

Утвержден  
Протоколом Общего собрания  
Товарищества собственников жилья,  
Протокол № 1 от «27» февраля 2003 г.  
Председатель собрания  
Шириев Ф.М.  
Секретарь собрания  
Корнилова Г.А.  
подписи  
«Утвержден»  
Протоколом № \_\_\_\_  
Организационного собрания  
Товарищества собственников жилья  
«Нефтебаза»  
От «\_\_» \_\_\_\_ 2012 г.

**«Утвержден»**  
**Протоколом № 4**  
**Организационного собрания**  
**Товарищества собственников**  
**жилья «Нефтебаза»**  
От «05» 10 2012 г.

# **УСТАВ**

## **ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

### **«Нефтебаза»**

**(в новой редакции)**

Тукаевский район, РТ  
2012 год

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1.** Товарищество собственников жилья «Нефтебаза», далее Товарищество, создано решением общего собрания собственников помещений для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования и распоряжения (в установленном законом порядке) общим имуществом в соответствии с Жилищным кодексом РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ, законами и нормативными актами Республики Татарстан и в своей деятельности руководствуется Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, иными законодательными актами Российской Федерации и Республики Татарстан и настоящим уставом.
- 1.2.** Местонахождение постоянно действующего исполнительного органа Товарищества собственников жилья «Нефтебаза» и почтовый адрес Товарищества: 423877, Республика Татарстан, Тукаевский район, пос. Нефтебаза, ул. Центральная, д. 21.
- 1.3.** В состав Товарищества собственников жилья «Нефтебаза» входят жилые дома расположенные по адресу: РФ, РТ, Тукаевский район, пос. Нефтебаза, ул. Центральная, д. 1, ул. Центральная, д. 2, ул. Центральная, д. 3, ул. Центральная, д. 4, ул. Центральная, д. 5, ул. Центральная, д. 6, ул. Центральная, д. 7, ул. Центральная, д. 8, ул. Центральная, д. 9, ул. Центральная, д. 10, ул. Центральная, д. 11, ул. Центральная, д. 12, ул. Центральная, д. 13, ул. Центральная, д. 14, ул. Центральная, д. 15, ул. Центральная, д. 16, ул. Центральная, д. 17, ул. Центральная, д. 18, ул. Центральная, д. 19, ул. Центральная, д. 20.
- 1.4.** Товариществом признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме (МКД) для совместного управления комплексом недвижимого имущества в МКД, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленном законодательством пределах распоряжения общим имуществом в МКД.
- 1.5.** Товарищество считается организованным и приобретает права юридического лица с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетные и иные счета в банках, круглую печать со своим наименованием, штампы, бланки и другие средства визуальной идентификации.
- 1.6.** При осуществлении хозяйственной деятельности Товарищество вправе от своего имени совершать сделки, разрешенные Уставом и действующим законодательством, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности. Товарищество в соответствии с подпунктом 8 ст. 138 Жилищного Кодекса РФ вправе представлять интересы собственников помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом, в том числе заключать от имени собственников помещений сделки, права и обязанности по которым в отношении третьих лиц возникнут непосредственно у собственников помещений.
- 1.7.** Имущество Товарищества состоит из вступительных и иных взносов членов Товарищества, обязательных платежей собственников помещений и лиц, пользующихся помещениями, доходов от хозяйственной деятельности. Денежные средства, передаваемые собственниками и пользователями помещений Товариществу, предназначенные для последующей уплаты третьим лицам, с которыми Товарищество заключило договоры от имени собственников помещений, не являются имуществом Товарищества. Товарищество не приобретает права собственников на общее имущество многоквартирного дома.
- 1.8.** Полное и сокращенное наименование Товарищества:  
- Товарищество собственников жилья «Нефтебаза»;  
- ТСЖ «Нефтебаза».
- 1.9.** Товарищество создано без ограничения срока деятельности.
- 1.10.** Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.



3.1.8. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса фонда Товарищества, если они изношены или морально устарели с разрешением Общего собрания членов Товарищества.

3.1.9. С согласия Общего собрания членов Товарищества надстраивать, перестраивать со сносом и без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества, в соответствии с градостроительными нормами и правилами, с оформлением соответствующей документации в установленном порядке.

