

УТВЕРЖДЕН

Решением общего собрания
собственников жилья
многоквартирного дома по адресу:
Краснодарский край, г.Армавир,
ул.Маршала Жукова, д.№58/1

Протокол от 25 июля 2014 года №1

Председатель собрания _____ К.П.Смирнова

Секретарь собрания _____ Т.И.Козина

У С Т А В
товарищества собственников жилья
«Маршала Жукова 58/1»

г.Армавир 2014

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Маршала Жукова 58/1», именуемое в дальнейшем ТСЖ, создано в результате реорганизации Товарищества собственников жилья «Наш Дом» в форме выделения многоквартирного дома, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Маршала Жукова, д. 58/1 (протокол общего собрания членов ТСЖ «Наш Дом» от 25 июля 2014 года №12), для осуществления совместного управления недвижимым имуществом в многоквартирном доме, обеспечения сохранности и эксплуатации этого имущества, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в соответствии с положениями Гражданского Кодекса РФ, Жилищного Кодекса РФ, и других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Товарищество собственников жилья «Маршала Жукова 58/1» является правопреемником Товарищества собственников жилья «Наш Дом» в части имущественных и неимущественных прав и обязанностей в отношении дома №58/1 по ул. Маршала Жукова в соответствии с разделительным балансом.

1.3. Полное наименование на русском языке: Товарищество собственников жилья «Маршала Жукова 58/1».

Сокращенное наименование на русском языке: ТСЖ «Маршала Жукова 58/1».

1.4. Адрес ТСЖ «Маршала Жукова 58/1»:

Юридический адрес: РФ, Краснодарский край, г. Армавир,
ул. Маршала Жукова, дом №58/1.

Почтовый адрес: 352901, РФ, Краснодарский край, г. Армавир,
ул. Маршала Жукова, дом №58/1.

1.5. ТСЖ «Маршала Жукова 58/1» является некоммерческой организацией и осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством РФ и настоящим Уставом.

1.6. Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

1.7. ТСЖ не имеет ограничения срока деятельности.

2. ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

2.1 Деятельность ТСЖ, как добровольной некоммерческой организации, имеет своей целью эффективное совместное управление недвижимым имуществом многоквартирного дома, расположенного по адресу, указанному в п.1.1., а также обеспечение эксплуатации общего имущества и распоряжения им в установленных законодательством пределах, в том числе:

2.1.1. Реализация собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом.

2.1.2. Сохранение и приращение недвижимого имущества в многоквартирном доме.

2.1.3. Распределение между членами и собственниками помещений ТСЖ обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества.

2.1.4. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества.

2.1.5. Обеспечение коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений.

2.1.6. Обеспечение соблюдения членами ТСЖ и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией.

2.1.7. Исполнение роли заказчика на выполнение работ по эксплуатации, ремонту и реконструкции помещений, зданий, сооружений.

2.1.8. Заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности.

2.1.9. Исполнение обязательств, принятых по договорам, контрактам, соглашениям.

2.1.10. Проведение мероприятий по благоустройству, уборке и озеленению придомовой территории.

2.1.11. Получение и использования на нужды ТСЖ в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов в банках.

2.1.12. Представление общих интересов членов ТСЖ в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

2.1.13. Защита прав и интересов членов ТСЖ.

2.2. Для осуществления целей, указанных в п. 2.1 настоящего Устава ТСЖ осуществляет следующие виды деятельности:

2.2.1. Управление, обслуживание, эксплуатация, текущий и капитальный ремонт общего имущества.

2.2.2. Взыскание убытков, причиненных, в том числе, и его членами.

2.2.3. Строительство, реконструкцию, пристройку дополнительных помещений и объектов общего имущества.

2.3. Доходы, получаемые ТСЖ от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами ТСЖ и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных настоящим Уставом и решениями общего собрания ТСЖ.

3. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

3.1. ТСЖ является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений для совместного управления, обеспечения, сохранности и эксплуатации недвижимого имущества, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в установленных законодательством Российской Федерации пределах.

3.2. ТСЖ является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. ТСЖ имеет обособленное имущество, самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банке, печать и штампы с собственным наименованием, другие реквизиты юридического лица.

