
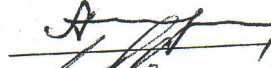




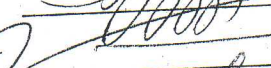




Утвержден  
Общим собранием членов ТСЖ «АЙВА»  
Протокол N 1 от 28 марта 2006 г.  
Члены ТСЖ «АЙВА»:

 Ананьева В.Ю.  
 Никифоров А.И.  
 Маликов В.М.  
 Рубанов А.В.  
 Ягудин А.Н.  
 Садыков Е.Р.  
 Груздева Т.М.  
 Гафаров В.Т.  
 Хайрутдинова А.А.

# УСТАВ

Товарищества собственников жилья

«АЙВА»

г. Казань - 2006 г.

## **Глава 1. Общие положения.**

1.1. Товарищество собственников жилья, именуемое в дальнейшем «ТСЖ», является некоммерческой организацией, формой добровольного объединения домовладельцев – собственников помещений и иной недвижимости в многоквартирном доме.

ТСЖ образовано в соответствии с Гражданским кодексом РФ и Жилищным кодексом РФ в целях совместного управления и обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, реализации и защиты домовладельцами своих прав по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом.

ТСЖ является способом управления многоквартирным домом. Способ управления домом может быть изменен в любое время по решению домовладельцев.

1.2. Полное наименование ТСЖ –

**Товарищество собственников жилья « АЙВА ».**

Сокращенное наименование ТСЖ – ТСЖ « АЙВА ».

Место нахождения ТСЖ – 420012, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Айвазовского, д.9.

1.3. ТСЖ является юридическим лицом, имеет печать с собственным наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

ТСЖ обладает обособленным имуществом и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретает имущественные и неимущественные права и обязанности и выступает истцом и ответчиком в суде.

Правоспособность у ТСЖ возникает с даты его государственной регистрации и прекращается в момент завершения его ликвидации.

1.4. ТСЖ не отвечает по обязательствам своих членов. Члены ТСЖ не несут ответственности по обязательствам самого ТСЖ.

1.5. ТСЖ создано без ограничения срока деятельности.

## **Глава 2. Членство в ТСЖ.**

2.1. Членство в ТСЖ возникает у всех домовладельцев, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в жилом доме, с момента государственной регистрации ТСЖ в установленном порядке на основании заявления о вступлении в ТСЖ.

2.2. Один домовладелец может иметь в собственности несколько помещений в многоквартирном жилом доме.

Помещение в многоквартирном жилом доме может принадлежать нескольким собственникам на праве общей совместной или долевой собственности.

В случае, если помещение принадлежит нескольким домовладельцам на праве общей собственности, то они могут поручить одному из них представлять их общие интересы в ТСЖ и голосовать от их имени на общем собрании. Передача полномочий в этом случае должна быть подтверждена надлежаще оформленной доверенностью.

2.3. Членом ТСЖ может быть только полностью дееспособное физическое лицо, в соответствии с требованиями ст. 21 и ст. 27 ГК РФ.

Интересы несовершеннолетних домовладельцев в ТСЖ, в соответствии со ст. 26, 28, 31, 32 и 33 ГК РФ, могут представлять их законные представители : родители, опекуны или попечители.

2.4. Интересы домовладельца – юридического лица в ТСЖ могут представлять руководители юридического лица либо иное лицо, уполномоченное доверенностью, выданной в соответствии с ч. 4 ст. 180 ГК РФ.

2.5. Членом ТСЖ может быть любой домовладелец с учетом положений, установленных законом и Уставом.

Членство в ТСЖ обусловлено только наличием права собственности на жилые и/или нежилые помещения в многоквартирном жилом доме.



После организации ТСЖ все лица, приобретающие на законных основаниях помещения в многоквартирном жилом доме (наследники, правопреемники, приобретатели по договору), становятся членами ТСЖ немедленно после возникновения у них права собственности на помещение.

2.6. Новый член ТСЖ подаёт соответствующее заявление правлению ТСЖ и оплачивает вступительный взнос в размере, определяемом общим собранием членов ТСЖ.

2.7. С момента прекращения права собственности домовладельца на помещение в многоквартирном жилом доме (в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям) его членство в ТСЖ прекращается.

2.8. Правление ведёт список членов ТСЖ, ведёт учёт их доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме (доли участия), ведёт учёт членов ТСЖ, уполномоченных голосовать на общем собрании от имени других домовладельцев, осуществляет приём новых домовладельцев в члены ТСЖ.

2.9. Численность членов ТСЖ не может быть менее двух домовладельцев.