3.1.10. Получать в аренду земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных построек, а также осуществлять в соответствии с градостроительными правилами, нормами застройки на прилегающем и выделенном земельных участках с оформлением разрешительной документации в установленном порядке.

3.1.11. Предъявлять иски к домовладельцам при неуплате последними обязательных платежей и иных сборов и взносов, установленных законодательством. Требовать полного возмещения причиненных ему убытков из-за невыполнения домовладельцами обязательств по уплате платежей, сборов и взносов в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.12. В случае неисполнения собственниками помещений в МКД своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в МКД обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

3.1.13. Совершать иные действия и заключать сделки, соответствующие целям и предмету деятельности Товарищества.

## **3.2. Товарищество обязано:**

3.2.1. Осуществлять управление МКД в порядке, установленном разделом VIII ЖК РФ, представлять законные интересы собственников помещений в МКД, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

3.2.2. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства;

3.2.3. Обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества их бремени по содержанию и ремонту недвижимого имущества;

3.2.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества;

3.2.5. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределении между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества;

3.2.6. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом;

3.2.7. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту (текущему и капитальному) недвижимости, входящей в состав Товарищества, в соответствии с нормами технической документации жилого фонда. Заключать договоры с предприятиями и организациями, имеющими лицензии на право заниматься соответствующим видом деятельности, производить своевременную оплату их услуг.

3.2.8. В случаях, предусмотренных законодательством, настоящим уставом представлять интересы членов Товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

3.2.9. Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течении первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в ч.2 ст.20 ЖК РФ (ГЖК);



3.2.10. Предоставлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ, указанные в ч.2 ст.20 ЖК РФ (ГЖК), в течение 3 месяцев с момента государственной регистрации Товарищества, внесенных в устав Товарищества изменений, заверенную председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества, выписку из протокола общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав Товарищества с приложением заверенных председателем и секретарем общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

#### **4. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ДОЛЕЙ УЧАСТИЯ**

4.1. Членами (участниками) Товарищества являются домовладельцы - собственники помещений.

4.2. Членство в Товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество собственников жилья.

4.3. Если в МКД создано Товарищество собственников жилья, лица приобретающие помещение в этом доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

4.4. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их законные представители, а при отсутствии у них родителей либо в иных случаях, когда они остались без родительского попечения - опекуны (попечители).

Интересы совершеннолетних граждан, признанных в установленном порядке недееспособными, представляют опекуны.

Попечители совершеннолетних граждан, признанных в установленном порядке ограниченно дееспособными, дают согласие на совершение указанными гражданами тех сделок, которые они не вправе совершать самостоятельно.

4.5. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещения в МКД.

Реестр членов ТСЖ 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 МКД. Член ТСЖ обязан предоставить правлению ТСЖ достоверные сведения, предусмотренные ч.4 ст. 143 ЖК РФ, и своевременно информировать правление ТСЖ об их изменении. Членство в ТСЖ, созданном собственниками помещений в 2 и более МКД, прекращается у всех собственников помещений в одном из МКД, являющихся членами ТСЖ, с момента подачи заявления о выходе из членов ТСЖ собственника помещения в МКД, в ТСЖ которого после прекращения этого членства члены ТСЖ, 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 ТСЖ собственники помещений в данном доме обязаны выбрать и реализовать один из указанных в ст. 161 ЖК РФ способов управления МКД.

4.6. Правопреемники юридического лица - члена Товарищества при его реорганизации, а также наследники умершего гражданина - члена Товарищества входят в Товарищество с момента возникновения права собственности на помещение в кондоминиуме.

4.7. В случае смерти гражданина - собственника помещения и отсутствия наследников по закону и по завещанию судьба соответствующего помещения определяется нормами наследственного права.

4.8. Член Товарищества вправе в порядке, установленном законодательством, настоящим уставом и решениями общего собрания членов Товарищества, использовать общее имущество в соответствии с его назначением и на условиях общего владения.

Распоряжение общим имуществом члены Товарищества осуществляют в пределах, установленных настоящим уставом и Жилищным кодексом РФ.