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

3.4. Правовое положение ТСЖ, порядок его деятельности, реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности членов ТСЖ определяются Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, иными правовыми актами, принятыми соответствующими государственными органами РФ, а также, настоящим Уставом.

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

3.6. Члены ТСЖ и органы его управления обязаны соблюдать действующее законодательство и требования настоящего Устава. Гражданско-правовые споры между ТСЖ и его требования подлежат разрешению в судебном порядке.

3.7. ТСЖ обеспечивает своевременное поступление от членов ТСЖ обязательных платежей и взносов, предназначенных на покрытие расходов по эксплуатации, содержанию и ремонту общего имущества.

3.8. ТСЖ имеет право использовать в порядке, установленном действующим законодательством, средства государственного и муниципального целевого финансирования, средства общественных и иных организаций, объединений, физических лиц, а также брать кредиты

для ремонта и реконструкции общего недвижимого имущества.

3.9. ТСЖ имеет право аккумулировать финансовые средства членов ТСЖ.

3.10. ТСЖ имеет право взимать пеню согласно действующему законодательству.

4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ И НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

4.1. Объектами собственности в многоквартирном доме являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и нежилые помещения, а также имущество, находящееся в общей долевой собственности собственников помещений, 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, 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;

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.

4.2. Собственники помещений осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

4.3. Собственники помещений владеют, пользуются и в установленных законодательством РФ пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме, находящемся в их общей долевой собственности.

4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие собственникам

помещений, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности на помещения в общем имуществе.

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

4.6. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

4.7. Доля собственника помещения в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого собственника его долю в обязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, если решением общего собрания не установлено иное, долю (количество) голосов на общих собраниях. Доля участия каждого собственника помещения пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в общем имуществе, которая определяется в квадратных метрах общей площади либо в ином виде. Порядок определения доли участия устанавливается на общем собрании членом ТСЖ.

4.8. Члены ТСЖ и собственники помещений, не являющиеся членами ТСЖ, несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с законодательством РФ и настоящим Уставом, и соглашением между ними.

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

4.10. Отдельные объекты общего имущества, находящиеся в общей долевой собственности, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами - сервитутом.

5. ОБРАЗОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ И ФОНДОВ ТСЖ, УЧАСТИЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ В ФИНАНСИРОВАНИИ РАСХОДОВ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ТСЖ

5.1. Средства ТСЖ состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ, направленных на осуществление целей и задач товарищества;
- платежей собственников жилых/нежилых помещений, нанимателей, арендаторов помещений в многоквартирном доме за содержание и ремонт общего имущества и предоставляемые коммунальные услуги;
- прочих поступлений.

5.2. По решению общего собрания ТСЖ имеет право часть временно свободных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утверждаемым членами товарищества.

5.3. По решению общего собрания ТСЖ может образовывать специальные фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе ТСЖ задачам. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием ТСЖ.

5.4. ТСЖ обеспечивает сбор платежей собственников помещений и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов ТСЖ и самого ТСЖ, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений, если иное не зафиксировано в договорах между ресурсоснабжающими предприятиями и товариществом или организацией, управляющей общим имуществом ТСЖ.

5.5. Собственники помещений оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования пропорционально размеру имущества, находящегося в их долевой собственности, если на Общем собрании не будет принято иного решения.

5.6. Собственники помещений оплачивают электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

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

5.8. Общее собрание ежегодно при утверждении финансового плана ТСЖ определяет обязанности членов ТСЖ в отношении обязательных платежей, взносов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

5.9. Собственники помещений обязаны производить обязательные платежи,

взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

5.10. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны выплачиваться вместе с обязательными платежами.

6. ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

6.1. ТСЖ как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям ТСЖ, в соответствии с Российским законодательством и настоящим Уставом.

6.2. ТСЖ самостоятельно разрабатывает и утверждает финансовый план и планирует развитие ТСЖ.

6.3. Имущество, принадлежащее ТСЖ на праве собственности, может включать денежные средства, жилые и нежилые помещения, земельные участки, оборудование, материалы, инструменты и другое имущество, включая имущественные права, необходимые для достижения уставных целей ТСЖ.

