

Утвержден
Решением внеочередного общего собрания
членов ТСЖ «АЛЬБА»
Протокол № ____
от " ____ " _____ 2013 г.
Председатель собрания
_____/_____/_____
Секретарь собрания
_____/_____/_____

УСТАВ

Товарищества собственников жилья "АЛЬБА"

(новая редакция)

г. Санкт-Петербург
2013 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Товарищество собственников жилья «АЛЬБА» , далее именуемое ТСЖ или Товарищество, зарегистрировано решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга от 11 августа 1998 г. № 114942, ТСЖ создано группой лиц-застройщиков, действующих совместно в соответствии с генеральным договором о совместной деятельности № А(18-002) от 01 июня 1997 г., на базе домов № 52-56 по улице «3-линия В.О.» и является объединением собственников помещений в нескольких многоквартирных домах для совместного управления, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом, находящегося в собственности собственников помещений нескольких многоквартирных домов в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ и иными законодательными актами РФ, регулирующими гражданские и жилищные правоотношения.
- 1.2. Наименование Товарищества:
 - полное: Товарищество собственников жилья «АЛЬБА»;
 - сокращенное: ТСЖ «АЛЬБА».
- 1.3. Местонахождение ТСЖ: 199004, г. Санкт-Петербург, 3-я линия В.О., д. 52-56.
- 1.4. Товарищество создаётся без ограничения срока деятельности.
- 1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчётный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.
- 1.6. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве.
- 1.7. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со ст.152 Жилищного кодекса РФ.
- 1.8. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, по решению общего собрания используются для оплаты общих расходов в соответствии с бюджетом Товарищества или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом, и не подлежат распределению между членами ТСЖ.
- 1.9. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления и других организациях.
- 1.10. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.
- 1.11. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, Жилищным кодексом РФ, а также решениями общего собрания членов Товарищества, если таковые не противоречат действующему законодательству.

2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

- 2.1. Товарищество создаётся с целью совместного управления общим имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах (далее многоквартирного дома), обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом, находящегося в собственности собственников помещений нескольких многоквартирных домов, осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующихся в соответствии с Жилищным кодексом РФ помещениями в данных многоквартирных домах, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение

целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование такого имущества.

- 2.2. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.
- 2.3. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:
 - 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
 - 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
 - 3) сдача в аренду части общего имущества в многоквартирном доме;
- 2.4. На основании решения общего собрания членов ТСЖ доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности ТСЖ, предусмотренные Уставом Товарищества.

3. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

- 3.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, 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) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятия физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
 - 3) 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;
 - 4) 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.
- 3.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.
- 3.3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путём его реконструкции.
- 3.4. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.
- 3.5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременён правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается

запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня введения в действие Жилищного кодекса РФ. 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.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОЛЕЙ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

- 4.1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.
- 4.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.
- 4.3. 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.
- 4.4. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:
 - осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
 - отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

5. СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

- 5.1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.
- 5.2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несёт собственник помещения, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

- 6.1. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ.
- 6.2. Собственник жилого помещения вправе предоставить его владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учётом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.
- 6.3. Собственник жилого помещения несёт бремя содержания данного помещения и если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.
- 6.4. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать

права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

7. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Товарищество собственников жилья вправе:

- 1) заключать в соответствии с законодательством 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;
- 2) 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 многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели;
- 3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- 5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством.
- 6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
- 7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;
- 8) создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.

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

- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) получать в пользование либо приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных или иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- 4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счёт собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- 5) заключать сделки и иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

7.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах ТСЖ в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

7.4. ТСЖ может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

8. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

Товарищество собственников жилья обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований главы 13 Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава ТСЖ;
- 2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса РФ;
- 3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- 4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 5) 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;
- 6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 7) 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) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- 9) вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса РФ.

9. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

- 9.1. Членство в ТСЖ возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.
- 9.2. Если в многоквартирном доме создано ТСЖ, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.
- 9.3. Членство в ТСЖ прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.
- 9.4. 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 многоквартирном доме.
- 9.5. Член Товарищества обязан предоставить правлению ТСЖ достоверные сведения, предусмотренные п. 9.4. настоящего Устава и своевременно информировать правление ТСЖ об их изменении.

10. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

Органами управления ТСЖ являются общее собрание членов ТСЖ, правление ТСЖ.

11. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ

- 11.1. Общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества.
- 11.2. К компетенции общего собрания членов ТСЖ относятся:
- 1) внесение изменений в Устав ТСЖ;
 - 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
 - 3) избрание членов правления и ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ, досрочное прекращение их полномочий;
 - 4) установление размера обязательных платежей и взносов для собственников помещений в многоквартирном доме;
 - 5) утверждение порядка образования резервного фонда ТСЖ, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
 - 6) принятие решения о получении заёмных средств, в том числе банковских кредитов;
 - 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
 - 8) утверждение:
 - годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, и отчёта о выполнении такого плана;
 - смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения таких проверок);
 - годового отчета о деятельности правления ТСЖ;
 - заключения ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
 - 9) рассмотрение жалоб на действия правления ТСЖ, председателя правления ТСЖ и ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ;
 - 10) принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;
 - 11) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества;
 - 12) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.
- 11.3. Уставом ТСЖ к компетенции общего собрания членов Товарищества помимо указанных может быть отнесено решение иных вопросов.
- 11.4. Общее собрание членов ТСЖ имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления ТСЖ.

12. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТСЖ

- 12.1. Члены Товарищества обязаны ежегодно, не позднее 60 дней после окончания финансового года, проводить годовое общее собрание.
- 12.2. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания ТСЖ являются внеочередными. Внеочередное общее собрание ТСЖ может быть созвано по инициативе любого члена Товарищества.
- 12.3. Член Товарищества, по инициативе которого созывается общее собрание, обязан сообщить о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо вывешивается на досках объявлений в правлении ТСЖ и в каждом подъезде многоквартирного дома.
- 12.4. В уведомлении о проведении общего собрания членов ТСЖ должны быть указаны:
 - сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
 - форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
 - дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
 - повестка дня данного собрания;
 - 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 членов ТСЖ не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.
- 12.6. При наличии в повестке дня общего собрания нескольких вопросов по каждому из них принимается самостоятельное решение, если иное не установлено единогласно участниками собрания.
- 12.7. Общее собрание членов ТСЖ правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.
- 12.8. Решения общего собрания членов ТСЖ по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 2, 6 и 7 пункта 11.2. настоящего Устава принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.
- 12.9. Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведёт председатель правления ТСЖ. В случае его отсутствия общее собрание ведёт один из членов правления ТСЖ.
- 12.10. Решение общего собрания членов ТСЖ может быть принято путем проведения заочного голосования.
- 12.11. Принявшими участие в общем собрании членов ТСЖ, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.
- 12.12. В решении члена Товарищества по вопросам поставленным на голосование, должны быть указаны:
 - сведения о лице, участвующем в голосовании;
 - сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
 - решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

- 12.13. Решения общего собрания членов ТСЖ оформляются протоколами, которые подписываются председателем и секретарём собрания и хранятся в правлении Товарищества вместе с подлинниками подписанных решений членов Товарищества.
- 12.14. В протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны:
- 1) дата, время и место проведения собрания;
 - 2) сведения о лицах, принявших участие в собрании;
 - 3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
 - 4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
 - 5) сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол.
- 12.15. В протоколе о результатах заочного голосования должны быть указаны:
- 1) дата, до которой принимались документы, содержащие сведения о голосовании членов Товарищества;
 - 2) сведения о лицах, принявших участие в голосовании;
 - 3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
 - 4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
 - 5) сведения о лицах, подписавших протокол.
- 12.16. Решения, принятые Общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения членов Товарищества и собственников помещений в многоквартирных домах путем размещения протоколов и решений Общего собрания на информационных досках в подъездах домов не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

13. ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ

- 13.1. Руководство деятельностью Товарищества собственников жилья осуществляется правлением ТСЖ. Правление ТСЖ вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесённых к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов ТСЖ.
- 13.2. Правление ТСЖ избирается в количестве не менее трех и не более семи человек из числа членов Товарищества общим собранием членов ТСЖ на срок два года.
- 13.3. Правление ТСЖ избирает из своего состава председателя ТСЖ. Членом правления ТСЖ 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) ТСЖ. Член правления ТСЖ не может совмещать свою деятельность в правлении ТСЖ с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления ТСЖ.
- 13.4. Правление ТСЖ является исполнительным органом Товарищества, подотчётным общему собранию членов ТСЖ.
- 13.5. Заседание правления ТСЖ созывается председателем в сроки определяемые правлением ТСЖ.
- 13.6. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.
- 13.7. Правления ТСЖ правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее двух третей от общего числа членов правления Товарищества. Решения правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляется протоколом заседания правления ТСЖ и подписываются председателем правления ТСЖ, секретарем заседания правления Товарищества.

- 13.8. Правление ТСЖ утверждает «Регламент заключения договоров», в котором определяет перечень сделок, при совершении которых председателю правления ТСЖ требуется обязательное одобрение правления Товарищества.
- 13.9. В целях обеспечения непрерывности управления и эксплуатации многоквартирных домов полномочия Правления и Председателя Правления предыдущего состава прекращаются на следующий день после оформления соответствующими протоколами решения Общего собрания членов Товарищества об избрании нового состава Правления, а также решения нового Правления об избрании Председателя Правления.

14. ОБЯЗАННОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ

В обязанности правления ТСЖ жилья входят:

- 1) соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава ТСЖ;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчётов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов ТСЖ для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наём работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов ТСЖ;
- 9) выполнение иных вытекающих из Устава ТСЖ обязанностей.

15. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ

- 15.1. Председатель правления ТСЖ избирается на срок два года. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.
- 15.2. Председатель правления Товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платёжные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит содержание и ремонт многоквартирного дома, положение об оплате их труда.
- 15.3. Председатель правления ТСЖ может быть переизбран в любой момент по решению общего собрания или правления ТСЖ.
- 15.4. Сделка, совершенная председателем правления ТСЖ с нарушением положений Устава или иных регулирующих его деятельность документов может быть признана недействительной в порядке и по основаниям, установленных законом.
- 15.5. Вновь избранный председатель правления ТСЖ обязан:
Направить официальное заявление на имя сменяемого председателя правления по месту нахождения Товарищества (по почте ценным письмом с описью вложения, либо

под роспись). В письме необходимо указать, какие документы подлежат передаче в связи со сменой председателя правления Товарищества, и в какой срок.

Документы, подлежащие передаче:

- Устав Товарищества собственников жилья;
- свидетельство о внесении Товарищества собственников жилья в Единый государственный реестр юридических лиц;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- временное свидетельство о землепользовании;
- извещение страхователю во внебюджетных фондах: Пенсионный фонд, Фонд социального страхования;
- документы о присвоении кодов: ОКПО, СОАТО, СООГУ, ОКОНХ, ОКОПФ/ОКФС;
- паспорт домовладения, технические паспорта многоквартирных домов;
- паспорта на лифты;
- чековая книжка;
- ключи от системы "банк-клиент" и карта для снятия денег в банкомате;
- Протоколы общих собраний членов Товарищества;
- Протоколы заседаний Правления Товарищества;
- техническая документация (схемы внутридомовых инженерных сетей, планировки);
- все договоры, связанные с техническим и санитарным обслуживанием многоквартирных домов, выполнением работ, предоставлением коммунальных и иных услуг, а также документы, связанные с исполнением этих договоров (товарные накладные, счета, акты и прочее);
- годовой план содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах, отчет о выполнении такого плана;
- реестр (список членов Товарищества);
- все бухгалтерские документы, включая электронную базу данных по бухгалтерии, документы подтверждающие сдачу отчетности;
- печать, угловой штамп;
- переписка Товарищества, входящая и исходящая;
- все архивные документы Товарищества.

Все вышеуказанные документы принимаются по акту приема-передачи.

16. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТСЖ

16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ избирается общим собранием членов ТСЖ на срок два года. В состав ревизионной комиссии ТСЖ не могут входить члены правления Товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия ТСЖ из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

16.3. Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ:

- проводит не реже, чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества, предоставляет общему собранию членов ТСЖ заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ;
- представляет общему собранию членов ТСЖ заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

17. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

- 17.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.
- 17.2. Средства Товарищества состоят из:
- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества и собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ;
 - 2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
 - 3) субсидий, на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
 - 4) прочих поступлений.
- 17.3. На основании решения общего собрания членов ТСЖ в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов ТСЖ.
- 17.4. Правление ТСЖ имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счёте в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

18. РАСХОДЫ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

- 18.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:
- 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - 2) взнос на капитальный ремонт;
 - 3) плату за коммунальные услуги.
- 18.2. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.
- 18.3. Оплата обязательных платежей и (или) взносов на содержание и ремонт многоквартирного дома вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, установленных правлением Товарищества и предоставленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 18.4. Решения общего собрания членов ТСЖ о проведении капитального или текущего ремонтов, их объёме, сроках исполнения и об оплате расходов по их проведению являются обязательными для всех собственников помещений многоквартирного дома.
- 18.5. Бремя ответственности по оплате обязательных платежей и расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме, независимо от того, являются ли они членами ТСЖ.
- 18.6. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и (или) взносы на содержание и ремонт многоквартирного дома, обязаны уплатить ТСЖ пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок

сумм, за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

- 18.7. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома.

19. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ

- 19.1. Товарищество осуществляет учет результатов работ, ведет оперативный, бухгалтерский и статистический учет в соответствии с требованием законодательства.
- 19.2. Организацию документооборота в ТСЖ осуществляет председатель правления.
- 19.3. Товарищество в лице председателя правления осуществляет хранение следующих документов:
- Устав ТСЖ, а также изменения и дополнения к нему, свидетельство о государственной регистрации Товарищества и другие регистрационные документы;
 - протоколы общих собраний и заседаний правления Товарищества;
 - документы, подтверждающие права ТСЖ на имущество, находящееся на его балансе;
 - техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением домом;
 - годовые отчеты, документы бухгалтерского учета и отчетности;
 - заключения ревизионной комиссии (ревизора), аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
 - иные внутренние документы, предусмотренные действующим законодательством и решениями общего собрания.

20. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

- 20.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияния, разделения, присоединения, выделения) либо ликвидации на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.
- 20.2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации ТСЖ в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

21. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛЖЕНИЯ

- 21.1. Настоящая редакция Устава Товарищества собственников жилья «АЛЬБА» утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты его государственной регистрации.
- 21.2. Изменения и дополнения к настоящей редакции Устава вносятся на основании решения Общего собрания, принятого большинством голосов членов Товарищества, присутствующих на Общем собрании и подлежат государственной регистрации в установленном порядке.
- 21.3. Настоящая редакция Устава составлена в двух экземплярах, один из которых хранится в регистрирующем органе, а второй – в Правлении Товарищества собственников жилья «АЛЬБА».