### Глава 3. Права членов ТСЖ

3.1. Член ТСЖ имеет право:

- 1). Осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им на праве собственности помещениями в соответствии с нормами гражданского законодательства.
- 2). Использовать жилые помещения для проживания своей семьи.
- 3). Сдавать жилые и/или нежилые помещения по договору найма (аренды).
- 4). С учётом установленных законом, уставом и решениями общего собрания членов ТСЖ ограничений владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом.
- 5). Отчуждать принадлежащие ему помещения другим членам ТСЖ или, с их согласия, третьим лицам.
- 6). Участвовать в управлении делами и деятельности ТСЖ как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления ТСЖ.
- 7). Вносить деловые предложения по совершенствованию деятельности ТСЖ, устранению недостатков в работе его органов.
- 8). Возмещать за счет средств ТСЖ необходимые расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.
- 9). Получать информацию о деятельности ТСЖ, состоянии его имущества и произведенных расходах, знакомиться с документами бухгалтерской отчетности и иной документацией.
- 10). Производить через расчетный счет ТСЖ оплату коммунальных услуг и налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов ТСЖ.
- 11). В случае ликвидации ТСЖ получать часть имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, пропорционально своей доле участия или в ином размере, определяемом общим собранием членов ТСЖ.
- 12). Иные права, предусмотренные уставом.

### Глава 4. Обязанности членов ТСЖ

4.1. Член ТСЖ обязан:

- 1). Исполнять положения устава, решения общего собрания и правления ТСЖ и принятые на себя обязательства по отношению к ТСЖ.
- 2). Воздерживаться от действий и решений, которые могут причинить убытки ТСЖ и ущерб общему имуществу.
- 3). Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.
- 4). Принимать участие в расходах ТСЖ и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества.
- 5). Своевременно производить оплату коммунальных услуг и нести перед ТСЖ ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.
- 6). Вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов ТСЖ.
- 7). Содержать принадлежащее ему жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.



8). Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других домовладельцев по пользованию данными объектами и учитывая ограничения, установленные уставом ТСЖ или решением органов управления ТСЖ в пределах их компетенции.

9). Предпринимать самостоятельно, без соответствующего согласования с правлением и общим собранием ТСЖ, необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

10). Возмещать ущерб, причинённый имуществу других домовладельцев либо общему имуществу членов ТСЖ самим членом ТСЖ или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения по договору найма (аренды).

11). Представлять правлению ТСЖ сведения и документы, необходимые для ведения списка членов ТСЖ и учёта их доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме (доли участия).

4.2. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета ТСЖ определяет обязанности всех членов ТСЖ в отношении регулярных платежей, взносов и сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

Привлечение членов ТСЖ к участию в любых дополнительных расходах может производиться при условии утверждения их общим собранием.

4.3. Член ТСЖ, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей ТСЖ, может быть привлечён к имущественной ответственности в пользу ТСЖ решением общего собрания.

## Глава 5. Право собственности домовладельцев.

5.1. Домовладельцем в многоквартирном жилом доме может быть любое физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации и муниципальное образование.

5.2. Объектами собственности являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и/или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в общей долевой собственности домовладельцев.

Доли домовладельцев в общем имуществе не подлежат отчуждению отдельно от их права собственности на помещения в жилом доме.

5.3. Доля домовладельца в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, если решением общего собрания не установлено иное, количество голосов члена ТСЖ на общих собраниях.

5.4. Доля участия каждого домовладельца пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в жилом доме, которая определяется в квадратных метрах общей площади либо в ином виде. Порядок определения доли участия устанавливается общим собранием членов ТСЖ.

5.5. Доля участия домовладельца - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади, или в иной единообразной форме, установленной решением общего собрания членов ТСЖ.

5.5. Доля участия может быть установлена разной для различных групп домовладельцев в зависимости от вида принадлежащих им помещений, от вклада в образование и приращение этого имущества либо в ином порядке, установленном нормами гражданского законодательства.

Порядок определения и изменения долей домовладельцев в недвижимом имуществе устанавливается внутренними документами ТСЖ.

Размер земельной доли каждого домовладельца в многоквартирном жилом доме устанавливается в соответствии с законом.

5.6. Неиспользование домовладельцем принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в жилом доме.

5.7. Недвижимое имущество, приобретаемое ТСЖ по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов ТСЖ, если на



общем собрании членов ТСЖ не принято решение о приобретении этого имущества в собственность ТСЖ как юридического лица.

5.8. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов ТСЖ могут быть переданы в пользование третьим лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев.

