

УТВЕРЖДЕН
Общим собранием Товарищества
собственников жилья «Советский»
(протокол № 51 от 25 августа 2013 г.)

Председатель ТСЖ «Советский»
Ивойлова Э.Х.

У С Т А В
Товарищества собственников жилья
«Советский»
(редакция от 25.08.2013 г.)

Оглавление

| | |
|---|----|
| Глава 1. Общие положения | 2 |
| Глава 2. Цели и виды деятельности товарищества | 2 |
| Глава 3. Правовой статус товарищества | 3 |
| Глава 4. Права товарищества | 3 |
| Глава 5. Обязанности товарищества | 4 |
| Глава 6. Средства и имущество товарищества | 5 |
| Глава 7. Порядок вступления и выхода из товарищества | 6 |
| Глава 8. Права членов товарищества | 6 |
| Глава 9. Обязанности членов товарищества | 7 |
| Глава 10. Общее собрание товарищества | 7 |
| Глава 11. Исключительные полномочия общего собрания | 8 |
| Глава 12. Порядок созыва и проведения общего собрания | 8 |
| Глава 13. Общее собрание товарищества в заочной форме | 9 |
| Глава 14. Правление товарищества | 10 |
| Глава 15. Полномочия правления товарищества | 10 |
| Глава 16. Обязанности правления товарищества | 11 |
| Глава 17. Председатель товарищества | 12 |
| Глава 18. Права и обязанности председателя товарищества | 12 |
| Глава 19. Член правления | 13 |
| Глава 20. Права и обязанности члена правления | 13 |
| Глава 21. Ревизионная комиссия товарищества | 13 |
| Глава 22. Реорганизация и ликвидация товарищества | 14 |
| Глава 23. Заключительные положения | 14 |

Глава 1. Общие положения.

- 1.1. Товарищество собственников жилья «СОВЕТСКИЙ», именуемое в дальнейшем "Товарищество", создано решением общего собрания учредителей (протокол №1 от 21.10.2002 г.) в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и нормативных актов.
- 1.2. Официальное наименование Товарищества:
полное – Товарищество собственников жилья «Советский»,
краткое – ТСЖ «Советский».
- 1.3. Юридический адрес Товарищества: Республика Татарстан, г. Казань, ул. П.Лумумбы, д.28А.
- 1.4. Почтовый адрес Товарищества: Республика Татарстан, 420081, г.Казань, ул. П.Лумумбы, д.28А.
- 1.5. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.
- 1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.
- 1.7. Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно ТСЖ. Решение о создании ТСЖ принимается собственниками помещений в многоквартирном доме (МКД) на их общем собрании.

Глава 2. Цели и виды деятельности товарищества

- 2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, созданное в целях:
совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, в том числе обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме.
- 2.2. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:
 - управление многоквартирным жилым домом по ул.П.Лумумбы г.Казани с почтовыми реквизитами (или адресами) блоков: дом № 28А и дом № 28Б (далее по тексту – «Дом»);
 - выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в Доме;
 - заключение договоров ресурсоснабжения с целью обеспечение коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме,
 - проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в Доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в нем в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
 - проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
 - проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
 - принятие мер, необходимых 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;
 - получение и использование на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества принадлежащего товариществу, под гарантии государственных и муниципальных органов;

- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных главой 4 настоящего устава;
 - представление законных интересов собственников помещения в многоквартирном доме, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
 - защиты прав и интересов членов товарищества.
- 2.3. Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещённые законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности товарищества.

Глава 3. Правовой статус товарищества

- 3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексом РФ, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов РФ и Уставом товарищества.
- 3.2. Товарищество является добровольной, общественной организацией, основанной на членстве в этой организации, имеющей свои выборные органы управления.
- 3.3. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.
- 3.4. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.
- 3.5. ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, в том числе по оплате членами товарищества обязательных платежей: плате за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плате за коммунальные услуги.
- 3.6. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

Глава 4. Права товарищества.

