Товарищества и законодательством Российской Федерации.

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

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

7.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-либо лицу или лицам;

7.2.2. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества, в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Товарищества.

7.3. Товарищество в праве обратиться в суд с заявлением о принудительном взыскании с должников причитающихся платежей, а также о полном возмещении причиненных Товариществу убытков:

7.3.1. Обязательных платежей и взносов в случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах;

7.3.2. Убытков, причиненных ТСЖ в результате неисполнения собственниками помещений обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

7.4. Для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами Товарищество, как некоммерческая организация, вправе добровольно объединяться с другими ТСЖ в ассоциации (союзы) на основании договора. Управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о некоммерческих организациях.

8. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Товарищество обязано:

8.1.1. Осуществлять управление многоквартирными домами.

8.1.2. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также настоящего Устава ТСЖ.

8.1.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирных домах, обеспечивать контроль над использованием недвижимости, находящейся в пользовании собственников помещений в многоквартирных домах, в соответствии с целевым назначением и нормами жилищного и гражданского законодательства.

8.1.4. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту мест общего пользования в жилых домах, заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.

8.1.5. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирных домах с собственниками помещений, не являющимися членами ТСЖ.

8.1.6. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору.

8.1.7. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирных домах обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

8.1.8. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, правил проживания в многоквартирном доме.

8.1.9. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

8.1.10. Обеспечивать распределения между собственниками помещений в многоквартирном доме, издержек по содержанию и ремонту общего имущества в доме.

8.1.11. В случаях, предусмотренных законодательством и Уставом Товарищества, представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в жилищных отношениях, отношениях собственности, в том числе в отношениях с третьими лицами.

8.1.12. Выполнять решения Общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, проведенных в порядке и по вопросам, установленным Жилищным кодексом РФ.

8.1.13. Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

8.1.14. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, 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.

8.2. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

9. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

9.1. Членами Товарищества являются собственники помещений в многоквартирном доме, которые в установленном законом порядке выразили свое волеизъявление быть таковыми, путем подачи заявления в Правление Товарищества, а также юридические лица, которым в многоквартирных домах принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, или на которых возложены полномочия представлять интересы собственника в многоквартирных домах, осуществлять контроль за использованием помещений, заключать договор с управляющей организацией по объектам нежилого фонда. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения в данном доме.

9.2. Информация о члене Товарищества заносится в реестр членов Товарищества, в который включаются 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.

9.3. Член Товарищества в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 9.2 Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

9.4. Каждый член ТСЖ обладает количеством голосов пропорционально размеру общей площади жилых и/или нежилых помещений, находящихся в его собственности, исчисляя это количество в метрах квадратных из соотношения 1 кв. метр - 1 голос.

Дробная часть голоса, превышающая 0,5 кв.м. площади, предоставляет члену ТСЖ право на один дополнительный голос. По каждому вопросу повестки дня член ТСЖ голосует всем количеством принадлежащих ему голосов.

9.5. Членами Товарищества могут быть дееспособные граждане Российской Федерации, имеющие в собственности жилые и (или) нежилые помещения в многоквартирном доме. Вступление в члены Товарищества осуществляется на добровольной основе.

9.6. Интересы несовершеннолетних собственников помещений в многоквартирном доме представляют их родители, опекуны или попечители.

9.7. 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 Товариществе, удостоверив его права доверенностью, оформленной в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или нотариально.

9.8. 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.

9.9. Отказ собственника помещения в многоквартирном доме от вступления в члены Товарищества не освобождает его от обязанности несения расходов по содержанию и ремонту принадлежащих ему помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также оплаты коммунальных услуг. Данные собственники помещений многоквартирного дома заключают с Товариществом договор управления многоквартирным домом с обязанностью несения расходов по содержанию, эксплуатации и ремонту здания.

9.10. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена ТСЖ на помещение в многоквартирном доме.

9.11. Прекращение членства в Товариществе в связи с прекращением права собственности на помещение в многоквартирном доме происходит автоматически с момента прекращения права собственности на помещение в многоквартирном доме.

9.12. При выходе из членов Товарищества: собственник помещения обязан заключить с Товариществом договор управления многоквартирным домом и несению расходов по его содержанию, эксплуатации и ремонту; члену Товарищества внесённые им платежи и сборы не возвращаются.

9.13. Смерть гражданина - члена Товарищества или ликвидация юридического лица, входившего в состав ТСЖ, или отчуждение недвижимости в многоквартирном доме по иным основаниям, влечет за собой прекращение членства в Товариществе.

10. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Член Товарищества имеет право:

10.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в соответствии с общими нормами гражданского законодательства и соблюдая интересы других собственников многоквартирного дома.

