

Утвержден общим собранием собственников
протокол от 30 марта 2017г.

Устав
Товарищества Собственников
Жилья «Дом»
(НОВАЯ РЕДАКЦИЯ)

НОВОСИБИРСК 2017г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Дом», далее «ТСЖ», создано решением собственников помещений многоквартирного дома № 61/1 по ул. Блюхера в Ленинском районе г. Новосибирска в соответствии с положениями Гражданского и Жилищного кодексов Российской Федерации и других законодательных и нормативных актов;

- ТСЖ является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирном доме. ТСЖ является видом юридического лица, создаваемом в организационно-правовой форме (Товарищество собственников недвижимости).

1.2. Полное официальное наименование Товарищество собственников жилья «Дом», краткое официальное наименование ТСЖ «Дом».

1.3. Местонахождение ТСЖ: г. Новосибирск, ул. Блюхера, № 61/1.

Почтовый адрес ТСЖ: 630073, г. Новосибирск, ул. Блюхера, № 61/1.

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

1.5. ТСЖ может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять общие интересы собственников помещений в данном многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами.

1.6. ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

1.7. ТСЖ не отвечает по обязательствам своих членов, а члены товарищества не отвечают по обязательствам ТСЖ.

1.8. По вопросам, не нашедшим отражения в Уставе, ТСЖ руководствуется действующим законодательством Российской Федерации.

2. Цель и содержание деятельности ТСЖ

2.1. ТСЖ создано для совместного управления собственниками помещений комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса согласно действующим нормативам, владения, пользования, и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Основное содержание деятельности Товарищества состоит в следующем:

- реализация собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;
- сохранение и приращение общего имущества многоквартирного дома; распределение между собственниками помещений затрат по содержанию;
- техническое обслуживание, ремонт общего имущества;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния имущества;
- осуществление деятельности по строительству, реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению общим имуществом;
- организация надлежащего обеспечения собственников, нанимателей жилых помещений коммунальными услугами, снабжающими организациями;
- обеспечение выполнения правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания дома и придомовых территорий, как собственниками помещений, так и членами их семей, нанимателями и арендаторами помещений в многоквартирном доме;
- выполнение функции заказчика работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, установленных действующим

- законодательством и Уставом ТСЖ;
- представление общих интересов членов ТСЖ в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защита прав и интересов членов ТСЖ.

3. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГOKBAPТИРНОМ ДОМЕ

3.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в данном доме.

3.2. Общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме являются помещения, не являющиеся частями квартир, оборудование и иное имущество, 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), крыша;
- ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, в том числе парковка, расположенные на указанном земельном участке (далее — общее имущество) в многоквартирном доме.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

3.3. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения и следует судьбе права собственности на это помещение.

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 предшествовавшего собственника такого помещения.

3.5. 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 за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

3.6. Собственники помещений в ТСЖ владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом.

3.7. По решению общего собрания объекты общего имущества ТСЖ могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

3.8. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременён правом ограниченного пользования другими лицами. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

3.9. Уменьшение размера общего имущества возможно только с согласия всех собственников помещений.

3.10. Имущество, приобретаемое ТСЖ по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества.

4. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТСЖ

4.1. Средства ТСЖ состоит из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов 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, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений, в том числе из средств, передаваемых товариществу любыми физическими и юридическими лицами.

4.2. В собственности ТСЖ может находиться движимое, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

4.3. Правление ТСЖ имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счёте в банке, в соответствии с финансовым планом (сметой) Товарищества.

4.4. ТСЖ вправе застраховать объекты общей долевой собственности. Программы по страхованию, устанавливающие типы и виды страхования, выбираются и утверждаются общим собранием членов ТСЖ по представлению Правления. Программы по страхованию должны обеспечивать защиту общей долевой собственности собственников многоквартирного дома.

5. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСЖ

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

- обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- строительство, реконструкция, пристройка дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме.
- сдача в аренду, внаём части общего имущества в многоквартирном доме.
- другие виды деятельности, не запрещённые законодательством.

5.2. На основании решения общего собрания доход от хозяйственной деятельности ТСЖ используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные Уставом ТСЖ.