- 4.1. Заключать в соответствии с законодательством договоры управления Домом, а так же договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества.
- 4.2. Определять смету доходов и расходов на предстоящий год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в Доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и Уставом товарищества цели.
- 4.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме, в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в нем.
- 4.4. Организовывать и проводить общие собрания собственников помещений многоквартирного дома, выполнять работы и оказывать услуги собственникам и владельцам помещений в многоквартирном доме.
- 4.5. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством.
- 4.6. Передавать по договорам материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги; продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.
- 4.7. Предоставлять в аренду, в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме, в том числе фасадов, элементов зданий, придомовой территории, если это не нарушает интересов собственников.
- 4.8. Надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке.

- 4.9 Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.
- 4.10 Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.
- 4.11 Требовать принудительного исполнения обязательств или возмещения обязательных платежей и взносов в случае неисполнения собственниками или владельцами помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в управлении и общих расходах товарищество в судебном порядке.
- 4.13 Требовать в судебном порядке полного возмещения причинённых ему убытков в результате неисполнения собственниками или владельцами помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов с момента истечения срока платежа.
- 4.14 Страховать имущество товарищества и общее имущество собственников помещений в Доме, переданном товариществу собственников жилья в управление.
- 4.15 Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядные организации, предоставляющие услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 4.16 Совершать иные действия, не противоречащие уставу товарищества и действующему законодательству.

Глава 5. Обязанности товарищества.

- 5.1 Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса, положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава товарищества всеми членами Товарищества.
- 5.2 Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса РФ (Управление МКД).
- 5.3 Ежегодно утверждать на общем собрании членов товарищества годовой план финансовой деятельности товарищества и отчет о выполнении такого плана за предыдущий год.
- 5.4 Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в Доме с собственниками помещений в нем, не являющимися членами товарищества.
- 5.5 Обеспечивать надлежащее техническое, санитарное и противопожарное состояние общего имущества в многоквартирном доме.
- 5.6 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.
- 5.7 Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.
- 5.8 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.
- 5.9 Устанавливать и активировать факты, выявлять лица, причинившие вред имуществу собственников помещений, а также общему имуществу многоквартирного дома.
- 5.10 Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
- 5.11 Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.
- 5.12 Вести реестр членов ТСЖ и список собственников многоквартирного дома и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в ч.2 ст.20 ЖК РФ (ГЖК).

- 5.13 Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в ч.2 ст.20 ЖК РФ (ГЖК), в течение 3 месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав ТСЖ изменений, заверенную председателем ТСЖ и секретарем общего собрания членов ТСЖ копию устава ТСЖ, выписку из протокола общего собрания членов ТСЖ о принятии решения о внесении изменений в устав ТСЖ с приложением заверенных председателем ТСЖ и секретарем общего собрания членов ТСЖ копий текстов соответствующих изменений.

Глава 6. Средства и имущество товарищества.

- 6.1 В собственности товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.
- 6.2 Средства товарищества состоят из:
- обязательных платежей собственников помещений за управление домом, содержание и ремонт общего имущества, за предоставляемые коммунальные услуги,
 - вступительных и иных взносов членов товарищества, установленных общим собранием Товарищества;
 - доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
 - субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
 - прочих поступлений.
- 6.3 На основании решения общего собрания членов товарищества в товариществе могут быть образованы специальные фонды, в том числе резервные, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования и использования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.
- 6.4 Правление товарищества имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счёте в банке, в соответствии со сметой доходов и расходов товарищества.
- 6.5 На основании решения общего собрания членов товарищества доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты текущих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Доход, не предусмотренные сметой, по решению правления могут быть направлены на иные цели деятельности товарищества.
- 6.6 Члены товарищества вносят обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг. Порядок внесения платежей и взносов утверждается правлением.
- 6.7 Собственники помещений, не являющиеся членами товарищества, вносят плату за содержание и управление их помещениями, коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключённые с товариществом. Типовая форма договора утверждается правлением товарищества.
- 6.8 Доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах.
- 6.9 Неиспользование членом товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в расходах на содержание и ремонт общего имущества.
- 6.10 Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, 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 дома, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других домовладельцев.

- 6.11 Уменьшение или увеличение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений Дома, в том числе и не являющихся членами ТСЖ.

Глава 7. Порядок вступления и выхода из товарищества.