6.4. ТСЖ осуществляет правомочия собственника в отношении принадлежащего ему на праве собственности имущества и имущественных прав по своему усмотрению в пределах, установленных настоящим Уставом.

6.5. ТСЖ имеет право:

6.5.1. Получать займы, кредиты, ссуды от государства, муниципальных образований, физических и юридических лиц.

6.5.2. Входить в состав ассоциаций, союзов, иных некоммерческих организаций в качестве учредителя или их члена.

6.5.3. При приобретении ставить на баланс и списывать с баланса основные и оборотные средства.

6.5.4. Привлекать по договору на оказание услуг в целях обеспечения высокопрофессионального и эффективного управления хозяйственной и финансовой деятельностью ТСЖ юридическое или физическое лицо, которое будет исполнять в соответствии с подписанным договором все или часть функций по управлению финансово-хозяйственной деятельностью ТСЖ и организационно-техническому обслуживанию деятельности ТСЖ.

6.5.5. Иметь денежные средства и хранить их в банке в безналичной форме и частично в наличной форме в кассе ТСЖ в пределах, установленных нормативно-правовыми актами лимитов.

6.5.6. Использование имущества ТСЖ, в том числе, денежных средств, производится по документам, подписанным председателем Правления ТСЖ. В случае отсутствия председателя, документы подписываются исполняющим обязанности председателя Правления ТСЖ.

6.5.7. ТСЖ ведет бухгалтерский и статистический учет в установленном порядке и несет ответственность за его достоверность.

6.6. Для достижения своих целей ТСЖ может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в ТСЖ;
- эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества;
- строительство дополнительных помещений и объектов имущества в ТСЖ;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества многоквартирного дома входящего в состав имущества ТСЖ и находящегося в собственности ТСЖ, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества и улучшения имущества ТСЖ;
- иные виды хозяйственной деятельности, предусмотренные Уставом ТСЖ.

6.7. Средства, полученные в результате хозяйственной деятельности ТСЖ, используются для оплаты общих расходов или, по решению общего собрания членов ТСЖ, направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам ТСЖ, указанным в Уставе, а также на иные цели деятельности ТСЖ, предусмотренные Российским законодательством.

7. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

7.1. Членами ТСЖ могут стать собственники, достигшие 16-летнего возраста, юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также граждане, получившие право собственности на жилые и нежилые помещения в ТСЖ в результате вторичных сделок (наследство, купля-продажа, дарение, меня, пожизненное содержание с иждивением и др.).

7.2. Количество членов ТСЖ не должно превышать количество юридических собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, их интересы по решению собственников может представлять один из собственников помещения или любое другое лицо.

7.3. Интересы несовершеннолетних детей представляют их родители, усыновители или попечители в установленном законодательством порядке.

7.4. Собственники жилых и нежилых помещений (физические и юридические лица), желающие стать членами ТСЖ, подают заявление в Правление ТСЖ о приеме в члены ТСЖ. К заявлению должны быть приложены копии правоустанавливающих документов, удостоверяющие право собственности. Порядок принятия собственника в члены ТСЖ – регистрационный, согласно действующему законодательству.

7.5. Собственник получает право голоса с момента вступления в ТСЖ.

7.6. В случае смерти гражданина - члена ТСЖ правопреемники (наследники) имеют право на вступление в ТСЖ с момента возникновения права собственности на помещение.

7.7. Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена ТСЖ на помещение в многоквартирном доме (смертью гражданина, отчуждением имущества, ликвидацией юридического лица, или по иным основаниям).

7.8. Собственники, которым принадлежат на праве собственности жилые (нежилые) помещения в многоквартирном доме, не желающие вступать в его члены, не имеют права голоса на общем собрании членов ТСЖ. Такие собственники обязаны заключить с ТСЖ (как с юридическим лицом) договор (соглашение) о совместной эксплуатации общего имущества ТСЖ, также долевом участии в расходах по его содержанию, ремонту (текущему, капитальному) и других расходах, входящих в смету расходов ТСЖ, утвержденную общим собранием членов ТСЖ.

