

Утвержден:

Общим собранием собственников  
жилого дома №2 по ул.Серова г.Казани

Протокол № от 23 мая 2013г.

Председатель собрания

 Кошарский М.М.

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

«БЕЛЫЙ АИСТ»

## **1. Общие положения**

- 1.1. Товарищество собственников жилья «Белый аист», именуемое в дальнейшем «товарищество», создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других нормативных актов Российской Федерации.
- 1.2. Полное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья «Белый аист», сокращенное наименование товарищества: ТСЖ «Белый аист».
- 1.3. Место нахождения товарищества: г. Казань, ул. Серова, д.2.
- 1.4. Товарищество является некоммерческой организацией собственников помещений в доме №2 по ул. Серова г. Казани, которым принадлежит право собственности.

## **2. Цели деятельности товарищества**

### **2.1. Товарищество создается в целях:**

- совместного управления комплексом недвижимого имущества в жилом доме;
- обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом жилого дома;
- обеспечения коммунальными услугами членов товарищества, собственников жилых и нежилых помещений, и арендаторов жилых и нежилых помещений;
- обеспечения соблюдения членами товарищества, собственниками помещений, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;
- исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений жилого дома в порядке, установленном законом и настоящим уставом;
- заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности, в порядке, установленном настоящим уставом;
- проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- получения и использования на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными нормами действующего законодательства и настоящим уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества;
- осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных соответствующими нормами действующего законодательства и настоящим уставом;
- представления общих интересов членов товарищества, а также собственников помещений в жилом доме 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 и собственников помещений в жилом доме.

## **3. Правовой статус товарищества.**

- 3.1. ТСЖ признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с полным наименованием, а также расчетный счет и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

3.3. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать истцом и ответчиком в суде.

3.4. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

#### **4. Право собственности на жилые помещения на общее имущество жилого дома.**

4.1. Объектами общей долевой собственности собственников помещений в жилом доме являются помещения в жилом 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, котельные, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме, оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен жилой дом с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее общее имущество).

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

4.3. Собственники помещений в жилом доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным Кодексом РФ пределах распоряжаются общим имуществом в жилом доме.

4.4. Доля в праве общей собственности на общее имущество собственника помещения не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение в жилом доме.

4.5. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания собственников помещений в жилом доме могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, если использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений в жилом доме.

4.6. Не использование собственником помещения в жилом доме принадлежащего ему помещения либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для его освобождения полностью или частично от внесения обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание, текущий или капитальный ремонт общего имущества, а также от оплаты коммунальных услуг. При временном отсутствии граждан внесение платы за коммунальные услуги производится в порядке, установленном нормами действующего законодательства.

## **5. Образование и использование средств и фондов товарищества, участие членов товарищества в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества.**

5.1. Средства товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направляемых на осуществление целей и 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.

5.2. По решению общего собрания членов товарищества в товариществе могут быть образованы специальные фонды, используемые на цели, предусмотренные уставом товарищества. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

5.3. Товарищество обеспечивает сбор с членов товарищества обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, оплаты за коммунальные услуги, а также сбор оплаты за услуги и работы по управлению жилым домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества и коммунальные услуги с собственников и нанимателей помещений в жилом доме, не являющихся членами товарищества.

5.4. Общее собрание ежегодно при утверждении годового плана финансовой деятельности товарищества определяет обязанности всех членов товарищества в отношении обязательных платежей и (или) взносов.

5.5. Члены товарищества обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным. Получение квитанций осуществляется членами товарищества самостоятельно с 1 по 5 число месяца, следующего за расчетным.

5.6. Члены товарищества, несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и (или) взносы, несут ответственность перед товариществом в виде уплаты пени в размере, установленным Жилищным кодексом РФ от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.7. Распоряжение средствами товарищества, находящимися на счете в банке в соответствии с финансовым планом товарищества, осуществляется правлением товарищества.

## **6. Хозяйственная деятельность товарищества.**

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания товарищества и в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации.

6.2. Для достижения своих целей товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в жилом доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в жилом доме;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в жилом доме;
- иные виды деятельности, предусмотренные нормами действующего законодательства.

6.3. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, на основании решения общего собрания членов товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества.

## **7. Членство в товариществе.**

7.1. Членами товарищества в соответствии с нормами действующего законодательства являются физические и юридические лица, являющиеся собственниками помещений в жилом доме.

7.2. Членство в товариществе возникает у собственников помещений в жилом доме на основании заявления о вступлении в товарищество.

7.3. Реестр членов товарищества собственников жилья должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов ТСЖ и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

7.4. Член ТСЖ обязан предоставить правлению ТСЖ достоверные сведения, предусмотренные ч.4. ст.143 ЖК РФ (п.7.3. Устава), и своевременно информировать правление ТСЖ об их изменении.