- 7.1 Если в Доме создано ТСЖ, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами ТСЖ после возникновения у них права собственности на помещения.
- 7.2 Членство в товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме, выразившего свое волеизъявление о вступлении в Товарищество и признании Устава, в заявлении, составленном в письменном виде. К заявлению прилагаются: 1) копия свидетельства о государственной регистрации права на собственность, 2) копия технического паспорта на занимаемое жилое и /или нежилое помещение, 3) платежный документ о внесении вступительного взноса, величина которого предварительно доводится до сведения собственника Правлением Товарищества.
- 7.3 Членство в товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества и/или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном Доме. В этом случае никакие взносы в ТСЖ, которые ранее были произведены выбывающим членом, ему не возвращаются.
- 7.4 В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в товариществе. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители.
- 7.5 Член ТСЖ, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности, установленные Уставом ТСЖ и ЖК РФ, нарушающий принятые на себя обязательства перед ТСЖ, а также препятствующий своими действиями или бездействием работе Товарищества, может быть исключен из него по решению Общего собрания членов ТСЖ.

Глава 8. Права членов товарищества.

- 8.1 Самостоятельно, без согласования с другими членами товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями или имеющимися правами требования относительно строящихся или реконструируемых помещений.
- 8.2 Участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления товарищества.
- 8.3 Каждый член товарищества, при голосовании на общем собрании, обладает количеством голосов, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- 8.4 Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов.
- 8.5 Возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные членом товарищества в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.
- 8.6 Получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.
- 8.7 Присутствовать на любых заседаниях правления товарищества в явочном порядке.
- 8.8 Осуществлять другие права, предусмотренные законодательством и иными нормативными актами, настоящим Уставом.
- 8.9 Члены ТСЖ и не являющиеся членами ТСЖ собственники помещений в МКД имеют право ознакомиться со следующими документами:
- устав ТСЖ, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации ТСЖ;
 - реестр членов ТСЖ;

- бухгалтерская (финансовая) отчетность ТСЖ, сметы доходов и расходов ТСЖ на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключения ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ;
- документы, подтверждающие права ТСЖ на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколы общих собраний членов ТСЖ, заседаний правления ТСЖ и ревизионной комиссии ТСЖ;
- документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов ТСЖ, в т.ч. бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также оформленные в письменной форме решения собственников помещений в МКД по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников в форме заочного голосования;
- техническая документация на Дом и иные связанные с управлением данным домом документы, имеющиеся в распоряжении правления ТСЖ;
- иные предусмотренные ЖК РФ, уставом ТСЖ и решениями общего собрания членов ТСЖ внутренние документы ТСЖ.

Глава 9. Обязанности членов товарищества.

- 9.1 Содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счёт.
- 9.2 Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учётом ограничений, установленных действующим законодательством.
- 9.3 Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.
- 9.4 Выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов товарищества, правления товарищества, председателя правления товарищества.
- 9.5 Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины, а также для собственников помещений, не являющихся членами товарищества.
- 9.6 Участвовать в работе общего собрания лично, или через своих законных представителей.
- 9.7 Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимые для покрытия затрат, связанные со строительством, реконструкцией, содержанием и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов товарищества. Регулярные платежи, взносы и сборы производить не позднее 25 числа месяца, следующего за расчётным.
- 9.8 Обеспечивать доступ третьим лицам, в том числе членам правления, к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания располагающегося в них общего долевого имущества собственников Дома в надлежащем состоянии или необходимости предотвращения возможного ущерба, который может быть причинён недвижимому имуществу прочих лиц.
- 9.9 Член ТСЖ обязан предоставить правлению ТСЖ достоверные сведения, предусмотренные ч.4 ст.143 ЖК РФ, и своевременно информировать правление ТСЖ об их изменении.

Глава 10. Общее собрание товарищества.

- 10.1 Общее собрание товарищества является высшим коллективным органом управления товарищества, решения которого обязательны для исполнения, как членами товарищества, так и исполнительными органами управления и должностными лицами товарищества.
- 10.2 Общее собрание созывается в порядке, установленном Уставом товарищества, осуществляет свою работу на основе демократических принципов и защиты интересов большинства членов товарищества.
- 10.3 Общее собрание правомочно (имеет кворум), если на нём присутствуют члены товарищества, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества.