7.9. Отказ собственника заключить договор (соглашение), упомянутый в п. 7.8. может быть обжалован в судебном порядке. Отказ от заключения договора (соглашения) не освобождает собственника от выполнения обязанностей по платежам за управление, содержание и ремонт (текущий, капитальный) общего имущества.

7.10. Несоблюдение условий договора (соглашения) влечет за собой имущественную ответственность сторон.

8. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

8.1. ТСЖ имеет право:

8.1.1. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам ТСЖ в пределах, установленных законодательством РФ.

8.1.2. Определять бюджет ТСЖ на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие цели, установленные законодательством РФ и Уставом ТСЖ.

8.1.3. Устанавливать на основе принятого годового бюджета ТСЖ размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника жилых и нежилых помещений в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

8.1.4. Выполнять работы и оказывать услуги собственникам помещений ТСЖ.

8.1.5. Пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях предусмотренных действующим законодательством РФ.

8.1.6. Выбирать управляющего или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества.

8.1.7. В соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества, находящиеся в собственности ТСЖ.

8.1.8. В случае неисполнения членами ТСЖ их обязанностей по участию в общих расходах ТСЖ вправе предъявить члену ТСЖ, либо собственнику жилых и нежилых помещений в ТСЖ требование о погашении задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством РФ, настоящим Уставом ТСЖ и общим собранием членов ТСЖ.

8.1.9. В случае неисполнения собственниками помещений, не являющимися членами ТСЖ, своих обязанностей по участию в общих расходах, товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

8.1.10. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

9. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

9.1. ТСЖ обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований Жилищного Кодекса, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава ТСЖ.

9.1.2. Осуществлять управление многоквартирным домом.

9.1.3. Выполнять договорные обязательства, в соответствии с условиями договоров и законодательством РФ.

9.1.4. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений их обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества ТСЖ.

9.1.5. Обеспечивать надлежащие соблюдение санитарного и технического состояния общего имущества ТСЖ.

9.1.6. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в жилом доме. Заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.

9.1.7. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов всех собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между собственниками издержек по содержанию и ремонту общего имущества ТСЖ.

9.1.8. 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.

9.1.9. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном

доме, в том числе в отношениях с третьими лицами

9.1.10. Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в Государственную жилищную инспекцию Краснодарского края.

9.1.11. Представлять в Государственную жилищную инспекцию Краснодарского края в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенные в Устав товарищества изменения, заверенные председателем Правления 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 Правления товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

10. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

10.1. Члены ТСЖ имеют право:

10.1.1. Участвовать в деятельности ТСЖ как лично, так и через представителя, доверенность которого должна быть оформлена надлежащим образом.

10.1.2. Избирать и быть избранным в органы управления ТСЖ.

10.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности ТСЖ. устранению недостатков по работе его органов.

10.1.4. Владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым и нежилым помещением на праве собственности в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленным Жилищным Кодексом РФ и иными законодательством РФ.

10.1.5. Производить усовершенствования и изменения внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения в установленном законом порядке, если они не нарушают целостности несущих конструкций дома, систему вентиляции и инженерных коммуникаций. За самовольное перепланирование жилого помещения лицо, совершившее это, несет предусмотренную законодательством Российской Федерации ответственность.

10.1.6. Сдавать внаем или аренду принадлежащее ему помещение с учетом требований, установленных Гражданским законодательством и Жилищным Кодексом РФ. Собственник жилого и нежилого помещения обязан предоставить в Правление ТСЖ сведения о количестве проживающих в помещении граждан.

10.1.7. Принимать участие в общем собрании ТСЖ с правом одного голоса или количеством голосов, пропорциональном его доле в праве общей собственности на общее имущество.

10.1.8. Получать рассрочку по уплате целевых взносов при наличии уважительной причины по решению Правления ТСЖ.

10.1.9. Вносить обязательные платежи авансом за период не более 6 месяцев.

10.1.10. Получать сведения о деятельности ТСЖ, состоянии имущества и произведенных расходах.

11. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

11.1. Член ТСЖ обязан:

11.1.1. Выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов ТСЖ и Правления ТСЖ.

11.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилого дома и придомовой территории.