7.5. Членство в Товариществе собственников жилья, созданном собственниками помещений в двух и более многоквартирных домах, прекращается у всех являвшихся членами товарищества собственников помещений в одном из МКД с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества собственника помещения в многоквартирном доме в ТСЖ которого после прекращения этого членства члены товарищества, являющиеся собственниками помещений в том же доме будут обладать менее чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. После прекращения членства в товариществе собственники помещений в данном доме обязаны выбрать и реализовать один из указанных в ст.161 ЖК РФ способов управления МКД.

7.6. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны, попечители.

7.7. В случае, если жилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве долевой собственности, они могут принять решение о предоставлении одним из них общих интересов в товариществе.

7.8. Интересы юридических лиц – членов товарищества представляет соответствующий орган юридического лица или физические лица, действующие на основании выданной доверенности.

7.9. Членство в товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в жилом доме, с момента ликвидации товарищества как юридического лица.

7.10. Члены ТСЖ и не являющиеся членами ТСЖ собственники помещений в МКД имеют право получать от органов управления ТСЖ информацию о деятельности ТСЖ в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным Кодексом РФ и уставом ТСЖ, обжаловать в судебном порядке решения органов управления ТСЖ.

7.11. Члены ТСЖ и не являющиеся членами ТСЖ собственники помещений в МКД имеют право предъявлять требования к ТСЖ относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

7.12. Члены ТСЖ и не являющиеся членами товарищества собственники жилья собственники помещений в МКД имеют право ознакомиться со следующими документами:

1) устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;

2) реестр членов товарищества;

3) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчет об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

5) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

6) протоколы общих собраний товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

7) 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 многоквартирном доме, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников в форме заочного голосования;

8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

9) иные предусмотренные Жилищным кодексом РФ, уставом ТСЖ и решениями общего собрания товарищества внутренние документы товарищества.

## **8. Права товарищества.**

8.1. Товарищество имеет право:

8.1.1. заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме договоры, а также , договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах товарищества;

8.1.2. пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством;

8.1.3. передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

8.1.4. в случае неисполнения членами товарищества в жилом доме своих обязанностей по участию в общих расходах потребовать в судебном порядке принудительного возмещения обязательных платежей и (или) взносов.

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

8.1.6. определять смету расходов и доходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные уставом цели;

8.1.7. страховать имущество в многоквартирном доме, переданное товариществу собственников жилья в управление;

8.1.8. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и подрядные организации, предоставляющие услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

8.1.2. в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в жилом доме, на основании решения общего собрания собственников помещений в жилом доме, товарищество вправе:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

- 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;

- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

8.1.10. устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры платы за услуги и работы по управлению жилым домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в жилом доме для каждого собственника помещений;

8.1.11. в случае если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в жилом доме, на основании решения общего собрания собственников помещений в жилом доме товарищество вправе:

- предоставлять в пользование часть общего имущества в жилом доме;

- осуществлять реконструкцию жилого дома ( в том числе его расширение или надстройку) , строительство хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений;

- оформлять в общую долевую собственность собственников помещений земельные участки, в том числе для осуществления от имени и за счет собственников помещений их последующей застройки.

8.1.12. совершать иные действия, не противоречащие настоящему уставу.

## **9. Обязанности товарищества.**

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII жилищного кодекса РФ (управление МКД);

9.1.2. обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных актов, а также устава товарищества;

9.1.3. заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в жилом доме с собственниками помещений в жилом доме, не являющимися членами товарищества;

9.1.4. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по заключенным договорам;

9.1.5. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в жилом доме;

9.1.6. обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в жилом доме своих обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в жилом доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

9.1.7. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в жилом доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом;

9.1.8. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в жилом доме или препятствующих этому;

9.1.9. представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

9.1.10. вести реестр членов ТСЖ 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);

9.1.11. 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 ТСЖ, внесенных в Устав товарищества 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.

## **10. Права членов товарищества.**

10.1. Член товарищества имеет право:

10.1.1. участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления товарищества;

10.1.2. вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов;

10.1.3. направлять заявления, жалобы товариществу и требовать ответа в письменной форме в течение 30-ти дней с момента получения товариществом соответствующего документа, за исключением споров и причинения вреда имуществу;

10.1.4. знакомиться с документами товарищества, образовавшимися в процессе его деятельности в помещении, где они хранятся, путем подачи заявления Председателю товарищества в сроки, согласованные сторонами, но не более 30-ти дней с момента подачи такого заявления, снимать за свой счет копии с таких документов;

10.1.5. свободно посещать любые заседания правления;

10.1.6. осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными документами, уставом товарищества.

