

# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УТВЕРЖДЕН

Общим собранием собственников помещений в  
многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Тверь,  
ул. Скворцова-Степанова, д.38

Протокол

«29» сентября 2014 года

## УСТАВ

### Товарищества собственников жилья

### «Скворцова-Степанова, 38»

город Тверь

2014 год



## 1. Общие положения.

1.1. Товарищество собственников жилья «Скворцова-Степанова,38», именуемое в дальнейшем "Товарищество", является некоммерческой организацией, объединяющей собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и распоряжением в многоквартирном доме в пределах, установленных законодательством.

1.2. Полное и краткое наименование товарищества: полное – Товарищество собственников жилья «Скворцова-Степанова,38»; краткое – ТСЖ «Скворцова-Степанова,38».

1.3. Место нахождения товарищества: 170042, город Тверь, улица Скворцова-Степанова, дом 38. По данному адресу располагается постоянно действующий исполнительный орган Товарищества – Правление Товарищества. Юридический адрес Товарищества: 170042, город Тверь, улица Скворцова-Степанова, дом 38.

1.4. Товарищество создается без ограничения срока деятельности. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. Товарищество может обладать обособленным имуществом, от своего имени совершает сделки, приобретает имущество и неимущественные права, выступает истцом и ответчиком в судах, представляет и защищает интересы собственников во взаимоотношениях с третьими лицами. Товарищество в своей деятельности руководствуется Конституцией РФ, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, Федеральным Законом «О некоммерческих организациях», другими нормативно правовыми актами Российской Федерации, Тверской области и настоящим Уставом.

## 2. Цель и предмет деятельности товарищества

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в Товариществе, созданным в целях:

1. Совместного управления собственниками помещений (далее собственниками) общим имуществом в многоквартирном доме;
2. Реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;
3. Сохранения и приращения недвижимости в Товариществе;
4. Обеспечения содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
5. Предоставления коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений, а также иным лицам, пользующимся в соответствии с действующим законодательством помещением в многоквартирном доме;
6. Для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, содержание и использование общего имущества;



3.1. Членами Товарищества вправе являться физические и юридические лица, обладающие правом собственности на жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество. При вступлении в члены

### 3. Членство в Товариществе.

- Обеспечение принятия собственниками совместных решений по вопросам управления, содержания и ремонта общего имущества;
- Исполнение решений Общих собраний собственников помещений и Общих собраний членов Товарищества по обеспечению сохранности и экологического состояния многоквартирного дома и земельного участка в соответствии с установленными правилами, нормами и стандартами, а также по улучшению состояния (капитальному ремонту, реконструкции и модернизации) общего имущества в многоквартирном доме;
- Распределение между собственниками общих расходов на содержание и ремонт (в том числе капитальный) общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество и оплату коммунальных услуг, а также других общих расходов в Товариществе;
- Обеспечение своевременного поступления обязательных платежей и взносов собственников на управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги;
- Обеспечение согласования интересов собственников по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме в пределах, установленных законодательством и настоящим Уставом;
- Обеспечение соблюдения собственниками и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом и придомовой территорией;
- Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- Обеспечение предоставления жилых помещений и арендаторам жилых помещений, а также нанимателям коммунальных и иных услуг;
- Исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- Заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- Исполнение обязательств, принятых по договорам;
- Получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставляемыми уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;
- Представление общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- Защита прав и интересов членов Товарищества.

### 2.2. Метод деятельности Товарищества является:



Товарищества собственников жилых и нежилых помещений обязаны предоставлять информацию Товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать собственников и осуществлять достоверные связи с ними (копию свидетельства на право собственности, паспортные данные, адрес постоянного места жительства, если он не совпадает с адресом жилого помещения в ТСЖ, телефон, электронный адрес) и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменениях.

3.3. Лица, приобретающие помещения в доме, могут стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещение, на основании поданного на имя председателя Правления заявления о вступлении в Товарищество.