11.1.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату обязательных платежей и взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, вносить целевые взносы и специальные сборы в размерах, установленных общим собранием членов ТСЖ.

11.1.4. Содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений.

11.1.5. Использовать объекты общего имущества ТСЖ только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

11.1.6. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением ТСЖ и общим собранием членов ТСЖ необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общего имущества.

11.1.7. Обеспечивать доступ третьим лицам к частям жилого и нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общего имущества, или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

11.1.8. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу ТСЖ им самим лично либо лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащее ему жилое и/или нежилое помещение в соответствии с договором найма, аренды и т.д.

11.1.9. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных Уставом ТСЖ или решением общего собрания членов ТСЖ.

11.1.10. Не препятствовать осуществлению уставных прав и обязанностей других членов ТСЖ, органов управления ТСЖ.

11.1.11. Предоставить Правлению ТСЖ достоверные сведения,

позволяющие идентифицировать члена товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, и своевременно информировать Правление ТСЖ об их изменении

11.1.12. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ и Уставом ТСЖ.

11.1.13. Член ТСЖ, по вине которого ТСЖ понесло убытки, обязан возместить эти убытки в полном объеме.

12. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

12.1. Органами управления ТСЖ являются:

- Общее собрание членов ТСЖ;
- Правление ТСЖ.

12.2. Высшим органом управления ТСЖ является Общее собрание его членов.

12.3. Руководство текущей деятельностью ТСЖ осуществляет Правление ТСЖ.

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

13. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

13.1. Годовое Общее собрание членов ТСЖ созывается не позднее, чем через 60 дней после окончания финансового года.

13.2. К исключительной компетенции Общего собрания членов ТСЖ относится решение следующих вопросов:

13.2.1. Внесение изменений и дополнений в Устав ТСЖ или утверждение Устава товарищества в новой редакции.

13.2.2. Решение о реорганизации и ликвидации ТСЖ, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов.

13.2.3. Принятие решения о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в ТСЖ.

13.2.4. Принятие решений о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

13.2.5. Определение направлений использования общего имущества.

13.2.6. Избрание членов Правления и ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ.

13.2.7. Утверждение финансового плана ТСЖ на год и отчета о его исполнении.

13.2.8. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего

имущества в многоквартирном доме и отчета о его исполнении.

13.2.9. Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества.

13.2.10. Утверждение размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов ТСЖ.

13.2.11. Образование резервного фонда ТСЖ, иных специальных фондов (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использование, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов.

13.2.12. Передача функций управления управляющей организации.

13.2.13. Рассмотрение жалоб на выполнение обязательств Правления.

13.2.14. Принятие и изменение по представлению председателя Правления ТСЖ правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала ТСЖ, положения об оплате их труда.

13.2.15. Определение размера вознаграждения членам Правления ТСЖ.

Общее собрание полномочно принимать решения по всем вопросам, касающимся деятельности ТСЖ, в том числе, подтверждать или отменять решения Правления ТСЖ.

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

13.4. Внеочередное Общее собрание членов ТСЖ может быть созвано по инициативе председателя Правления, членов Правления ТСЖ, управляющего, а также по заявлению в Правление ТСЖ группы членов ТСЖ в количестве не менее 5-ти членов ТСЖ, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

14. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

14.1. Уведомление о проведении Общего собрания членов ТСЖ направляется Правлением или лицами, по инициативе которых собирается собрание членов ТСЖ, в письменной форме, а также посредством размещения соответствующих объявлений на информационных стендах (досках), расположенных в удобном и доступном для прочтения собственниками жилых и нежилых помещений месте, на дверях подъездов дома, или вручение уведомления каждому члену ТСЖ под расписку. Уведомление направляется (объявление размещается) не позднее, чем за 10 дней до даты проведения Общего собрания.

В объявлении (уведомлении) о проведении Общего собрания членов ТСЖ указывается:

- по чьей инициативе созывается общее собрание;
- дата и время проведения;

- место проведения;
- повестка дня и, в случае необходимости, порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном общем собрании и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

14.2. В повестку дня очередного Общего собрания членов ТСЖ в обязательном порядке включаются следующие вопросы:

- отчет о деятельности ТСЖ за отчетный период;
- заключение ревизионной комиссии по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за отчетный период;
- отчет об исполнении финансового плана ТСЖ за отчетный период;
- утверждение финансового плана ТСЖ на следующий период.