5.3. ТСЖ вправе заниматься иными видами деятельности, не запрещёнными федеральными законами. На виды деятельности, требующие специального разрешения, Товарищество обязано получить соответствующие разрешения.

6. УЧАСТИЕ СОБСТВЕННИКОВ В ОБЩИХ РАСХОДАХ НА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

6.1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

6.2. Размер обязательных расходов каждого собственника на содержание общего имущества, определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

6.3. Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади помещения собственника и не зависит от вида принадлежащих собственнику помещений (жилое или нежилое).

6.4. Неиспользование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения собственника от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

6.5. Обязательные расходы собственника состоят из платы за коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

6.6. На основании решения общего собрания членов ТСЖ в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели.

6.7. Порядок и сроки внесения обязательных взносов в специальные фонды устанавливаются решением общего собрания по представлению Правления ТСЖ.

6.8. Член ТСЖ плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме может внести имуществом. Потребность ТСЖ во вносимом имуществе и его стоимость определяется решением Правления в рублях на день внесения имущества и утверждается решением общего собрания членов ТСЖ.

6.9. Собственники помещений, не являющиеся членами ТСЖ, вносят плату за содержание и управление их помещениями, коммунальные услуги в соответствии с договорами заключенными с ТСЖ. Типовая форма договора утверждается правлением ТСЖ.

6.10. За несвоевременное и (или) неполное внесение обязательных платежей должники обязаны уплатить пени в размере одной трёхсотой 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.

6.11. За несвоевременное и (или) неполное внесение обязательных взносов в специальные фонды должники обязаны уплатить неустойку от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер неустойки устанавливается решением общего собрания.

6.12. Ежегодно не позднее 10 декабря Правление ТСЖ составляет на предстоящий финансовый год проект бюджета финансово-хозяйственной деятельности, смету 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.

7. ПРАВА ТСЖ

7.1. ТСЖ имеет право:

- заключать договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;
- определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, устанавливать специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также создавать специальные фонды, расходуемые на установленные Уставом Товарищества цели;
- устанавливать на основе утверждённой общим собранием сметы доходов и расходов Товарищества на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- на основании решений общего собрания членов ТСЖ о получении банковских кредитов и иных заёмных средств пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
- продавать, сдавать в аренду или внаём, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

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

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать, реконструировать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счёт собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к дому выделенных земельных участков;

заключать иные сделки и совершать отвечающие целям и задачам товарищества действия.

7.3. ТСЖ в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения:

- обязательных платежей и взносов в случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах;
- убытков, причинённых ТСЖ в результате неисполнения собственниками помещений обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

7.4. ТСЖ как некоммерческая организация вправе добровольно объединяться с другими ТСЖ в ассоциацию (союзы) в целях координации их деятельности, представления и защиты общих интересов товариществ собственников жилья.

8. Обязанности ТСЖ

8.1. ТСЖ обязано:

- обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава товарищества;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами ТСЖ;
- выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 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;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.
- Вести реестр членов ТСЖ и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанных в ч.2 ст.20 ЖК РФ.

8.2. Товарищество может иметь и иные права и обязанности, предусмотренные законодательством.

9. Членство в ТСЖ

9.1. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, в котором создано ТСЖ, вправе стать членами ТСЖ после возникновения у них права собственности на помещения в этом доме.

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

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

9.4. Правление на ближайшем после даты подачи заявления заседании рассматривает соответствующее заявление и выносит решение о приеме собственника в члены ТСЖ либо о выходе из членов ТСЖ с даты, указанной в заявлении.

9.5. Прекращение членства в ТСЖ в связи с прекращением права собственности члена ТСЖ на помещение в многоквартирном доме происходит автоматически с момента прекращения права собственности члена ТСЖ на помещение в многоквартирном доме.

9.6. При выходе из членов ТСЖ собственник помещения обязан заключить с ТСЖ договор о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

10. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТСЖ

10.1. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

- 1) устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;
 - 2) реестр членов товарищества;
 - 3) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
 - 4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
 - 5) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
 - 6) протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;
 - 7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
 - 8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
 - 9) иные предусмотренные настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.
- осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, настоящим Уставом.

11. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТСЖ

11.1. Член ТСЖ обязан:

- соблюдать требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества;
- принимать участие в работе общего собрания лично или через представителя;
- соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории;
- выполнять положения внутренних правил Товарищества;
- содержать находящееся в его собственности жилое и (или) нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счёт;
- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;
- обеспечивать доступ в находящееся в его собственности жилое и (или) нежилое помещение члену Правления или любому другому лицу, уполномоченному Правлением, для проведения профилактической, инспекционной проверки, текущего ремонта общего имущества, контроля показаний счетчиков;
- использовать жилое и (или) нежилое помещение по его назначению с учётом ограничений, установленных действующим законодательством, настоящим уставом и внутренними правилами товарищества;
- своевременно вносить взносы, необходимые для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, эксплуатацией текущим 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 Товарищества и (или) Правлением (обязательство уплаты взносов возникает у члена Товарищества с момента наступления членства в товариществе);
- член Товарищества не может отказаться от внесения обязательных платежей в силу неиспользования жилого и (или) нежилого помещения, а также отказа от использования отдельных объектов общей собственности;
- уплата платежей является обязанностью собственников жилых и (или) нежилых помещений и их преемников в отношении права собственности на жилое и (или) нежилое помещение, и правопреемник несёт обязательства по любой задолженности предыдущего собственника;
- в случае продажи собственником принадлежащего ему на праве собственности жилого и (или) нежилого помещения собственник обязан предоставить покупателю сведения о своих финансовых обязательствах по содержанию общего имущества, ознакомить с Уставом Товарищества.

11.2. Член Товарищества обязан не нарушать права и интересы других собственников по пользованию общим имуществом.

11.3. Член Товарищества обязан возместить ущерб, причинённый им или членами его семьи, либо арендатором квартиры или нежилого помещения общему имуществу, имуществу других собственников или Товарищества.

12. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТСЖ

12.1. Высшим органом управления ТСЖ является общее собрание его членов.

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

12.3. Органом контроля ТСЖ является ревизионная комиссия или ревизор.

12.4. Внешний аудитор может быть приглашён по решению общего собрания.

13. КОМПЕТЕНЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

13.1. Общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления ТСЖ и созывается в порядке, установленном действующим законодательством и уставом ТСЖ.

13.2. К компетенции общего собрания членов ТСЖ относятся следующие вопросы:

13.2.1. Внесение изменений в Устав ТСЖ;

13.2.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации ТСЖ;

13.2.3. Избрание Правления и ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ;

13.2.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов ТСЖ;

13.2.5. Образование специальных фондов ТСЖ, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном и его оборудования, иные специальные фонды;

13.2.6. Утверждение годового плана финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ и отчёта о его выполнении;

13.2.7. Принятие решений о получении заёмных средств, в том числе банковских кредитов;

13.2.8. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ТСЖ;

13.2.9. Принятие и изменение по представлению Председателя Правления ТСЖ правил внутреннего распорядка ТСЖ в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;

13.2.10. Определение размера вознаграждения членов Правления и Председателя Правления ТСЖ;

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

13.2.11. Другие вопросы, предусмотренные федеральными законами.

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

14. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

14.1. Годовое общее собрание членов ТСЖ созывается не позднее 1 марта. Общие собрания, проводимые помимо годового общего собрания, считаются внеочередными.

14.2. Внеочередное общее собрание членов ТСЖ может быть созвано по инициативе Правления (члена Правления), членов (члена) ТСЖ, а также по требованию ревизионной комиссии (ревизора).

14.3. Уведомление о проведении общего собрания членов ТСЖ должно быть направлено не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом).

14.4. В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня данного собрания;

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

14.5. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня, а также изменять повестку общего собрания.

14.6. Правом голоса на общем собрании членов ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены ТСЖ или их представители. Полномочия представителей должны быть оформлены доверенностью, заверенной нотариально или Председателем Правления ТСЖ или по месту работы. Общее собрание правомочно, если в нём принимают участие более половины членов ТСЖ или их представителей.

Каждый член ТСЖ обладает количеством голосов, которое пропорционально размеру общей площади жилых и (или) нежилых помещений, находящихся в его собственности, исчисляя это количество из соотношения 1 кв. метр — 1 голос.

