

Учредительный документ
юридического лица
ОГРН 1182424012041
представлен при внесении в
ЕГРЮЛ записи от 29.05.2018
за ГРН _____
ИФНС России по
Железнодорожному району
г. Хабаровска
Зав. моральным
обязательство уполномоченного лица
налогового органа
Лушников О.В.
фамилия, инициалы подпись

УТВЕРЖДЕНО:

Протоколом №1 от «23» апреля 2018г.
Общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме по адресу:
г. Хабаровск, ул. Трехгорная, 43

Председатель общего собрания

Щербаков Р.С. Щербаков Р.С.

Секретарь общего собрания

Кахунова О.А. Кахунова О.А.

У С Т А В
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«Трехгорная 43»

г. Хабаровск
2018 г.

1. Общие положения

- 1.1. Товарищество собственников жилья «Трехгорная 43» (далее - Товарищество), создано Решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома № 43 по ул. Трехгорной в городе Хабаровске (Протокол № 1 от «23» апреля 2018 года) в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.
- 1.2. Полное и краткое официальное наименование Товарищества:
 - Товарищество собственников жилья ««Трехгорная 43»
 - ТСЖ ««Трехгорная 43».
- 1.3. Место нахождения Товарищества: Российская Федерация, 680054, г. Хабаровск, ул. Трехгорная дом 43.
- 1.4. Товарищество, является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.5. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.
- 1.6. Число членов Товарищества, должно превышать пятьдесят процентов голосов, от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.7. Товарищество является юридическим лицом, с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.
- 1.8. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности.
- 1.9. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.
- 1.10. 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.
- 1.11. Товарищество может использовать специализированную информационную систему (или иную информационную систему) при решении вопросов, связанных с управлением в товариществе собственников жилья, с учетом функций указанных систем.
- 1.12. Юридический адрес Товарищества: 680054, ХАБАРОВСКИЙ КРАЙ, ГОРОД ХАБАРОВСК, УЛИЦА ТРЕХГОРНАЯ, ДОМ 43.
- 1.13. Товарищество собственников жилья создано без ограничения срока деятельности.

3. Права Товарищества

3.1. Для выполнения возложенных на Товарищество функций, достижения им цели создания и осуществления Товариществом деятельности.

Товарищество вправе:

- 3.1.1. заключать, в соответствии с законодательством РФ, договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;
- 3.1.2. 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 Жилищным кодексом РФ и настоящим уставом цели;
- 3.1.3. устанавливать, на основе принятой сметы доходов и расходов 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;
- 3.1.4. выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- 3.1.5. пользоваться предоставляемыми банками кредитами, в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством РФ;
- 3.1.6. передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;
- 3.1.7. продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;
- 3.1.8. осуществлять страхование имущества Товарищества и общего имущества.

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

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

- 3.2.5. заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.
- 3.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.
- 3.4. Товарищество 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.
- 3.5. Товарищество может прекратить предоставление услуг, при наличии у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.
- 3.6. Товарищество вправе организовывать и проводить проверку технического состояния общего имущества в помещениях Потребителя, контролировать использование по назначению жилого (нежилого) помещения и мест общего пользования Потребителем. Дата и время проведения проверки должны быть согласованы с Собственником не позднее 3 (трёх) рабочих дней до даты проведения такой проверки.
- 3.7. Выдавать предписания Собственнику, о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещения и общего имущества не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других потребителей.
- 3.8. Сотрудники ТСЖ, наделяются правом доступа в помещения, с согласия Собственника для: снятия показаний приборов учета потребления ресурсов, обследования, обслуживания и ремонта внутренних инженерных сетей, установления факта проживания и количества, проживающих в жилом помещении.
- 3.9. В случае несвоевременного внесения платежей за жилищно-коммунальные услуги, Товарищество имеет право, передать право взыскания задолженности третьим лицам.
- 3.10. Правление, имеет право, поручать иному лицу, представлять интересы членов ТСЖ при регистрации наличия, возникновения, ограничения (обременения), прекращения права общей долевой собственности на объекты недвижимости (в том числе подавать заявления на государственную регистрацию).

4. Обязанности Товарищества

- 4.1. Товарищество обязано:
- 4.1.1. обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;
 - 4.1.2. осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным законодательством Российской Федерации;
 - 4.1.3. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
 - 4.1.4. 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;
 - 4.1.5. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
 - 4.1.6. 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;
 - 4.1.7. представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
 - 4.1.8. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
 - 4.1.9. 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 Российской Федерации;

5. Средства и имущество Товарищества

- 5.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.
- 5.2. Средства Товарищества состоят из:
- 5.2.1. обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;
 - 5.2.2. доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

5.2.3. субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

5.2.4. прочих поступлений.