14.3. Общее собрание членов ТСЖ не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня. Изменения в повестку дня могут быть внесены не позднее, чем за 5 дней до проведения Общего собрания.

Вопросы, которые не были внесены в повестку дня, могут быть включены в повестку всеобщим голосованием.

14.4. Голосование может проводиться путем опроса в письменной форме (заочное голосование) в соответствии с жилищным законодательством РФ.

14.5. Каждый член ТСЖ, присутствующий на общем собрании членов ТСЖ обладает одним голосом или количеством голосов, пропорциональном его доле в праве общей собственности на общее имущество.

14.6. Общее собрание членов ТСЖ правомочно, если на нем присутствует более 50% членов ТСЖ или их представителей. Член ТСЖ вправе участвовать в голосовании лично, либо через представителя, полномочия которого оформлены доверенностью, заверенной нотариально, либо председателем Правления ТСЖ.

Если один из нескольких собственников помещения присутствует на Общем собрании, он имеет право голосовать от имени остальных собственников данного помещения.

14.7. Решение Общего собрания членов ТСЖ принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены ТСЖ, кроме случаев решений, предусмотренных п. 13.2.2-13.2.4 настоящего Устава, которые принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов ТСЖ.

14.8. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор Общего собрания назначает новую дату проведения Общего собрания членов ТСЖ.

Вновь назначенное Общее собрание может быть созвано в срок не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

14.9. Общее собрание членов ТСЖ ведет председатель Правления ТСЖ или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов Правления или управляющий.

14.10. Подсчет голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании

и голосующих по вопросам повестки дня, осуществляется членами счетной комиссии.

14.11. Результаты голосования являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участие в голосовании независимо от причины.

14.12. Решения, принятые Общим собранием членов ТСЖ, оформляются протоколом.

14.13. Решения Общего собрания членов ТСЖ доводятся до сведения членов ТСЖ не позднее 3-х дней с момента принятия решений.

15. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

15.1. Руководство текущей деятельностью ТСЖ осуществляется Правлением ТСЖ. Правление ТСЖ вправе принимать решения по всем вопросам деятельности ТСЖ, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания членов ТСЖ. Правление является исполнительным органом ТСЖ, подотчетным Общему собранию членов ТСЖ и подконтрольным Ревизионной комиссии.

15.2. Правление ТСЖ избирается Общим собранием членов ТСЖ из числа членов ТСЖ сроком на 2 года в количестве не менее 3-х человек.

15.3. В состав Правления не могут входить представители одной семьи и кровные родственники: родители, дети, внуки, братья и сестры или их супруги.

15.4. Члены Правления избираются собственниками жилых и нежилых помещений на Общем собрании, созываемом для этой цели в установленном порядке. Членом Правления может быть собственник помещения в многоквартирном доме или член его семьи, постоянно проживающий в данном помещении.

15.5. Члены Правления избираются сроком на 2 года. Член Правления может быть переизбран досрочно по требованию большинства членов Правления с последующим утверждением решения на Общем собрании.

15.6. Кандидатуры в члены Правления ТСЖ могут предлагаться любым собственником помещения или уполномоченным им лицом в письменной, либо в устной форме на Общем собрании членов ТСЖ, созванном с целью избрания членов Правления.

Выборы членов Правления ТСЖ проводится открытым голосованием.

15.7. Лица, избранные в состав Правления ТСЖ, могут переизбираться неограниченное число раз. По решению Общего собрания членов ТСЖ полномочия любого члена Правления могут быть прекращены досрочно.