10.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества 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 Товарищества.

10.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества устранению недостатков в работе органов управления.

10.1.4. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих ему на праве собственности помещениях с соблюдением целевого использования помещения, требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

10.1.5. Получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Уставом, в том числе информацию о состоянии имущества Товарищества и произведенных расходах, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

Члены Товарищества собственники жилья имеют право ознакомиться со следующими документами:

- устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- реестр членов Товарищества;
- бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год,
- отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

11. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Член Товарищества обязан:

11.1.1. Соблюдать жилищное, гражданское законодательство, Жилищный кодекс Российской Федерации, выполнять требования Устава Товарищества, решения Общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества, правила содержания и проживания в многоквартирном доме;

11.1.2. Принимать участие в Общих собраниях членов Товарищества лично или через представителя;

11.1.3. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории;

11.1.4. Выполнять положения внутренних правил и регламентов Товарищества;

11.1.5. Содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его капитальный и текущий ремонт;

11.1.6. Использовать объекты и имущество общей собственности только по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;

11.1.7. Обеспечивать доступ в находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение аварийным (техническим) службам, члену Правления ТСЖ или любому другому лицу, уполномоченному Правлением ТСЖ к частям жилого и/или нежилого помещения в случаях необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии, необходимости восстановления объектов и имущества общей собственности, для проведения профилактической, инспекционной проверки, текущего ремонта общего имущества или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому и/или движимому имуществу многоквартирного дома;

11.1.8. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством, настоящим Уставом и внутренними правилами ТСЖ;

11.1.9. Своевременно, не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, вносить взносы, необходимые для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом объектов общей собственности, пропорционально размеру общей площади жилых и/или нежилых помещений, находящихся в его собственности, а также своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые и специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов ТСЖ и/или Правлением ТСЖ.

11.1.10. Уплата платежей является обязанностью собственников жилых и/или нежилых помещений и их преемников (наследников) в отношении права собственности на жилое и/или нежилое помещение.

12. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание его членов.

12.2. Руководство текущей деятельностью ТСЖ осуществляется Правлением ТСЖ, из состава которого избирается Председатель Правления.

12.3. Органом контроля ТСЖ является ревизионная комиссия.

13. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Годовое Общее собрание членов Товарищества созывается не позднее, чем через 90 дней после окончания финансового года. Внеочередное Общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления ТСЖ, членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии.

13.2. Уведомление (объявление) о проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества путем размещения публичного объявления о предстоящем собрании на информационных стендах (щитах, досках, и т.п.) в подъездах дома, либо иным способом, установленным решением Общего собрания членов Товарищества или настоящим Уставом.

Уведомление размещается не позднее, чем за 10 дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества. В уведомлении (объявлении) о проведении Общего собрания указываются:

сведения о лице, по инициативе которого созывается Общее собрание;

место, дата и время проведения собрания;

повестка дня собрания.

13.3. Общее собрание членов ТСЖ не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены

в повестке собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

13.4. Каждый член Товарищества участвует в Общем собрании членов ТСЖ с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества на Общем собрании обладает количеством голосов пропорционально

размеру общей площади жилых и/или нежилых помещений, находящихся в его собственности.

В случае участия Члена Товарищества через своего представителя, полномочия представителя на голосование должны быть удостоверены доверенностью содержащей сведения о представляемом собственнике

помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителя (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные), которая должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

13.5. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

13.6. При проведении общего собрания в форме заочного голосования, голосование по вопросам повестки дня осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений (бюллетеней для голосования) членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

13.7. Решения Общего собрания Товарищества, принятые в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, являются обязательным для всех собственников помещений

в многоквартирном доме, в том числе для тех членов Товарищества, которые, не зависимо от причин, не принимали участия в голосовании.

13.8. Решение Общего собрания членов Товарищества доводится до сведения отсутствующих на Общем собрании членов в срок не позднее 10 (Десяти) дней после его проведения, путем размещения копии протокола на информационных стендах (щитах и т.п.) в подъездах, на сайте Товарищества в сети интернет и/или иным способом, определенным решением Общего собрания.

14. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Руководство текущей деятельностью ТСЖ осуществляет Правление Товарищества.

14.2. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам текущей деятельности ТСЖ, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества.

14.3. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

14.4. Правление ТСЖ избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества сроком на 2 (Два) года. Кандидатуры в Правление могут предлагаться любым членом Товарищества или его законным представителем.

14.5. Членом Правления Товарищества 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. Член Правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в Правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления Товарищества.