- 10.4 Право голосовать на общем собрании товарищества по вопросам, поставленным на голосование, имеют собственники помещений в данном доме - члены товарищества. Голосование на общем собрании товарищества осуществляется членом товарищества как лично, так и через своего представителя, права которого, представлять интересы данного члена товарищества, подтверждены в соответствии с законодательством.
- 10.5 Решения общего собрания принимаются путем простого или квалифицированного большинства голосов в процессе голосования членов товарищества согласно Уставу.
- 10.6 Каждый член товарищества обладает таким количеством голосов на общем собрании, которое пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- 10.7 Ход и принятые решения общего собрания оформляются протоколом, который подписывается председателем и секретарём общего собрания. Протокол хранится согласно сроком и условиям, предусмотренным делопроизводством.
- 10.8 Общее собрание проводится не реже одного раза в год.
- 10.9 В исключительных случаях может проводиться внеочередное общее собрание, созванное и организованное правлением товарищества, а также членом или группой членов товарищества.

Глава 11. Исключительные полномочия общего собрания.

К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

- 11.1. внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;
- 11.2. принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 11.3. избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 11.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 11.5. 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;
- 11.6. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 11.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- 11.8. утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
 - 11.8.1. утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
 - 11.8.2. утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;
 - 11.8.3. утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- 11.9. рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 11.10. принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;
- 11.11. определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;
- 11.12. может решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

11.12. другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом или иными федеральными законами.

Глава 12. Порядок созыва и проведения общего собрания.

- 12.1 Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества вывешивается на досках объявлений Товарищества в каждом подъезде Дома и направляется в письменной форме (с приложением тезисов и рассматриваемых материалов) каждому члену товарищества путем почтового отправления (электронной почтой или путем рассылки по почтовым ящикам). Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов товарищества. Иной порядок уведомления может быть установлен общим собранием членов товарищества.
- 12.2 В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества указывается сведения об инициаторе созыва общего собрания, месте и времени проведения собрания, предлагаемой повестке дня общего собрания. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.
- 12.3 Общее собрание членов товарищества ведёт председатель правления товарищества. В случае его отсутствия общее собрание ведёт один из членов правления товарищества.
- 12.4 Каждый член товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной уставом. Подсчет голосов ведется только по позициям: «за» и «против»
- 12.5 Общее собрание членов товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов товарищества в многоквартирном доме. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания членов товарищества.
- 12.6 Член товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.
- 12.7 Решения, принятые по результатам голосования являются обязательными для всех членов товарищества и собственников дома, управляемого Товариществом, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.
- 12.8 Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным Жилищным Кодексом РФ к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6 и 7 части 2 статьи 145, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.
- 12.9 Вопросы, касающиеся жилых или нежилых помещений, могут обсуждаться и разрешаться по группам членов товарищества, которым принадлежат помещения такого вида (жилое и не жилое).
- 12.10 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.

Глава 13. Общее собрание товарищества в заочной форме.

- 13.1 Общее собрание товарищества собственников помещений может быть проведено в заочной форме по правилам ст.47 и ст.48 ЖК РФ. Голосование в заочной форме по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания товарищества, осуществляется по именным бюллетеням собственников для голосования.
- 13.2 Решение о проведении общего собрания в заочной форме принимает правление товарищества, которое обязано в этом случае обосновать и обнародовать причину проведения общего собрания в указанной форме.
- 13.3 Правление товарищества своим решением назначает дату начала и окончания голосования в заочной форме, место подачи заполненного бюллетеня, формулирует и утверждает вопросы для голосования, образец бюллетеня для голосования, избирает и утверждает количественный

и персональный состав счетной комиссии по подведению итогов голосования, организует процедуру голосования.

- 13.4 По окончании голосования правление товарищества в десятидневный срок своим решением обязано подвести в установленном порядке итоги голосования общего собрания, проведенного в заочной форме и обнародовать его результаты.

Глава 14. Правление товарищества.