- 15.8. В компетенцию Правления входит решение следующих вопросов:
- 15.8.1. Оперативное руководство текущей деятельностью ТСЖ.
 - 15.8.2. Соблюдение ТСЖ действующего законодательства.
 - 15.8.3. Составление годового финансового плана ТСЖ, смет и отчетов, представление их на утверждение Общему собранию.
 - 15.8.4. Заключение договоров от имени ТСЖ, в том числе, договоров на аренду, обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества ТСЖ.
 - 15.8.5. Прием заявлений о вступлении в члены ТСЖ и выходе из него.
 - 15.8.6. Представительство ТСЖ во взаимоотношениях с третьими лицами.
 - 15.8.7. Управление общим имуществом или заключение договоров на управление.
 - 15.8.8. Наем рабочих и служащих для обслуживания ТСЖ, их увольнение.
 - 15.8.9. Ведение реестра членов ТСЖ и собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.
 - 15.8.10. Хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством.
 - 15.8.11. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.
 - 15.8.12. Установление фактов причинения вреда имуществу собственников.
 - 15.8.13. Выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий.
 - 15.8.14. Созыв и организация проведения Общего собрания членов ТСЖ.
 - 15.8.15. Практическое выполнение решений Общего собрания.
 - 15.8.16. Контроль за своевременным внесением собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов.
 - 15.8.17. Принятие решений о предоставлении собственниками помещений рассрочки по уплате обязательных платежей и взносов при наличии уважительных причин.
 - 15.8.18. Выбор организации, представляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества ТСЖ, а также подбор кандидатуры управляющего, бухгалтера и осуществление контроля над их деятельностью. В соответствии с действующим законодательством с управляющим и бухгалтером в обязательном порядке заключается договор о полной материальной ответственности за выполненную ими работу.
 - 15.8.19. Принятие решения о выборе подрядчика и заключении хозяйственных договоров, сумма которых превышает 10000 рублей.
 - 15.8.20. Прекращение полномочий председателя Правления и выборы нового.
 - 15.8.21. Выполнение иных обязательств, вытекающих из Устава ТСЖ.
- 15.9. Заседание Правления созывается его председателем.

15.10. Решения, принятые Правлением ТСЖ, оформляются в виде протокола заседания Правления ТСЖ.

15.11. Правление имеет право распоряжаться средствами на счете в банке, в соответствии с финансовым планом ТСЖ.

15.12. Заседание Правления считается правомочным при участии в нем большинства членов Правления.

15.13. Первое заседание Правление организуется вслед за каждым ежегодным Общим собранием проводится не позднее, чем через 10 дней.

15.14. Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться председателем Правления. Заседания созываются не реже 1 раза в 3 месяца. Все заседания Правления открыты для членов ТСЖ.

15.15. Если на заседании Правления количество присутствующих членов Правления не будет составлять кворум, то заседание переносится.

15.16. Заседания Правления могут созываться также по требованию любого члена Правления, ревизионной комиссии, а также членов ТСЖ, обладающих в совокупности не менее 5% голосов от общего числа голосов членов ТСЖ.

15.17. Решение Правления считается принятым, если за него проголосовало более половины от числа присутствующих членов Правления. Для принятия решений по вопросам подготовки Общего собрания, связанным с ликвидацией, реорганизацией ТСЖ, внесением изменений в Устав и утверждением годового финансового плана, необходимо 2/3 голосов, присутствующих на заседании членов Правления.

15.18. При решении вопросов на заседании Правления каждый член Правления обладает одним голосом. В случае равенства голосов членов Правления председатель Правления обладает правом решающего голоса.

15.19. Председатель и члены Правления несут персональную ответственность за нецелевое расходование средств и убытки, нанесенные ТСЖ в результате их действия или бездействия.

15.20. Правление ТСЖ вправе принимать решения по всем вопросам деятельности ТСЖ, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания.

15.21. Правление ТСЖ рассматривает жалобы членов ТСЖ и принимает по ним решения.

15.22. Любой член Правления может быть исключен из его состава досрочно, если за это будет отдано большинство голосов присутствующих на собрании членов Товарищества и их представителей, или по личному заявлению. При досрочном выходе из состава Правления любого члена Правления или председателя производятся довыборы путем проведения внеочередного Общего собрания членов ТСЖ в форме, утвержденной настоящим Уставом, на срок действия ранее выбранного Правления.

16. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

16.1. Председатель Правления избирается из числа членов Правления ТСЖ сроком на 2 года.