14.6. Правление на первом заседании избирает из своего состава Председателя и его заместителя (управляющего).

В период действия своих полномочий Правление вправе из членов своего состава досрочно прекращать полномочия и переизбирать Председателя правления.

14.7. По решению Правления для управления общим имуществом многоквартирных домов по договору найма может быть нанят управляющий, с возложением на него обязанностей, указанных в трудовом договоре.

14.8. Первое заседание Правления, в том числе и после ежегодного Общего собрания членов ТСЖ проводится не позднее 30 дней после подведения итогов Общего собрания.

14.9. Заседание Правления ТСЖ признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления, при этом каждый член Правления обладает одним голосом. Решения Правления принимаются большинством голосов членов Правления, присутствующих на заседании и оформляются протоколом, который подписывается Председателем правления Товарищества и Секретарем заседания правления Товарищества. Если при голосовании голоса членов Правления разделились поровну, голос Председателя правления считается решающим.

14.10. В обязанности и компетенцию Правления Товарищества входит решение следующих вопросов:

14.11. Соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава ТСЖ;

14.12. Составление годового бюджета, смет доходов и расходов на каждый финансовый год и годовых отчетов о финансово-хозяйственной деятельности и предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;

14.13. Подготовку и/или одобрение проектов договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме со специализированными организациями или лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, с собственниками, не являющимися членами Товарищества, а также заключение таких договоров и контроль их выполнения;

14.14. Подготовку штатного расписания, принятия решения о найме работников для обслуживания многоквартирных домов и их увольнение;

14.15. Контроль своевременного внесения установленных обязательных платежей и взносов:
-членами Товарищества;

-собственниками помещений, не являющихся членами Товарищества;

14.16. Подготовку и представление на утверждение Общему собранию внутренних правил и регламентов Товарищества;

14.17. Представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами;

14.18. Созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества, а также, по поручению Общего собрания членов Товарищества, созыв и проведение Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома;

14.19. Ведение реестра членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности, иной документации;

14.20. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества и положений Жилищного Кодекса РФ.

14.21. Члены Правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать исключительно в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

15. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

15.1. Председатель правления Товарищества избирается на срок 2 (Два) года. Председатель правления обеспечивает выполнение решений Правления Товарищества, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества. Переизбрание Председателя правления и освобождение его

от полномочий осуществляется по решению того органа управления Товарищества, который его избрал.

15.2. Председатель правления:

15.2.1. Председательствует на заседаниях Правления Товарищества

15.2.2. Действует без доверенности от имени Товарищества в отношениях с третьими лицами, распоряжается денежными средствами Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом не требуют предварительного одобрения Правления или Общего собрания членов Товарищества.

15.2.3. После одобрения Правлением Товарищества заключает от имени Товарищества договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирных домах со специализированными организациями или лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности; а также с собственниками, не являющимися членами Товарищества. Подписывает документы и протоколы заседаний Правления.

15.2.4. На основании решения Правления ТСЖ заключает сделки и открывает в банках счета Товарищества.

15.2.5. Выдает доверенности, в том числе с правом передоверия.

15.2.6. Разрабатывает и выносит на утверждение Правления Товарищества и/или Общего собрания членов ТСЖ правила внутреннего 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 Российской Федерации, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов ТСЖ, от имени Товарищества нанимает, контролирует, оплачивает труд и увольняет штатный персонал ТСЖ, дает указания и распоряжения наемным работникам в пределах своей компетенции.

15.2.7. Осуществляет представительство от имени Товарищества без специальной доверенности в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в организациях.

15.2.8. Контролирует соблюдение и выполнение всех решений Общего собрания членов ТСЖ и Правления Товарищества собственниками помещений, нанимателям помещений в многоквартирном доме.

15.2.9. Выдает необходимые справки членам Товарищества, собственникам помещений.

15.2.10. Осуществляет хранение документов, перечень которых устанавливается настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества.

15.2.11. Заключает договоры на основании решений Общего собрания собственников многоквартирного дома по вопросам, предусмотренным Жилищным кодексом РФ.

15.3. Председатель правления Товарищества, на основании решения Правления Товарищества, может передать исполнение части своих полномочий по доверенности с правом подписи финансовых и иных документов на время болезни, отпуска, смерти или досрочного прекращения полномочий назначенному управляющему.

16. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается из членов Товарищества Общим собранием членов ТСЖ на срок не более двух лет. Количественный состав ревизионной комиссии устанавливается решением Общего собрания, но не более 3-х человек.

16.2. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из двух ревизоров, из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии. В состав Ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества, а также их супруги, родители, дети, внуки, братья и сестры (их супруги).