- 14.1 Правление руководит деятельностью товарищества, является исполнительным органом товарищества, подотчётным общему собранию членов товарищества.
- 14.2 Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, кроме вопросов, отнесённых к исключительной компетенции общего собрания.
- 14.3 Правление товарищества избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок 2 (два) года в составе 3 (трех) или 5 (пяти) человек.
- Было: Правление товарищества в составе 5 (пяти) человек избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок 2 (два) года.
- 14.4 Правление товарищества простым большинством голосов от общего числа членов правления избирает, а в случае необходимости освобождает от должности, из своего состава председателя правления товарищества. Срок полномочий председателя правления товарищества составляет 2 (два) года.
- 14.5 В руководящие органы Товарищества не могут быть избраны собственники, имеющие более чем 2-х месячную задолженность по обязательным платежам на дату избрания.
- 14.6 Решения правления принимаются простым большинством голосов на заседании правления. Голосование членов правления и председателя правления осуществляется по принципу: один человек – один голос.
- 14.7 Помимо очередных заседаний правления могут созываться внеочередные заседания правления. Право инициативы созыва внеочередного заседания имеет каждый член правления.
- 14.8 Право созыва внеочередного заседания правления, в исключительных случаях, с письменным требованием и обоснованием на имя председателя правления, имеет любой член товарищества. Председатель обязан принять, а правление рассмотреть такое требование члена товарищества в десятидневный срок со дня обращения и дать официальный мотивированный ответ о согласии или отклонении требования, о чём уведомить заявителя в письменном виде под роспись или заказным письмом.
- 14.9 Заседания правления товарищества созывает и организует председатель правления товарищества, в соответствии с Уставом.
- 14.10 Правление товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества.
- 14.11 Решения правления оформляются протоколом, который подписывается председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества, сохранность протокола обеспечивается в соответствии с правилами делопроизводства.
- 14.12 В случае если в течение срока полномочий правления количество членов правления уменьшится, правление действует в оставшемся составе до истечения срока полномочий, при условии сохранения не менее 3 членов правления. Если количество членов правления становится менее 3, должно быть собрано внеочередное общее собрание для дополнительного избрания членов правления.
- 14.13 В случае избрания собственниками дома способа управления – с помощью Управляющей организации – членом правления ТСЖ не может являться лицо, с которым ТСЖ заключило договор управления МКД, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой ТСЖ заключило указанный договор. В этом случае член правления ТСЖ не может совмещать свою деятельность в правлении ТСЖ с работой в ТСЖ по

трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления ТСЖ

Глава 15. Полномочия правления товарищества.

- 15.1 Осуществлять исполнительно-распорядительные, организационные и контрольные функции по управлению товариществом, а также осуществлять управление многоквартирным домом в случае избрания собственниками способа управления МКД – с помощью Товарищества собственников жилья.
- 15.2 Осуществлять мониторинг состояния финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ.
- 15.3 Осуществлять контроль исполнения обязательств перед товариществом собственников жилья по договорам с подрядными и ресурсоснабжающими организациями, другими третьими лицами.
- 15.4 Обеспечивать контроль физического состояния многоквартирного дома, прилегающей территории, исправность его инженерных сетей и оборудования.
- 15.5 Обеспечивать контроль соблюдения собственниками правил совместного проживания и пользования общим имуществом в многоквартирном доме, согласно законодательству и Уставу.
- 15.6 В случае отсутствия утвержденной сметы доходов и расходов на предстоящий годовой период Правление может руководствоваться в своей деятельности по управлению Домом сметой за аналогичный период предшествующего года.

Глава 16. Обязанности правления товарищества.