16.2. Председатель ТСЖ обеспечивает выполнение решений Правления ТСЖ, руководит текущей деятельностью ТСЖ и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам ТСЖ.

16.3. Председатель Правления ТСЖ имеет право:

- выдавать доверенности членам ТСЖ;
- открывать расчетные и иные счета;
- распоряжаться денежными средствами ТСЖ в полном объеме, в соответствии с финансовым планом;
- действовать и подписывать от имени ТСЖ платежные документы и совершать сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом не подлежат обязательному одобрению Правлением или общим собранием членов ТСЖ;
- председатель Правления имеет право лично вести бухгалтерский учет;
- председатель Правления обязан предоставить для проверки необходимые финансово-хозяйственные документы по требованию ревизионной комиссии;

16.4. В случае переизбрания в соответствии с действующим законодательством председатель Правления в 10-тидневный срок обязан:

- подготовить к передаче всю имеющуюся документацию;
- подготовить акты передачи вновь избранному на должность председателя Правления ТСЖ лицу, печать и документацию.

17. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

17.1. Для осуществления контроля над деятельностью ТСЖ Общее собрание может избрать ревизионную комиссию или ревизора.

17.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов ТСЖ из числа членов ТСЖ или членов их семьи, постоянно проживающих на площади собственников, на срок, не превышающий 2 года.

В случае длительного отсутствия или выбытия члена ревизионной комиссии, ревизионная комиссия вправе ввести в свой состав члена ТСЖ с последующим утверждением его на общем собрании ТСЖ.

17.3. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления ТСЖ, члены их семьи или их кровные родственники. В состав ревизионной комиссии не могут входить одновременно члены одной семьи или их кровные родственники, родители, дети, внуки, братья и сестры или их супруги.

17.4. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора,

из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

17.5. Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ:

17.5.1. Проводит не реже чем один раз в год ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

17.5.2. Представляет общему собранию членов ТСЖ заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ.

17.5.3. Отчитывается перед Общим собранием членов ТСЖ о своей деятельности.

17.5.4. Если председатель Правления ТСЖ или управляющий ТСЖ лично ведет бухгалтерский учет, то проверка финансово-хозяйственной деятельности проводится не менее двух раз в год.

17.6. Результаты ревизии оформляются актом, который подписывается Председателем ревизионной комиссии (ревизором) и всеми членами комиссии. Копия акта передается председателю Правления ТСЖ под роспись.

17.7. По результатам ревизии при создании угрозы интересам ТСЖ и его членам, либо при выявлении злоупотреблений членами Правления ТСЖ и председателя Правления своими полномочиями, ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное Общее собрание членов ТСЖ, либо обратиться в правоохранительные органы или в суд.

17.8. По решению Общего собрания членов ТСЖ для проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, кроме ревизионной комиссии (ревизора), может быть приглашен аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности, если это предусмотрено законодательством.

17.9. Ревизионная комиссия (ревизор) вправе присутствовать на заседаниях Правления ТСЖ без права голоса.

17.10. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и её полномочия регулируются Положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным Общим собранием членов ТСЖ. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только Общему собранию членов ТСЖ.

17.11. Члены ревизионной комиссии (ревизор) ТСЖ несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством РФ.

18. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

18.1. Реорганизация и ликвидация ТСЖ производятся на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

18.2. ТСЖ ликвидируется в установленных гражданским законодательством РФ случаях, в том числе по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в ТСЖ.

18.3. При ликвидации ТСЖ недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами ТСЖ в порядке, установленном законодательством и Уставом ТСЖ.

19. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

19.1. Устав ТСЖ утверждается Общим собранием членов ТСЖ.

19.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения Общего собрания членов ТСЖ, принятого большинством голосов членов ТСЖ или их представителей, присутствующих на Общем собрании членов ТСЖ. Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить Жилищному Кодексу Российской Федерации, другим законодательным актам Российской Федерации и подлежат государственной регистрации.

19.3. Расходы по образованию и регистрации ТСЖ распределяются между собственниками жилых и нежилых помещений, пропорционально их доле в праве общей собственности на общее имущество.

19.4. Настоящий Устав составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, второй – в ТСЖ.