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

**4. Права членов товарищества собственников жилья и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме.**

4.1. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме имеют право:

1. Получать от органов управления товарищества информацию о деятельности органов управления Товарищества в соответствии с действующим законодательством.
2. Предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполнения работ.
3. Знакомиться с документами Товарищества собственников жилья:

- уставом товарищества, внесенными в устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;
- реестром членов Товарищества;
- бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметой доходов и расходов Товарищества на год, отчетами об исполнении смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключениями Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколами общих собраний членов Товарищества, заседания Правления Товарищества

и Ревизионной комиссии Товарищества;

• документами, подтверждающими итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями или копиями таких доверенностей, а также в письменной форме решениями собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

• технической документацией на многоквартирный дом и иными связанными с управлением домом документами;

• иными предусмотренными Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества.



4. Пользоваться общим имуществом в соответствии с его назначением и правилами пользования общим имуществом, установленными нормативно-правовыми документами государственной власти.

4.2 Члены Товарищества имеют право:

- Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя по доверенности, избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.
- Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.
- Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества.

4.3. Собственники жилых и нежилых помещений, не являющиеся членами Товарищества собственников жилья, имеют иные права, предусмотренные Договором о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме и предоставлении коммунальных услуг, заключенном между собственником и Товариществом.

## 5. Обязанности членов Товарищества собственников жилья и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в многоквартирном доме.

Члены Товарищества собственников жилья обязаны:

5.1. Выполнять требования Устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества.

5.2. Участвовать в общих расходах и обеспечивать оплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, вносить целевые взносы и специальные сборы в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме в порядке и размере, установленном общим собранием членов Товарищества.

5.3. Оплачивать предоставляемые коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными Товариществом собственников жилья с ресурсоснабжающими организациями. 5.4. Использовать находящееся в собственности помещение в соответствии с его назначением, содержать его в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий и капитальный ремонт за свой счет.

5.5. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы, правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями и правила содержания общего имущества, утвержденные Правительством РФ, правила пользования общим имуществом, соблюдать права и законные интересы лиц, проживающих в многоквартирном доме.

5.6. Обеспечивать сохранность общего имущества, находящегося в границах принадлежащего ему на праве собственности помещения.

5.7. Использовать объекты общего имущества только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников.



## 7 Право собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

- Собственники осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с их назначением и пределами их использования, установленными гражданским и жилищным законодательством.
  - Жилые помещения предназначены для проживания граждан и членов его семьи. Собственники могут предоставлять принадлежащие им жилые помещения и пользование другим лицам для проживания на основании договоров с учетом требований установленных действующим законодательством.
  - Собственники обязаны за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащих им помещений.
- 6.1. Право собственности на жилые (нежилые) помещения.

## 6. Право собственности на жилые и / или нежилые помещения и общее имущество в многоквартирном доме.

- Товарищества собственников жилья, несут ответственность и обязанности в соответствии с договором о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме и предоставлении коммунальных услуг, заключенном между собственником и Товариществом.
- 5.14. Собственники жилых и нежилых помещений, не являющиеся членами Товарищества собственников жилья, несут ответственность и обязанности в соответствии с договором о содержании коммунальных услуг, заключенном между собственником и Товариществом.
- 5.13. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными, иными правовыми актами и настоящим Уставом.
- 5.12. Уведомить Товарищество о переходе права собственности на помещение другому лицу.
- 5.11. В случае сдачи помещения в наем, безвозмездное пользование или аренду, в десятидневный срок информировать Товарищество о том, передал ли он другой стороне договора свою обязанность по участию в общих расходах, ответственность за которые в любом случае несет собственник.
- 5.10. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников, общему имуществу или имуществу Товарищества, им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающим принадлежащие ему жилые и / или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.
- 5.9. Обеспечить в заранее согласованное время доступ в находящееся в его собственности помещение уполномоченному Правлению лицу (в том числе работникам аварийных служб), представителям органов государственного контроля и надзора для оценки технического и санитарного состояния и выполнения необходимых ремонтных работ общего имущества, находящегося в помещении собственника, а также в любое время – для ликвидации аварий. В случае отказа в доступе в помещение и невыполнение в связи с этим необходимых ремонтных работ, собственник компенсирует за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников, общему имуществу или имуществу Товарищества.
- 5.8. Предпринимать самостоятельно меры по предотвращению причинения ущерба объектам общего имущества.