По каждому вопросу повестки дня член ТСЖ (его представитель) голосует всем количеством принадлежащих ему голосов, с учётом дробной части голоса.

14.7. 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.

14.8. Решения общего собрания по вопросам п.п. 13.2.2., 13.2.7., 13.2.8. принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в общем собрании членов Товарищества или их представителей, если законом не предусмотрено единогласное принятие решения.

14.9. Общее собрание членов ТСЖ ведёт Председатель Правления или один из членов Правления ТСЖ, либо Управляющий.

14.10. Председатель собрания организует регистрацию присутствующих на собрании членов ТСЖ, определяет наличие кворума, оглашает повестку собрания, ведёт собрание.

14.11. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания. Для подсчёта голосов при проведении голосования выбирается счётная комиссия.

14.12. Секретарь собрания и счётная комиссия могут быть избраны из числа членов Правления ТСЖ.

14.13. Решение общего собрания может быть принято путём проведения заочного голосования — передачей в сроки и в место или по адресу, которые были указаны в сообщении о проведении общего собрания стандартных (одинаковых) бюллетеней для голосования с указанными в них решениями члена ТСЖ (его представителя) по вопросам, поставленным на голосование.

14.14. Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены ТСЖ (их представители), решения которых получены до срока окончания их приёма.

14.15. Бюллетени для заочного голосования направляются членам ТСЖ вместе с уведомлением о проведении общего собрания в форме заочного голосования. Возможно совмещение уведомления о проведении общего собрания путём заочного голосования и бюллетеня для голосования.

Допускается досрочное голосование и приём бюллетеней до даты начала официального приёма бюллетеней.

14.16. В бюллетене для голосования в заочной форме, должны быть указаны сведения о лице, участвующем в голосовании. Представители членов ТСЖ прикладывают к бюллетеню доверенность или её копию, заверенную Председателем Правления. Решения по каждому вопросу повестки дня должны быть выражены выделением формулировки «за», «против» или «воздержался».

При таком способе голосования засчитываются голоса по вопросам, по которым членом ТСЖ оставлен 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 в бюллетене содержится несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечёт за собой признание указанного

решения недействительным в целом.

14.17. Решения, принятые общим собранием, оформляются протоколом, который подписывается председателем, секретарём общего собрания и счетной комиссией не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

14.18. Решение общего собрания членов ТСЖ является обязательным для всех членов ТСЖ, в том числе для тех, которые не принимали участия в голосовании.

14.19. Участие в создании специальных фондов ТСЖ для собственников, не являющихся членами ТСЖ, принимаются на основании соглашения между собственником и ТСЖ.

14.20. Решение по вопросам, касающимся сделок по управлению общим имуществом Товарищества, принимается большинством голосов членов ТСЖ, не заинтересованных в совершении данной сделки, а заинтересованное лицо участие в голосовании по данному вопросу не принимает.

15. ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ

15.1. Руководство текущей деятельностью ТСЖ осуществляется Правлением Товарищества. Правление ТСЖ вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесённых к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в МКД и компетенции общего собрания членов ТСЖ.

15.2. Правление является исполнительным органом ТСЖ, подотчётным общему собранию.

15.3. Правление ТСЖ избирается из числа членов ТСЖ общим собранием на срок два года, в количестве, устанавливаемом общим собранием. Кандидатуры членов Правления может выдвинуть любой член ТСЖ как письменно, так и устно на общем собрании. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом Правления.

15.4. Первое заседание Правления, в том числе и после ежегодного общего собрания, проводится не позднее десяти рабочих дней после окончания проведения собрания. На первом заседании члены Правления избирают из своего состава Председателя Правления, если Председатель не был избран на общем собрании членов ТСЖ.

15.5. 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, при этом заседания созываются не реже одного раза в три месяца.

15.6. Заседание Правления ТСЖ признаётся правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления, при этом каждый член Правления обладает одним голосом. Решение Правления оформляется Протоколом.