5.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

В Товариществе создается специальный резервный фонд, предназначенный для сбора дополнительных средств для использования при устранении аварий, на строительство объектов, право собственности, на которое будет принадлежать ТСЖ, на строительство и/или приращение общего имущества собственников помещений, на компенсацию расходов по оформлению документов технического учета, на регистрацию сделок с общим имуществом собственников, на оплату расходов по техническому и иному учету имущества ТСЖ, собственников помещений многоквартирного дома, на согласование проектов на строительство, реконструкцию, на изменение проектов, на согласование с государственными, муниципальными, общественными и иными органами и организациями действий, согласование с которыми является необходимым при осуществлении действий, необходимость которых вытекает из решений общего собрания членов ТСН или иных обстоятельств. Взносы в специальный резервный фонд являются обязательными.

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

5.5. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

5.5.1. 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);

5.5.2. 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, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

5.5.3. 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;

- 5.5.4. 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.
- 5.6. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.
- 5.7. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.
- 5.8. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании, 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.
- 5.9. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.
- 5.10. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.
- 5.11. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.
- 5.12. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме, доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника такого помещения, равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.
- 5.13. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:
- 5.13.1. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 5.13.2. 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.

- 5.14. При приобретении в собственность, помещения в многоквартирном доме, к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- 5.15. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.
- 5.16. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.
- 5.17. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.
- 5.18. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения указанных лиц полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.
- 5.19. Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном действующим законодательством. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещения без согласия собственников других помещений в случае, если подобные изменение или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме.
- 5.20. Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны, без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такую реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений, должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

6. Хозяйственная деятельность Товарищества

- 6.1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.
- 6.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:
- 6.2.1. обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 6.2.2. строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

- 6.2.3. сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме, в том числе парковок, земельного участка.
- 6.2.4. строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в Товариществе;
- 6.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества, 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 Товарищества собственников жилья, предусмотренные уставом Товарищества.

7. Членство в Товариществе

- 7.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения на основании заявления о вступлении в Товарищество.
- 7.2. Лица, приобретающие помещения в доме, вправе стать членами Товарищества, после возникновения у них права собственности на помещение.
- 7.3. Членство в Товариществе, прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности, члена Товарищества на помещение в доме.
- 7.4. 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.
- 7.5. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные п. 7.4 настоящего Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.
- 7.6. Член Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в доме, имеют право получать от органов управления Товарищества информацию, о деятельности товарищества, в виде предоставления возможности ознакомиться с документами в рабочее время, согласованное с Председателем Правления Товарищества по месту нахождения Правления Товарищества, с правом самостоятельного и за свой счет снятия копий своей копировальной техникой или путем фотосъемки документов.
- 7.7. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:
- 7.7.1. уставом товарищества, внесенными в устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации товарищества;
- 7.7.2. реестром членов товарищества;
- 7.7.3. бухгалтерской (финансовой) отчетностью товарищества, сметами доходов и расходов товарищества на год, отчетами об исполнении таких

- смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);
- 7.7.4. заключениями ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
 - 7.7.5. документами, подтверждающими права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
 - 7.7.6. протоколами общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;
 - 7.7.7. документами, подтверждающими итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или копии 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;
 - 7.7.8. технической документацией на многоквартирный дом и иными связанными с управлением данным домом документами;
 - 7.7.9. иными предусмотренными настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренними документами товарищества.
- 7.8. Член Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в доме, имеют право обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.
- 7.9. Члены товарищества собственники жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.
- 7.10. Члены Товарищества обязаны:
- 7.10.1. содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его ремонт за свой счет;
 - 7.10.2. использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению;
 - 7.10.3. выполнять законные требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества;
 - 7.10.4. принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и сборы в размере, установленным Общим собранием членов Товарищества, а также нести иные расходы связанные с уставной деятельностью Товарищества;
 - 7.10.5. нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами, принадлежащих им помещений.

8. Органы управления и контроля Товарищества

- 8.1. Органами управления Товарищества являются:
 - 8.1.1. общее собрание членов Товарищества;
 - 8.1.2. правление Товарищества.
- 8.2. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия.

9. Общее собрание членов Товарищества

- 9.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим уставом.
- 9.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:
 - 9.2.1. внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции;
 - 9.2.2. принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
 - 9.2.3. избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
 - 9.2.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
 - 9.2.5. утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
 - 9.2.6. принятие решения о получении заёмных средств, в том числе банковских кредитов;
 - 9.2.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
 - 9.2.8. утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
 - 9.2.9. утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
 - 9.2.10. утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;
 - 9.2.11. утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
 - 9.2.12. рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
 - 9.2.13. другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

9.3. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

10. Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества

10.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется по усмотрению лица, по инициативе которого созывается общее собрание, одним из следующих вариантов (или путем сочетания нескольких вариантов):

10.1.1. в письменной форме путем вручения каждому члену товарищества под расписку;

10.1.2. в письменной форме посредством почтового отправления (заказным письмом);

10.1.3. путем вывешивания на стендах (досках объявлений) каждого подъезда дома.