7.1 Общее имущество в многоквартирном доме (далее – общее имущество) принадлежит собственникам на праве общей долевой собственности. Состав общего имущества определяется собственниками в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом. Собственники владеют, пользуются и в установленном законом порядке распоряжаются общим имуществом.

7.2 Право пользования общим имуществом не зависит от размера долей собственников в праве общей долевой собственности.

7.3 Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество:
 

- неотделима от права собственности на его помещение;
- не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение;
- следует судьбе права собственности на помещение, принадлежащее собственнику;
- не может быть выделена в натуре.

7.4 Доля собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участника) определяется для каждого собственника его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также долю (количество) голосов, которыми обладает собственник на Общем собрании собственников или член Товарищества на Общих собраниях членов Товарищества. Доля участника каждого собственника пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений в многоквартирном доме.

## 8. Права Товарищества.

### 8.1. Товарищество собственников жилья вправе:

• Принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом, а также иную документацию, связанную с управлением и эксплуатацией многоквартирного дома, вносить в установленном законом порядке изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством.

• Закреплять в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;

• 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 цели, установленные Жилищным Кодексом РФ и Уставом Товарищества.



8.5. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебно-порядке полного исполнения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных расходов.

8.4. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебно-порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

8.3. Формировать штатное расписание и привлекать на оплачиваемой основе сотрудников для выполнения работ, связанных с управлением и техническим обслуживанием

8.2. Страховать имущество и объекты общей собственности, помещать временно свободные средства Товарищества в ценные бумаги, либо использовать иным способом в соответствии с решением общего собрания членов Товарищества.

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

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому земельных участков;

3) получать в пользование либо 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;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке участвовать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

• В случаях, определенных решением общего собрания собственников помещений, если не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

- Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество,
- Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;
- Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

• 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;



1. Обеспечивать выполнение требований Жилищного Кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества.
  2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.
  3. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору, в том числе договору с собственниками, не являющимися членами Товарищества.
  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 собственником помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.
  8. Предоставлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.
  9. Бести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в уполномоченный региональный орган государственного жилищного надзора. Реестр членов Товарищества 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.
  10. Обеспечивать доступ неограниченного круга лиц к информации о деятельности Товарищества собственников жилья путем ее опубликования на сайте в сети Интернет в соответствии с требованиями и в порядке, установленном Правительством РФ.
  11. Бести учет поступающих денежных средств от собственников жилых (нежилых) помещений и отчетность по их расходованию;
  12. Хранить документы Товарищества по месту нахождения исполнительного органа.
  13. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции и предусмотренные законодательством.
- 9.1. Товарищество собственников жилья обязано:

## 9. Обязанности Товарищества.

- 8.6. Требуется допуск в заранее согласованное с собственником время в занимаемое им помещение работников или представителей Товарищества (в том числе работников аварийных служб) для контроля состояния, осуществления ремонта, замены общего имущества, входящегося внутри помещения собственника, а для ликвидации аварии – в любое время.
- 8.7. Вступать в объединение (ассоциацию) товариществ собственников жилья для решения общих вопросов деятельности.



## 10. Органы управления Товарищества.

Высшим органом управления Товарищества собственников жилья является Общее собрание членом Товарищества. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества (далее — Правление). Правление является исполнительным органом, подотчетным Общему собранию членом Товарищества. Контроль над исполнением им действующего законодательства, настоящим Уставом и решениями общего собрания осуществляет Ревизионная комиссия.