## **11. Обязанности членов товарищества.**

11.1. Член товарищества обязан:

11.1.1. выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества;

11.1.2. при использовании своего жилого помещения, а также общего имущества соблюдать нормы действующего законодательства, в том числе при осуществлении работ, связанных с установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, перепланировкой своего жилого помещения;

11.1.3. соблюдать технические, противопожарные, санитарные и иные правила содержания помещений в жилом доме;

11.1.4. своевременно вносить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в жилом доме, коммунальные услуги;

11.1.5. содержать, находящееся в его собственности жилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет, в сроки, установленные соответствующими нормативно-правовыми актами;

11.1.6. нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями участия, рассчитываемыми согласно действующему законодательству и уставу. Неиспользование членом товарищества принадлежащих ему на праве собственности помещений, либо его отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не

является основанием для освобождения члена товарищества от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

11.1.7. использовать объекты общей собственности только по прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;

11.1.8. обеспечить доступ представителям товарищества, эксплуатирующей организации, организации, выполняющей соответствующие работы по договору с товариществом, к общему имуществу или оборудованию члена товарищества, расположенному в принадлежащем ему помещении, в случае необходимости проведения ремонтных работ в отношении общего имущества, или для предотвращения возможного вреда, который может быть причинен жилому дому или отдельным собственникам помещений;

11.1.9. устранять за свой счет вред, причиненный имуществу других собственников помещений в жилом доме, имуществу товарищества, либо общему имуществу;

11.1.10. использовать жилое помещение по его назначению;

11.1.11. незамедлительно сообщать в диспетчерскую службу товарищества, председателю товарищества или управляющему об авариях, произошедших в жилом доме, помещении члена товарищества, и о мерах, предпринятых им для устранения ее последствий;

11.1.12. принимать участие в общих собраниях в порядке, предусмотренном настоящим Уставом;

11.1.13. без согласования с председателем Правления товарищества или Управляющим не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую запорную арматуру;

11.1.14. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, имеющие технические паспорта и сертификаты, полученные в установленном законом порядке;

11.1.15. не нарушать, имеющиеся схемы учета коммунальных услуг;

11.1.16. использовать теплоноситель в системах отопления по прямому назначению;

11.1.17. в случае аварии на инженерных сетях и ином оборудовании жилого дома, являющемся общим имуществом, оплачивать расходы на ее устранение по фактическим затратам пропорционально доле участия;

11.1.18. в случае сдачи в аренду, предоставления жилого помещения в иное пользование третьим лицам член товарищества уведомляет об этом товарищество в течение 10-ти дней с момента соответствующей передачи, при этом несение расходов по уплате обязательных платежей и (или взносов) возлагается на члена товарищества;

11.1.19. ежемесячно, в период с 15 по 20 число каждого месяца сдавать в товарищество показания приборов учета коммунальных услуг, при этом при невыполнении данной обязанности члену товарищества начисляются соответствующие платежи по установленным органами местного самоуправления нормативам потребления коммунальных услуг и тарифам;

11.1.20. уведомлять товарищество о своих контактных телефонах для связи в случае аварии в жилом доме или помещении члена товарищества, в том числе для связи на период временного отсутствия члена товарищества в принадлежащем ему помещении;

11.1.21. исполнять обязанности товарищества, принятые им по договорам на поставку коммунальных услуг;

11.1.22. уведомлять товарищество об изменении фактического адреса проживания;

11.1.23. представить товариществу документы, подтверждающие право собственности на принадлежащее ему жилое помещение, при этом копии таких документов хранятся в делах товарищества;

## **12. Органы управления и контроля товарищества.**

12.1. Органами управления товарищества являются:

- общее собрание членов товарищества;
- правление товарищества.

12.2. органами управления товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества

12.3. органом контроля товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

## **13. общее собрание членов товарищества.**

13.1. Годовое общее собрание членов товарищества созывается не позднее, чем через 120 дней после окончания финансового года.

13.2. Общее собрание членов товарищества может быть проведено также путем проведения отдельных собраний членов товарищества, проживающих в одном подъезде. При этом по окончании всех собраний, проведенных в каждом подъезде жилого дома, результаты голосования всех собраний членов товарищества суммируются, после чего оформляется протокол общего собрания членов товарищества.

13.3. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов товарищества собственников жилья или Уставом ТСЖ.. Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.. В уведомлении о проведении общего собрания членов ТСЖ указывается 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.

Правомочия общего собрания членов ТСЖ устанавливаются в соответствии со ст.45 ЖК РФ и уставом ТСЖ. Общее собрание членов ТСЖ правомочно, если на нем присутствуют члены ТСЖ или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов членов ТСЖ.

13.4. Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально его доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в жилом доме.

13.5. В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов на общем собрании членов товарищества.

13.6. В случае, если собственниками помещения являются несколько человек, то при отсутствии между ними единого мнения при проведении общего собрания членов товарищества доля голосов, принадлежащая им, делится на всех собственников пропорционально принадлежащей каждому из них доле в праве собственности на помещение.