10.2. Уведомление направляется или выкладывается на сайте, или вывешивается на стендах подъездов не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

10.3. В уведомлении, о проведении общего собрания членов Товарищества, указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов Товарищества, не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

10.4. Правомочия общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со статьей 45 Жилищного кодекса РФ и настоящим уставом. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

10.5. Общее собрание членов Товарищества, ведет председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия, общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

10.6. Решение Общего собрания членов Товарищества, может быть принято, путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

10.7. В случае, если в уставе Товарищества предусмотрено использование специализированной информационной системы или иной информационной системы, при решении вопросов, связанных с управлением в товариществе собственников жилья, проведение общего собрания членов товарищества собственников жилья, с использованием системы, осуществляется с соблюдением требований, установленных статьей 47.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

10.8. Количество голосов, на Общих собраниях членов Товарищества, пропорционально доле принадлежащих им помещений. Доля определяется в квадратных метрах общей площади, принадлежащих члену Товарищества помещений.

10.9. В случае, если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам, на праве общей собственности, то они могут принять решение, о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

11. Правление Товарищества

11.1. Руководство деятельностью Товарищества, осуществляется правлением Товарищества. Правление Товарищества, 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.

11.2. Правление Товарищества, избирается из числа членов Товарищества, общим собранием членов Товарищества на срок два года.

11.3. Правление Товарищества избирает из своего состава Председателя правления Товарищества. Правление Товарищества, в праве досрочно прекратить полномочия Председателя правления Товарищества.

11.4. Правление ТСЖ вправе, для управления домом, проводить отбор кандидатов на должность Управляющего и назначать Управляющего.

11.5. Правление Товарищества заключает трудовой договор с Управляющим, на исполнение обязанностей Управляющего.

11.6. По решению Правления Товарищества, часть его функций и обязанностей, может быть возложена на Председателя Правления.

11.7. Членом правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества. Член правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества.

11.8. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

11.9. Заседание правления Товарищества созывается председателем или не менее чем пятьюдесятью процентами членов Правления, не позднее, чем за 5 рабочих дней, до даты заседания в порядке, аналогичном извещению членов Товарищества об общем собрании членов Товарищества.

- 11.10. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов 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, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества.
- 11.11. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.
- 11.12. В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:
- 11.12.1. соблюдение Товариществом законодательства и требований устава Товарищества;
- 11.12.2. контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 11.12.3. составление смет доходов и расходов, на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 11.12.4. управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 11.12.5. наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 11.12.6. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 11.12.7. ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 11.12.8. созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 11.12.9. выполнение иных вытекающих из устава Товарищества обязанностей.

12. Председатель правления

- 12.1. Председатель правления Товарищества собственников жилья 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.
- 12.2. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством РФ, 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 входят содержание и ремонт общего имущества в

многоквартирном доме, возмещение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

13. Ревизионная комиссия

13.1. Ревизионная комиссия Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества сроком на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества.

В качестве ревизора может быть приглашена аудиторская компания.

13.2. Ревизионная комиссия Товарищества, из своего состава, избирает председателя ревизионной комиссии.

13.3. Ревизионная комиссия Товарищества:

13.3.1. проводит не реже чем один раз в год ревизию финансовой деятельности Товарищества;

13.3.2. представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

13.3.3. 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;

13.3.4. отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

14. Права и обязанности собственника жилого помещения

14.1. 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.

14.2. 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.

14.3. Собственник жилого помещения несёт бремя содержания данного помещения и если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

14.4. 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.

15. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме

15.1. 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.

15.2. Решения общего собрания, членов товарищества собственников жилья в многоквартирном доме, 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.

15.3. 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.

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

16. Реорганизация и ликвидация товарищества

16.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

16.2. Товарищество по решению Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

16.3. Реорганизация Товарищества, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена, в форме разделения, при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Решение о разделении Товарищества может быть принято на Общем собрании его членов большинством голосов членов Товарищества от числа голосов членов Товарищества, присутствующих на его Общем собрании, при условии согласия на такое разделение Общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, решение о котором принято большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в

каждом многоквартирном доме в течение двух лет с момента проведения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором инициировали такое разделение.

16.4. Реорганизация Товарищества, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме выделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Решение о выделении Товарищества может быть принято на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором будет создано Товарищество в процессе выделения, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

16.5. Ликвидация Товарищества, осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством. 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.

16.6. При ликвидации Товарищества, недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия в Товариществе.

17. Порядок регистрации изменений в устав Товарищества

17.1. Устав утверждается общим собранием собственников и вступает в силу, с момента государственной регистрации Товарищества, в качестве юридического лица.

17.2. Государственная регистрация изменений, вносимых в учредительные документы Товарищества, осуществляется в том же порядке и в те же сроки, что и государственная регистрация некоммерческой организации.

17.3. Изменения учредительных документов Товарищества, вступают в силу, со дня их государственной регистрации и внесения соответствующих сведений в единый государственный реестр юридических лиц.

17.4. Настоящий устав составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Пронумеровано,
прошито и скреплено
печатью на 19
(девятнадцать)
листах

Заместитель
начальника Инспекции



О.В. Лузина