## 11. Общее собрание членом Товарищества собственников жилья.

Общее собрание членом товарищества собственников жилья (далее Общее собрание) созывается в установленном настоящим Уставом.

Общие собрания Общего собрания членом Товарищества относятся:

1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества, принятие Устава в новой редакции.
2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества.
3. Избрание Правления и Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества, а также Председателя Правления Товарищества из числа членом Правления Товарищества, а также досрочное прекращение их полномочий.
4. Установление размера обязательных платежей и взносов членом Товарищества.
5. Утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, 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 заемных 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, отчета о выполнении такого плана;
9. Утверждение сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчета об ее исполнении, заключений аудиторской проверки (в случае проведения аудиторских проверок), Ревизионной комиссии Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.
10. Утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества.
11. Рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества.
12. Утверждение внутренних документов Товарищества, предусмотренных жилищным Кодексом РФ, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членом Товарищества.
13. Определение размера вознаграждения членом Правления Товарищества.
14. Другие вопросы, предусмотренные жилищным Кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.

Общее собрание членом Товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые относятся к компетенции Правления Товарищества.

## 12. Организация и проведение общего собрания Товарищества.



12.1. Головое общее собрание членов Товарищества собственников проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Первый финансовый год Товарищества начинается с даты его регистрации и заканчивается 31 декабря. Последующие финансовые годы соответствуют календарным годам.

12.2. Созыв, подготовка и проведение годового Общего собрания относится к компетенции Правления.

12.3. В течение 30 дней после окончания финансового года члены Товарищества имеют право направить Правлению товарищества свои предложения по формированию повестки дня годового собрания, а также выдвинуть свою кандидатуру или кандидатуру другого члена Товарищества с его письменного согласия в Правление товарищества и Ревизионную комиссию товарищества.

12.4. Общие собрания, проводимые помимо годового Общего собрания, являются внеочередными.

Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, любого из членов Товарищества, по требованию Ревизионной комиссии.

12.5. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого создается Общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным решением Общего собрания членов товарищества или Уставом товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения Общего собрания.

12.6. В указанный срок уведомление о проведении Общего собрания может быть направлено каждому члену Товарищества через почтовые ящики с одновременным размещением их на сайте в сети Интернет, а также в доступном для всех собственников месте (в подъездах дома, доска объявлений).

12.7. В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества собственников указывается сведения о лице, по инициативе которого создается Общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня Общего собрания. Общее собрание членов товарищества собирается в удобное для собрания время. При необходимости указывается порядок формирования и материалами, которые будут представлены на Общее собрание, место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

12.8. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем десятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

12.9. В случае отсутствия кворума для проведения Общего собрания путем совместного участия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений на вопросах, поставленных на голосование, инициатор назначает новую дату, место и время проведения повторного Общего собрания, о чем члены Товарищества извещаются письменно. В дальнейшем решение общего собрания членов Товарищества с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачей в место или



по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членом Товарищества, оформленных в письменной форме решений (бюллетеней) по вопросам, поставленным на голосование).

12.10. Общее собрание членом Товарищества ведет Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества.

### 13. Порядок принятия решений Общим собранием.

13.1. Каждый член Товарищества участвует в Общем собрании с правом решающего голоса и обладает количеством голосов, соответствующим его доле в праве общей собственности на общее имущество.

13.2. Решения Общего собрания принимаются большинством голосов от общего числа голосов, присутствующих на Общем собрании членом Товарищества или их представителями.

13.4. Решения Общего собрания членом Товарищества собственников жилья по вопросам, существенным Жилищным Кодексом РФ к компетенции общего собрания (п.п. 10.2.2., 10.2.6., 10.2.7. настоящего Устава), принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членом товарищества.