Устав Товарищества собственников жилья «Нефтебаза»



4.9. Доли участия членов Товарищества соответствуют долям их участия в МКД. Доли участия пропорциональны принадлежащим домовладельцам (участникам Товарищества) жилых помещений в кондоминиуме. Распределение долей закрепляется соглашением участников долевой собственности на общее имущество.

4.10. Доля собственности каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме следует судьбе права собственности на помещение в кондоминиуме, принадлежащее этому домовладельцу.

4.11. Доля собственности нового домовладельца в праве общей собственности на общее имущество равна доле предшествующего домовладельца.

4.12. Доли каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме, измеренных в квадратных метрах общей площади, если решением общего собрания не установлено иное.

4.13. Члены Товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества помещений в многоквартирном доме 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, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- 4) заключение ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 5) документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- 6) протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- 7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в МКД по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- 8) техническая документация на МКД и иные связанные с управлением данным домом документы;
- 9) иные предусмотренные ЖК РФ, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

## 5. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВОМ .

5.1. Органами управления Товариществом являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- Правление Товарищества.

5.2. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товариществом и созывается в порядке, установленном настоящим уставом. Общее собрание членов Товарищества может быть годовым или внеочередным.

5.3. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, членов Товарищества, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов в Товариществе, а также по требованию ревизора или органа местного самоуправления.

5.4. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

5.4.1. Внесение изменений в устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции.

Устав Товарищества собственников жилья «Нефтебаза»



## 2. ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**2.1.** Товарищество создается для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования и, в установленных пределах, распоряжения общим имуществом.

**2.2.** Предметом деятельности Товарищества является:

- управление обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества в кондоминиуме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в кондоминиуме;
- сдача в аренду, в наем недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума и Товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества кондоминиума и улучшения данного имущества;
- заключение договоров энергоснабжения (договоров поставки коммунальных ресурсов) с организациями коммунального комплекса от имени собственников помещений;
- защита и представление общих интересов домовладельцев в государственных органах, органах власти и управления, в том числе в органах местного самоуправления, судах;
- обеспечение соблюдения домовладельцами и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией, утвержденных Общим собранием членов Товарищества;
- исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту надстройке и реконструкции помещений, зданий, сооружений;
- заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами (в том числе с иностранными) в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнение обязательств, принятых по договорам;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории.

**2.2.** Виды деятельности, требующие соответствующего разрешения или лицензирования, могут осуществляться после получения такого разрешения или лицензии в установленном порядке.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

**3.1. Товарищество имеет право:**

- ✓ 3.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления МКД и иные обеспечивающие управление МКД, содержание и ремонт общего имущества МКД договоры;
- 3.1.2. определять смету доходов и расходов на год, в т.ч. необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в МКД, затраты на кап. ремонт и реконструкцию МКД, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательством и уставом Товарищества цели;
- 3.1.3. устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в МКД в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД;
- 3.1.4. выполнять работы для собственников помещений в МКД и предоставлять им услуги;
- 3.1.5. пользоваться предоставляемыми банками в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- 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;



5.4.2 Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационного балансов

5.4.3. 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.

5.4.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

5.4.5. Утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов.

5.4.6. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

5.4.7. Определение направлений использования доходов от хозяйственной деятельности Товарищества.

5.4.8. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в МКД, отчета о выполнении такого плана.

1) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

2) утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;

3) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

5.4.9. Рассмотрение жалоб на деятельность Правления, Председателя Правления и ревизионной комиссии Товарищества.

5.4.10. Принятие и изменение по представлению Председателя Правления правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в МКД, Положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных ЖК РФ, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

5.4.11. Определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества.

5.5. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, отнесенные к компетенции правления Товарищества.

5.6. Годовое Общее собрание членов Товарищества созывается Правлением.

Лица, выступающие инициаторами проведения внеочередного общего собрания, направляют в Правление письменное требование о его проведении.

В случае, если Правление не примет в установленные настоящим уставом сроки мер по созыву общего собрания, лица, указанные в п. 5.3 настоящего устава, вправе созвать и провести общее собрание самостоятельно.

5.7. В течение 10 дней после получения соответствующего требования от органа (от лиц), имеющего право созывать общее собрание, Правление должно принять меры к его созыву и проведению.

В требовании о проведении собрания должны быть указаны дата, время и место его проведения, а также повестка дня.