16.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

16.3.1. Проводит не реже, чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;

1) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

2) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

16.3.2. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна Общему собранию членов Товарищества. Перевыборы Ревизионной комиссии (ревизора) могут быть проведены досрочно по требованию не менее чем одной трети общего числа членов Товарищества

16.3.3. Докладывать Общему собранию членов Товарищества обо всех выявленных нарушениях в деятельности органов управления Товарищества.

16.3.4. Члены Ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут ответственность за ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Товарищества.

17. ВЕДЕНИЕ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВА И УЧЁТ В ТОВАРИЩЕСТВЕ

17.1. Товарищество осуществляет учет результатов работ, ведет оперативный, бухгалтерский и статистический учет по нормам, действующим в Российской Федерации.

17.2. Организацию документооборота в ТСЖ осуществляет Председатель правления.

17.3. Товарищество в лице Председателя правления осуществляет хранение следующих документов:

- устав Товарищества, а также изменения и дополнения к нему, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- реестр членов Товарищества;
- протоколы Общих собраний членов Товарищества и заседаний Правления ТСЖ;
- документы, подтверждающие права ТСЖ на имущество, находящееся на его балансе;
- годовые отчеты, документы бухгалтерского учета, документы бухгалтерской отчетности;
- заключения Ревизионной комиссии (ревизора); аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- иные документы, предусмотренные решениями Общего собрания членов Товарищества.

17.4. Копии протоколов Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления, Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов, за исключением документов бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию, а также органам исполнительной власти и местного самоуправления, на территории которого находится Товарищество, органам государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, судебным и правоохранительным органам, организациям на основании и в соответствии с их запросами в письменной форме.

17.5. Протоколы заседаний Правления и Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества подписывает Председатель правления Товарищества и его заместитель; данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся в помещении Правления Товарищества.

18. ЛИКВИДАЦИЯ И РЕОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

18.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияния, разделения, присоединения, выделения, преобразования), либо ликвидации.

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

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

18.4. Товарищество ликвидируется:

18.4.1. По решению Общего собрания членов Товарищества в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме;

18.4.2. По решению Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома;

18.4.3. В случае осуществления деятельности по управлению жилищным фондом и нежилыми помещениями без надлежащего разрешения (лицензии), полученной в установленном порядке, если это предусмотрено законодательством;

18.4.4. При осуществлении деятельности, запрещенной законодательством либо противоречащей уставным целям Товарищества.

18.5. Порядок ликвидации Товарищества:

18.5.1. Управление многоквартирным домом переходит от Правления Товарищества к ликвидационной комиссии с момента принятия решения о ликвидации;

18.5.2. Ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, публикацию о ликвидации Товарищества, порядке и сроке заявления требований его кредиторов. Срок заявления требований кредиторами не может быть менее чем два месяца со дня публикации о ликвидации Товарищества;

18.5.3. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество - прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

19. СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ТОВАРИЩЕСТВОМ

19.1. Товарищество может осуществлять страхование имущества, принадлежащего ему, а также включенного в список общего имущества, от любых видов риска прямого физического ущерба, а также может осуществлять страхование ответственности с целью защиты Товарищества и собственников помещений в многоквартирном доме в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества.

19.2. Собственники помещений в многоквартирном доме осуществляют страхование своего недвижимого имущества самостоятельно.

19.3. В случае ущерба, нанесенного многоквартирному дому в результате страхового случая, страховка выплачивается Товариществу или специально назначенному доверенному представителю для последующего использования в интересах собственников помещений в многоквартирном доме.

19.4. Сумма страховых выплат, полученных для компенсации ущерба от несчастного случая, в первую очередь, используется на восстановление и ремонт многоквартирного дома, если Товарищество не примет решения ликвидировать Товарищество. В последнем случае получатель страховой компенсации - Товарищество или его доверенный представитель распределяет средства среди кредиторов, предоставивших ссуды под залог недвижимости в многоквартирном доме, в соответствии с законодательством. Остаток средств после уплаты иных установленных законодательством платежей в случае наличия такового распределяется между собственниками помещений в многоквартирном доме в соответствии с их долей участия.

20. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

20.1. Устав утверждается Общим собранием членов Товарищества и вступает в силу со дня его государственной регистрации.

20.2. Поправки, изменения и дополнения в настоящий Устав вносятся на основании решения Общего собрания Товарищества, принятого большинством голосов присутствовавших на собрании или их законных представителей. Изменения и дополнения в настоящий Устав не должны противоречить законодательным актам Российской Федерации и подлежат государственной регистрации.