13.5. Принявшими участие в общем собрании членом Товарищества, проводимом в форме общего голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

1) сведения о лице, участвующем в голосовании;

2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;

3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

13.6. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

13.7. Решения Общего собрания являются обязательными для всех собственников жилых помещений (квартир) помещений в многоквартирном доме и членом Товарищества, в том числе для тех, которые не приняли участия в голосовании, независимо от причины. Решение может быть оспорено членом Товарищества в порядке, установленном законодательством.

13.8. Решения, принятые общим собранием членом Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения всех собственников помещений в многоквартирном доме (или) Интернет и (или) доступным для всех собственников месте (в том числе посредством размещения на сайте в сети Интернет), не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.



13.9. Протоколы общих собраний членов Товарищества и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте нахождения Правления Товарищества.

#### 14. Правление Товарищества.

14.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества (далее Правление). Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции Общего собрания членов Товарищества.

14.2. Правление избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества сроком на два года. По истечении этого срока полномочия Правления сохраняются не более чем на три месяца до проведения Общего собрания членов Товарищества. Членом Правления не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило договор, а также член Ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества. Член Правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в Правлении товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления Товарищества.

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

2. Заседания Правления созывает Председатель Правления по мере необходимости, но не реже, чем один раз в шесть месяцев.

3. Правление правомочно принимать решения, если на заседании Правления присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления Товарищества. Решения Правления принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании. Решения Правления, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления и подписываются Председателем Правления Товарищества, секретарем заседания Правления.

#### Важности Правления вхоят:

1. Соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества.
2. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества и собственниками, не являющимися членами Товарищества, установленных обязательных платежей и взносов, принятие мер по ликвидации задолженности.
3. Составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения.
4. Управление многоквартирным домом, или заключение договора с управляющей организацией, или заключение гражданско-правового договора с управляющим. Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение.
5. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт (текущий и капитальный) общего имущества и осуществления контроля за их исполнением.
7. Организация отбора исполнителей и подрядчиков для работ и услуг по обслуживанию и ремонту (в том числе капитальному) общего имущества и имущества Товарищества.
8. Осуществление приемки работ и услуг по заключенным договорам, а также подписание актов выполненных работ и оказанных услуг.
9. Представительство Товарищества в отношениях с третьими лицами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом, содержанием общего



- 15.1. Имущества и представляемым коммунальных услуг (поставкой коммунальных ресурсов).
10. Осуществление контроля за сохранностью и содержанием общего имущества Товарищества, соблюдение собственниками, нанIMATEЛЯМИ и арендаторами помещений правил пользования помещениями, общим имуществом, установленных действующим законодательством, выполнение ими решений Общих собраний собственников жилых (нежилых) помещений и Общих собраний членов Товарищества.
11. Ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.
12. Связь и проведение общих собраний членов Товарищества.
13. Выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества обязанностей.

## 15. Председатель Правления.

15.1. Председатель Правления Товарищества (далее – Председатель) избирается Общим собранием членов ТСЖ на тот же срок, что и Правление, из числа членов Правления.

15.2. Председатель осуществляет следующие полномочия:

15.3. Действует без доверенности от имени Товарищества, в том числе представляет его интересы.

15.4. Организует работу Правления и обеспечивает выполнение его решений.

15.5. Дает указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

15.6. Подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением или Общим собранием членов Товарищества.

15.7. Разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества правила внутреннего трудового распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда.

15.8. Разрабатывает организационную структуру и штатное расписание обслуживающего персонала Товарищества и выносит их на утверждение общего собрания членов Товарищества.

15.9. Издает и подписывает приказы и распоряжения, касающиеся финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, приема на работу, увольнения, перевода, прощения и наложения дисциплинарного взыскания работников Товарищества.

15.10. Заключает и прекращает трудовые договоры с работниками Товарищества в соответствии с законодательством и настоящим Уставом.



15.11. Организует и обеспечивает учет, составление и своевременное представление бухгалтерской и иной отчетности о деятельности Товарищества в налоговые органы, государственной статистики и социальные фонды.

15.12. Выдает доверенности на право представительства от имени Товарищества.