5.8. 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 путем почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов ТСЖ или уставом Товарищества.

Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.



В уведомлении о проведении общего собрания указывается: по чьей инициативе созывается общее собрание, дата, место и время проведения собрания, повестка дня собрания. Общее собрание не вправе обсуждать вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

**5.9.** Каждый домовладелец на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально его доле участия, из расчета 1 голос – 10 квадратных метров жилой площади.

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

В случае отсутствия кворума инициатор собрания назначает новые дату, место и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента не состоявшегося ранее общего собрания.

**5.11.** Общее собрание Товарищества ведет Председатель Правления или его заместитель.

В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления.

В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов Товарищества.

Для ведения протокола избирается секретарь собрания.

**5.12.** Решения по вопросам, отнесенным настоящим уставом к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 5.4.2, 5.4.6, 5.4.7 настоящего устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

По остальным вопросам решения принимаются простым большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

**5.13.** Подсчет голосов на собрании ведут Председатель и секретарь собрания.

**5.14.** Сведения о ходе собрания, краткое изложение выступлений участников собрания, а также принятые на собрании решения и результаты голосования по ним отражаются в протоколе. Протокол должен быть составлен не позднее 15 дней после проведения собрания. Протокол подписывается лицом, председательствовавшим на собрании и секретарем собрания, прошивается и скрепляется печатью Товарищества.

**5.15.** Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

**5.16.** Правление Товарищества избирается общим собранием из числа членов Товарищества сроком на два года. Количественный состав Правления определяет общее собрание.

В состав Правления могут быть избраны только члены Товарищества либо представители членов Товарищества, являющихся юридическими лицами.

**5.17.** Правление избирает из своего состава Председателя, если избрание председателя Правления не отнесено к компетенции общего собрания членов Товарищества.

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

**5.18.** Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

**5.19.** В обязанности правления Товарищества входят:

- 1) соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований устава;
- 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 МКД или заключение договора на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания МКД и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в МКД;
- 7) ведение реестра членов ТСЖ, делопроизводство, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из устава Товарищества обязанностей.

**5.20.** Заседание Правления созывается Председателем по мере необходимости, но не реже одного раза в три месяца.

**5.21.** Заседание Правления признается правомочным при участии в нем не менее 50% общего числа членов Правления. Решения правления принимаются простым большинством голосов, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом Товарищества. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколами заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления и секретарем заседания правления Товарищества.

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

**5.23.** Председатель Правления избирается сроком на 2 (Два) года. Председатель обеспечивает выполнение решений Правления. Дает обязательные для всех должностных лиц и сотрудников Товарищества указания и распоряжения.

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

**5.25.** Перечень сделок, на совершение которых требуется согласие Общего собрания или Правления, устанавливается решением Общего собрания.

## 6. КОНТРОЛЬ ЗА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

**6.1.** Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества осуществляется Ревизором, который избирается общим собранием на два года.

Ревизором не может быть член Правления Товарищества.

**6.2.** Ревизор:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
- 1.1) представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- 2) 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;
- 3) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

**6.3.** Порядок работы Ревизора определяется Положением о Ревизионной комиссии, утверждаемом Общим собранием.



## 7. СРЕДСТВА, ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Средства Товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей Товарищества;
- дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонты, коммунальные услуги и иных дотаций, предусмотренных законодательством;
- прочих поступлений.

7.2. По решению общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

7.3. В собственности Товарищества могут находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, входящее в состав кондоминиума.

7.4. Общим имуществом в кондоминиуме, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества, являются ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическая, электрическая, сантехническая 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 единого комплекса недвижимого имущества кондоминиума и служащие его использованию.

7.5. Общее имущества не подлежит отчуждению отдельно от прав собственности домовладельцев на помещения в кондоминиуме. Общее имущество может быть отчуждено домовладельцем одновременно с жилым помещением (жилыми помещениями).

## 8. ВСТУПИТЕЛЬНЫЙ ВЗНОС.

8.1. Вступительный взнос взимается с каждого собственника помещений после регистрации в качестве члена Товарищества в размере определенным общим собранием членов Товарищества на момент принятия его в члены Товарищества.