- 16.1 Обеспечивать соблюдение товариществом законодательства и требований Устава товарищества.
- 16.2 Обеспечивать контроль своевременности внесения членами товарищества установленных обязательных платежей (взносов), достоверности бухгалтерского учета и отчетности..
- 16.3 Составлять смету доходов и расходов на предстоящий период, отчитываться в исполнении сметы, представлять их общему собранию членов товарищества для утверждения.
- 16.4 Осуществлять управление многоквартирным домом, заключать договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, другие договоры в интересах товарищества или заключить договор на управление им.
- 16.5 Обеспечить эксплуатацию инженерных сетей и оборудования многоквартирного дома.
- 16.6 Составлять и утверждать штатное расписание специалистов, обеспечивающих грамотную техническую эксплуатацию многоквартирного дома в пределах годовой сметы товарищества.
- 16.7 Нанимать работников и специалистов для обслуживания многоквартирного дома, согласно утверждённому штатному расписанию, и увольнять их.
- 16.8 Вести реестр членов товарищества и список собственников дома, делопроизводство Товарищества.
- 16.9 Созывать и проводить общие собрания членов товарищества.
- 16.10 Проводить заседания правления не реже одного раза в месяц в утвержденные решением правления сроки.
- 16.11 В случае прекращения или невозможности в дальнейшем исполнения обязанностей председателем ТСЖ, его обязанности временно, до выборов нового председателя, организационные обязанности по этой должности исполняет заместитель председателя правления. Правление, обязано избрать на своем внеочередном заседании нового председателя в течение 2-х недель со дня прекращения полномочий прежнего председателя правления и довести своё решение до членов товарищества.
- 16.12 Обеспечивать право любому члену товарищества ознакомиться со следующими документами:
 - а) Устав товарищества;
 - б) реестр членов товарищества;
 - в) бухгалтерская отчетность, сметы расходов и доходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

- г) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
 - д) протоколы общих собраний и заседаний правления товарищества;
 - е) информацию о ценах и тарифах на услуги по договорам с подрядными и ресурсоснабжающими организациями;
 - ж) информацию о платных и бесплатных услугах ТСЖ членам товарищества;
 - з) иную информацию, согласно перечню и объему, предусмотренную законодательством, напрямую затрагивающую интересы членов товарищества.
- 16.13 Использовать средства массовой информации, в том числе и электронные, другие способы доведения и обеспечения оперативной информацией членов товарищества.
- 16.14 За два месяца до окончания срока полномочий, правления ТСЖ обязано начать подготовку к проведению отчетно-выборного общего собрания товарищества, провести с этой целью заседание правления и принять соответствующие решения, в том числе решение о проведении финансовой проверки.
- 16.15 За один месяц до истечения срока полномочий, правление обязано провести общее собрание ТСЖ, на котором отчитаться перед членами товарищества о своей работе за период своей деятельности.
- 16.16 За две недели до истечения срока полномочий, правление обязано передать комиссионно по акту вновь избранному правлению всю документацию товарищества в соответствии с перечнем, предусмотренным законодательством и настоящим Уставом.
- 16.17 Обеспечивать сохранность следующих документов постоянного хранения:
- а) учредительные и бухгалтерские документы товарищества;
 - б) протоколы общих собраний товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы заседаний правления товарищества;
 - в) документы, подтверждающие права товарищества на принадлежащее ему имущество;
 - г) документы делопроизводства товарищества;
 - д) акты ревизионных проверок или заключений ревизионной комиссии (ревизора) товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
 - е) иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами товарищества, решениями общего собрания товарищества и исполнительного органа товарищества.
- 16.18 Члены правления обязаны участвовать в заседаниях правления, созванных в соответствии с законодательством и настоящим Уставом, лично.
- 16.19 Выполнять иные, вытекающие из настоящего Устава обязанности.

Глава 17. Председатель товарищества.

- 17.1 Председатель товарищества избирается правлением товарищества из состава правления.
- 17.2 По решению общего собрания председатель ТСЖ может избираться и освобождаться от должности непосредственно общим собранием членов товарищества.
- 17.3 Председатель ТСЖ возглавляет правление товарищества на основе коллегиальности принятия решений с соблюдением процедуры голосования членов правления.
- 17.4 Организует работу правления товарищества и исполнение, возложенных на него функций по управлению товариществом.
- 17.5 Председатель ТСЖ подотчетен правлению и общему собранию.
- 17.6 Председатель ТСЖ обязан подчиняться решениям правления товарищества.
- 17.7 Председатель ТСЖ может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей общим собранием членов товарищества или правлением в случае, если при осуществлении прав и исполнении обязанностей он будет нарушать законодательство, Устав, действовать в ущерб товариществу и интересам членов товарищества.