13.7. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания членов товарищества, в соответствии с пунктами 2,6,и 7 части 2 статьи 145 ЖК (п.п.13.14.2, 13.14.5, 13.14.6 настоящего Устава) принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

13.8. Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведет председатель Правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов Правления товарищества.

13.9. Решение общего собрания членов товарищества собственников жилья может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса:

- 1) случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в части 3 статьи 45 настоящего Кодекса кворума (более 50%), в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

- 2. Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема

- 3. В решении собственника 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".

13.10. Общее собрание в форме заочного голосования проводится по всем вопросам, относящимся к компетенции общего собрания членов товарищества. В том числе по вопросам компетенции товарищества.

13.11. Решения, принятые общим собранием членов товарищества, а также итоги голосования оформляются протоколами, которые хранятся в месте и по адресу, которые установлены Правлением.

13.12. Решения, принятые общим собранием членов товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения членов товарищества путем размещения соответствующего сообщения об этом на доске объявлений на первом этаже каждого подъезда не позднее, чем через 10 дней со дня принятия соответствующих решений, либо со дня окончания приема письменных сообщений членов товарищества.

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

13.14. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

13.14.1 внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;

13.14.2. принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

13.14.3. избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных устава товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

13.14.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

13.14.5. 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;

13.14.6. принятие решений о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

13.14.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

13.14.8. утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

13.14.8.1. Утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

13.14.8.2. утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

13.14.8.3. утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

13.14.9. рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

13.14.10. принятие и изменения по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;

13.14.11. определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;

- Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, указанным в пунктах 13.14.2, 13.14.6, 13.14.7 принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

#### **14. Правление товарищества.**

14.1. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья 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 собственников жилья.

14.2. Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года.

14.3. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества, если избрание председателя товарищества не отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества уставом товарищества.

14.3.1. Членом правления товарищества собственников жилья 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 собственников жилья 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.

14.4. Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

14.5. Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем в сроки, установленные уставом товарищества.

14.6. Правление товарищества собственников жилья 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,

если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом товарищества. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.

14.7. В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

- 1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 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 договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

## **15. Председатель правления.**

15.1. Председатель Правления избирается членами Правления из своего состава сроком на 2 года. Председатель обеспечивает выполнение решений Правления, руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества.

15.2. Председатель правления ТСЖ действует без доверенности от имени ТСЖ, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом ТСЖ не требуют обязательного одобрения правлением ТСЖ или общим собранием членов ТСЖ, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов ТСЖ правила внутреннего распорядка ТСЖ в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в МКД, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов ТСЖ, предусмотренных жилищным кодексом РФ, уставом ТСЖ и решениями общего собрания членов ТСЖ.

## **16. Ревизионная комиссия (ревизор).**

16.1. Для осуществления контроля за деятельностью товарищества общее собрание избирает ревизионную комиссию или ревизора из числа членов товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия избирается общим собранием на 2 года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.

16.3. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

16.4. Ревизионная комиссия:

16.4.1. проводит не реже чем 1 раз в год плановые ревизии финансовой деятельности товарищества;

16.4.2. представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ, смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества, и размерах обязательных платежей и взносов;

16.4.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

## **17. Условия действия Устава.**

17.1. В случае, если какое-либо из положений настоящего Устава противоречит норме действующего законодательства, то оно считается недействительным и применению подлежит соответствующая норма законодательства.

17.2. Недействительность одного положения Устава не влечет недействительности всего Устава.

17.3. Все принимаемые в Товариществе Правила и другие локальные акты должны соответствовать положениям настоящего Устава.

17.4. Если Правила либо иные локальные акты, принятые в Товариществе, противоречат положениям настоящего Устава, при регулировании соответствующих отношений подлежат применению положения Устава.

## **18. Реорганизация и ликвидация Товарищества Кондоминиума**

18.1. Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

18.2. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

18.3. Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме разделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 настоящего Кодекса. 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.

18.4. Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме выделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 настоящего Кодекса. Решение о выделении товарищества может быть принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором будет создано товарищество собственников жилья в процессе выделения, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

18.5. Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

18.6. 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.

18.7. Для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами два и более товарищества собственников жилья по договору между собой могут создать объединение (ассоциацию, союз) товариществ собственников жилья. Управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о некоммерческих организациях.

Межрайонная ИФНС России №18 по РТ  
 В Единый государственный реестр  
 юридических лиц внесена запись  
 «ОС» 1000000 2013 г.  
 ОГРН 7621000000000000000  
 ГРН 2131000000000000000  
 Экземпляр документа в регистрирующем органе  
 Подпись Сидорова  
 М.П.



Председатель ТСЖ «Белый аист»

В данном документе прошито, пронумеровано  
 и скреплено печатью 17 (семнадцати)  
 листов

Копия С.И.М.