15.7. В обязанности Правления ТСЖ входит:

- соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- составление годового бюджета, смет доходов и расходов на каждый финансовый год и годовых отчётов о финансово-хозяйственной деятельности и представление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- контроль за своевременным внесением членами ТСЖ установленных обязательных платежей и взносов;
- управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- наем работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме со специализированными организациями или лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;
- созыв и проведение общего собрания ТСЖ.

16. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ

16.1. Обеспечивает выполнение решений общих собраний и Правления.

16.2. Действует без доверенности от имени ТСЖ, подписывает платёжные документы, договоры в соответствии с решениями общего собрания и Правления и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом не требуют предварительного одобрения Правлением или общим собранием членов ТСЖ.

16.3. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания должностные инструкции для работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома.

16.4. Разрабатывает и выносит на утверждение Правления штатное расписание, от имени Товарищества нанимает, контролирует, оплачивает труд и увольняет штатный персонал Товарищества, дает указания и распоряжения наёмным работникам в пределах своей компетенции.

16.5. Осуществляет хранение документов, перечень которых устанавливается настоящим Уставом и решениями общего собрания ТСЖ.

16.6. Представляет интересы товарищества в отношениях с третьими лицами без доверенности.

16.7. Переизбрание Председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению Правления или общего собрания.

16.8. Председатель Правления подотчётен Правлению и общему собранию членов ТСЖ. Срок полномочий Председателя Правления не может быть больше чем срок работы Правления.

17. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТСЖ

17.1. Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ избирается из членов ТСЖ общим собранием. Количественный состав ревизионной комиссии устанавливается общим собранием.

17.2. Ревизионная комиссия из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии. В состав ревизионной комиссии ТСЖ не могут входить члены Правления ТСЖ.

17.3. Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ:
проводит не реже одного раза в год ревизию финансовой деятельности Товарищества;
представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и по отчёту Правления о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

17.4. В ТСЖ может быть принято общим собранием Положение о ревизионной комиссии.

17.5. Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ обязана предоставлять собственнику помещения информацию о состоянии общего имущества и имущества товарищества и произведённых расходах на его содержание, о деятельности Товарищества.

18. УЧЁТ И ОТЧЁТНОСТЬ

18.1. ТСЖ осуществляет учёт результатов работ, ведёт управленческий, бухгалтерский и статистический учёт по нормам, действующим в Российской Федерации.

18.2. Организацию документооборота в ТСЖ осуществляет Председатель Правления.

18.3. ТСЖ в лице Председателя Правления осуществляет хранение следующих документов:

- устав ТСЖ, а также изменения и дополнения к нему, свидетельства о государственной регистрации ТСЖ;
- протоколы общих собраний и заседаний Правления ТСЖ;
- документы, подтверждающие права ТСЖ на имущество, находящееся на его балансе;
- годовые отчёты, документы бухгалтерского учёта, документы бухгалтерской отчётности;
- заключения ревизионной комиссии (ревизора); аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- иные документы, предусмотренные решениями общего собрания членов ТСЖ.

18.4. Хранимые документы, за исключением документов бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности, должны предоставляться для ознакомления любому заинтересованному лицу.

19. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ

19.1. Прекращение деятельности ТСЖ возможно в форме реорганизации (слияния, разделения, присоединения, выделения) либо ликвидации.

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

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

19.4. Ликвидация ТСЖ осуществляется по основаниям, установленным гражданским законодательством. Обязательная ликвидация ТСЖ осуществляется в случае, если члены Товарищества не обладают более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. В этом случае общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации ТСЖ.

19.5. Решение о ликвидации и реорганизации принимается 2/3 голосов.

19.6. При условии наступления оснований для ликвидации товарищества создаётся ликвидационная комиссия, которая осуществляет все расчеты с кредиторами и ставит в известность органы, зарегистрировавшие Товарищество.

19.7. Имущество, оставшееся после расчётов Товарищества с кредиторами, после ликвидации товарищества распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле в общей собственности.

19.8. Ликвидация товарищества считается завершённой с момента внесения записи об этом в Единый государственный реестр юридических лиц.

МЕЛКОВАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ
ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

В Единый государственный
реестр юридических лиц
внесена запись

«29» 04 20 72 года

ОГРН 7055404404782

ГРН 277576868887



Принято и
принято
13 (тринадцать) лет
Принято и
принято