## 9. РЕГУЛЯРНЫЕ ПЛАТЕЖИ.

9.1. Регулярные платежи вносятся членами Товарищества ежемесячно, не позднее десятого числа каждого месяца и используются на текущее содержание и ремонт объектов общей собственности, а также на покрытие расходов, связанных с управлением объектами общей собственности членов Товарищества.

Доля члена Товарищества пропорциональна закрепленной за ним доле общей собственности членов Товарищества.

## 10. ОТЧИСЛЕНИЯ В СПЕЦИАЛЬНЫЕ ФОНДЫ.

10.1. Отчисления в специальные фонды производятся ежемесячно. Доля члена Товарищества в специальных платежах пропорциональна закрепленной за ним доле участия в общей собственности членов Товарищества.

Средства, направленные в специальные фонды, не подлежат возврату члену Товарищества при продаже им принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения.

## 11. ОБЯЗАТЕЛЬНОСТЬ ПЛАТЕЖЕЙ.

Устав Товарищества собственников жилья «Нефтебаза»



**11.1** Обязательство внесения платежей возникает у члена Товарищества с момента возникновения членства в Товариществе. Член Товарищества не может отказаться от внесения обязательных платежей в силу не использования, временного или постоянного, принадлежащего ему помещения, а также отказа от использования отдельных объектов общей собственности.

В случае, если член Товарищества намерен передать право собственности на принадлежащее ему помещение другому лицу вследствие продажи, дарения, завещания и др., он должен внести все обязательные платежи до момента соответствующей передачи.

## **12. ПРЕВЫШЕНИЕ БЮДЖЕТА.**

**12.1.** Правление Товарищества не вправе превышать расходы более чем на 10% годового бюджета в связи с затратами, не предусмотренными годовым бюджетом. Решение в данном случае принимается общим собранием членов Товарищества.

## **13. ФИНАНСОВЫЙ ГОД ТОВАРИЩЕСТВА.**

**13.1.** Первый финансовый год Товарищества начинается с даты его регистрации и заканчивается 31 декабря. Последующие финансовые годы соответствуют календарным.

## **14. СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ТОВАРИЩЕСТВОМ**

**14.1.** Товарищество может осуществлять страхование имущества, принадлежащего ему, а также включенного в список общего имущества, от любых видов риска прямого физического ущерба, а также может осуществлять страхование ответственности с целью защиты Товарищества и домовладельцев в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества.

**14.2.** Домовладельцы - собственники помещений в Товариществе их страхование самостоятельно.

**14.3.** В случае ущерба, нанесенного кондоминиуму в результате страхового случая, страховка выплачивается Товариществу или специально назначенному доверенному представителю для последующего использования в интересах домовладельцев.

**14.4.** Сумма страховых выплат, полученных для компенсации ущерба от несчастного случая, в первую очередь используется на восстановление и ремонт кондоминиума, если Товарищество не примет решения ликвидировать Товарищество.

В последнем случае получатель страховой компенсации - Товарищество или его доверенный представитель - распределяет средства среди кредиторов, в соответствии с законодательством.

Остаток средств после уплаты иных установленных законодательством платежей в случае наличия такового распределяется между домовладельцами в соответствии с их долей участия.

## **15. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

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

**15.2.** Товарищество по решению общего собрания собственников помещений в МКД может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.



**15.3.** Реорганизация Товарищества, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме разделения при условии соблюдения требования, установленного ч.1 ст.136 ЖК РФ. 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.

**15.4.** Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме выделения при условии соблюдения требования, установленного ЖК РФ. 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.

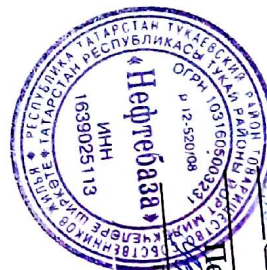
**15.5.** Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

**15.6.** 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.



Прошнуровано и пронумеровано

12 (Декабрь) лист 06



Подпись ответственного лица  
ФИО

МРИ ФНС России № 3 по (наименование регистрирующего органа)

В единый государственный реестр юридических лиц внесена запись

19 октября 2012

ОГРН 1031605003231

ГРН 121644069560

Экземпляр документа хранится в регистрирующем органе

Наименование ОРИУН

Подпись