15.13. Организует делопроизводство Товарищества, ведение протоколов заседаний Правления и Общих собраний и обеспечивает ознакомление с ними любого члена Товарищества по его требованию.

15.14. Осуществляет иные полномочия и функции, не отнесенные действующим законодательством и настоящим Уставом к компетенции общего собрания и Правления.

15.15. Отдельные полномочия Председателя по решению Правления могут быть переданы управляющему.

15.16. Председатель обязан по требованию ревизионной комиссии обеспечить ее членам свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

15.17. Председатель может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей по решению Общего собрания членов Товарищества.

## 16. Ревизионная комиссия.

16.1. Ревизионная комиссия Товарищества состоит из членов (далее Комиссия) избирается Общим собранием членов товарищества в количестве 2 человек на тот же срок, что и Правление. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества. Ревизионная комиссия из своего состава избирает Председателя комиссии.

Ревизионная комиссия:

1. проводит не реже чем один раз в год ревизию финансовой деятельности Товарищества;
2. представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
3. представляет Общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.
4. отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

16.2. Ревизионная комиссия вправе:

- 1) в любое время потребовать от Правления и Председателя любой документ для осуществления контроля.

2) при необходимости принять решение о привлечении независимого аудитора с отнесением расходов по оплате его услуг на затраты по содержанию общего имущества, предусмотренные бюджетом Товарищества.

3) присутствовать при проведении проверок деятельности Товарищества налоговыми и другими государственными органами.



## 17. Средства и имущество Товарищества.

17.1. В собственности Товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

17.2. Средства Товарищества собственников жилья состоят из:

1. Обязательных платежей, взносов членов товарищества.
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 Товарищества собственников жилья в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходы на предумышленные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

17.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

17.5. Обязательные платежи и (или) взносы вносятся членами Товарищества в денежной форме. В отдельных случаях по решению Правления допускается замена денежной формы обязательного взноса на другие виды участия членов Товарищества в общих расходах – передача Товариществу имущества или выполнение отдельных видов работ. Стоимость вносимого имущества определяется решением Правления на день внесения имущества, стоимость выполненных работ – в соответствии со сметой.

17.6. Размер обязательных платежей члена Товарищества, связанных с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества, а также иных взносов пропорционален принадлежащей ему доле в праве общей долевой собственности на общее имущество.

17.7. Обязательные, специальные и другие взносы, связанные с целью и предметом деятельности Товарищества, вносятся членами Товарищества в порядке, установленном Общим собранием членов Товарищества.

17.8. В случае, когда обязательные или специальные взносы членов Товарищества, связанные с содержанием и ремонтом, в том числе капитальным, общего имущества, плата за жилое помещение собственников, не являющихся членами Товарищества, а также плата за коммунальные услуги не вносятся в полном объеме в установленный срок, не выплаченная в срок сумма становится задолженностью.

## 18. Хозяйственная деятельность Товарищества.

18.1. Для достижения целей, предумышленных Уставом, Товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.



18.2. Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

18.3. Доходы от хозяйственной деятельности Товарищества не подлежат распределению между членами Товарищества. На основании решения общего собрания член Товарищества может от хозяйственной деятельности исполняться для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные Уставом. Дополнительные доходы могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Уставом Товарищества.

## 19. Реорганизация и ликвидация Товарищества.

19.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества собственников жилья осуществляется на основании решения общего собрания членов Товарищества в порядке установленного гражданским законодательством.

19.2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества собственников жилья в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

## 20. Заключительные положения.

20.1. Устав Товарищества собственников жилья принимается Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

20.2. Изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания членов Товарищества и подлежат государственной регистрации.

20.3. Товарищество собственников жилья в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесённых в Устав Товарищества изменений обязано представлять в уполномоченный региональный орган государственного жилищного надзора заверенные копии Устава Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества. Председателем Правления Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества приняты решения о внесении изменений в Устав Товарищества с приложением заверенных копий текстов соответствующих изменений.