Глава 18. Права и обязанности председателя товарищества.

- 18.1 Права и обязанности председателя товарищества вытекают из целей создания товарищества, настоящего Устава, полномочий и обязанностей коллегиального исполнительного органа управления товариществом - правления товарищества.
- 18.2 Председатель товарищества обеспечивает выполнение решений общего собрания и решений правления.

- 18.3 Имеет право, в соответствии с его полномочиями, давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.
- 18.4 Председатель товарищества действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платёжные документы, исковые заявления и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества.
- 18.5 Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.
- 18.6 Оповещает всех членов правления о созыве очередного или внеочередного заседания правления с предлагаемой повесткой заседания не позднее, чем за три дня с указанием даты, места и времени проведения заседания.
- 18.7 Выполняет иные права и обязанности согласно законодательству и Уставу.

Глава 19. Член правления.

- 19.1 Выполняет свою работу в правлении товарищества на общественных началах.
- 19.2 Участвует в коллективном процессе принятия решений правления, имеет равные права при голосовании с другими членами правления.
- 19.3 Каждый член правления в процессе голосования имеет один голос.
- 19.4 Принимает участие в работе временных и постоянных комиссий, созданных ТСЖ, по вопросам оценки состояния многоквартирного дома, его эксплуатации, состояния работы инженерных систем и оборудования, благоустройству, а также по персональной работе с членами товарищества в части соблюдения санитарных, противопожарных норм и правил, а также правил совместного проживания в многоквартирном доме.

Глава 20. Права и обязанности члена правления.

- 20.1 Член правления имеет право вносить свои предложения по вопросам работы правления и деятельности товарищества.
- 20.2 Имеет право ставить свое предложение на голосование членов правления с занесением результатов голосования в протокол заседания.
- 20.3 Имеет право на особое мнение, на высказывание обоснованных критических замечаний, а также конструктивных предложений при обсуждении того или иного вопроса, с последующим занесением замечаний и предложений в протокол заседания.
- 20.4 Имеет право инициативы созыва заседания правления в случае несоблюдения председателем правления сроков и периодичности проведения заседаний правления.
- 20.5 Имеет право на материальное вознаграждение по персональным результатам работы по решению общего собрания в пределах сметы.
- 20.6 Член правления имеет право выйти из состава правления в заявительном порядке.
- 20.7 Член правления может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей общим собранием членов товарищества в случае, если при осуществлении прав и исполнении обязанностей он будет нарушать законодательство, Устав, действовать в ущерб товариществу и интересам членов товарищества, систематически не будет принимать участие в заседаниях правления.
- 20.8 Член правления обязан соблюдать законодательство и Устав товарищества, в обязательном порядке участвовать в заседаниях правления, в работе общего собрания, комиссий, выполнять работу согласно распределённым обязанностям, подчиняться регламенту правления товарищества.

Глава 21. Ревизионная комиссия товарищества (ревизор).

- 21.1 Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества избирается общим собранием товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества не могут входить члены правления, родственники членов правления товарищества. В качестве ревизора может быть приглашена аудиторская компания.
- 21.2 Ревизионная комиссия товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

21.3 Обязанности ревизионной комиссии товарищества:

- а) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
- б) представляет общему собранию членов товарищества заключение о финансовом плане доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчёт о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.
- в) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

Глава 22. Реорганизация и ликвидация товарищества.

- 22.1 Реорганизация товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.
- 22.2 Товарищество по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.
- 22.3 Ликвидация товарищества осуществляется на основе и в порядке, которые установлены гражданским законодательством, в том числе по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества многоквартирного дома.
- 22.4 При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчёта с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия в товариществе.

Глава 23. Заключительные положения.

- 23.1 Устав товарищества утверждается общим собранием членов товарищества.
- 23.2 Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания членов товарищества. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации.
- 23.3 Расходы по созданию и регистрации товарищества распределяются между собственниками жилых и нежилых помещений пропорционально их доле в праве общей собственности на общее имущество.
- 23.4 Настоящий Устав составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, а второй у товарищества.