5.9. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование третьим лицам следующие объекты общей долевой собственности домовладельцев:

- 1). Лестницы и межквартирные лестничные площадки.
- 2). Лифты, лифтовые и иные шахты.
- 3). Коридоры и переходы.
- 4). Крыши.
- 5). Технические этажи и подвалы.
- 6). Ограждающие (несущие и ненесущие) конструкции.
- 7). Механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
- 8). Прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства.
- 9). Иные объекты, предназначенные для обслуживания кондоминиума, обособленное отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других домовладельцев.

## Глава 6. Деятельность ТСЖ

6.1. Предметом деятельности Товарищества является совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- 1). Управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в жилом доме.
- 2). Исполнение функций заказчика на работы по эксплуатации, техническому обслуживанию, ремонту, строительству и реконструкции помещений, зданий и сооружений, по благоустройству придомовой территории.
- 3). Извлечение доходов от использования объектов недвижимости, входящего в состав многоквартирного жилого дома и находящегося в собственности ТСЖ.
- 4). Распределение между членами ТСЖ расходов по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества. Обеспечение сбора платежей своих членов для оплаты содержания, технического обслуживания и ремонта общего имущества.
- 5). Обеспечение коммунальными услугами членов ТСЖ и членов их семей, а также нанимателей и арендаторов.
- 6). Оплата коммунальных услуг, предоставляемых членам ТСЖ, если иное не зафиксировано в договорах между жилищно-коммунальными предприятиями и ТСЖ или организацией, управляющей общим имуществом в кондоминиуме, на основе которого создано ТСЖ.
- 7). Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества.
- 8). Обеспечение соблюдения членами ТСЖ и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией.
- 9). Обеспечение финансовой состоятельности ТСЖ путём привлечения инвестиций и кредитов.
- 10). Соблюдение интересов всех членов ТСЖ при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме.
- 11). Представление интересов членов ТСЖ в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

6.2. Денежные средства ТСЖ формируются за счёт:

- 1). Вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов ТСЖ.



- 2). Доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ.
- 3). Платежей нанимателей и арендаторов общего имущества.
- 4). Передаваемых ТСЖ установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций.

6.3. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности ТСЖ, используется для оплаты общих расходов или расходуется на иные общие цели.

По решению общего собрания ТСЖ может часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги или образовывать целевые фонды.

6.4. ТСЖ может создать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в кондоминиуме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом ТСЖ, получив для этого в случае необходимости лицензию на соответствующий вид деятельности.

6.5. ТСЖ определяет свой годовой бюджет, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие общие цели.

6.6. В отношении своего имущества ТСЖ вправе совершать любые сделки, не запрещенные законом, в том числе продавать, передавать в пользование, обменивать, сдавать в аренду, списывать с баланса, страховать и использовать в качестве залога.

6.7. ТСЖ вправе приобретать и создавать новые объекты собственности, в том числе получать в бессрочное пользование или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации; осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем и выделенных земельных участках;

6.8. ТСЖ вправе выбирать управляющего или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества.

## Глава 7. Общее собрание членов ТСЖ

7.1. Общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления ТСЖ.

Годовое общее собрание членов ТСЖ созывается не позднее чем через 2 месяца после окончания финансового года.

7.2. Внеочередное общее собрание членов ТСЖ может быть созвано по инициативе:

- 1). Правления.
- 2). Членов ТСЖ, обладающих 10% и более голосов от общего числа голосов в ТСЖ.
- 3). Ревизионной комиссии (ревизора, аудитора).
- 4). Органа местного самоуправления.

7.3. Уведомление о проведении общего собрания членов ТСЖ направляется в письменной форме и вручается каждому члену ТСЖ под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному в письменной форме членом ТСЖ.

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

7.4. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

- 1). По чьей инициативе созывается общее собрание.
- 2). Место и время проведения собрания.
- 3). Повестка дня собрания.

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

7.5. Каждый член ТСЖ участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член ТСЖ на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной уставом.

7.6. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов правления или управляющий.

7.7. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены ТСЖ, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов ТСЖ.



В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату 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 несостоявшегося собрания.

**7.8.** К исключительной компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

- 1). Внесение изменений и дополнений в устав.
- 2). Утверждение порядка определения и изменения долей участия домовладельцев.
- 3). Решение о реорганизации и ликвидации ТСЖ.
- 4). Принятие решений о заключении ТСЖ крупных сделок: отчуждении, о сдаче в аренду, залог или передаче иных прав на имущество ТСЖ домовладельцам или третьим лицам, предоставление прав пользования общим имуществом в многоквартирном жилом доме, приобретении, строительстве, реконструкции зданий, сооружений, ремонте недвижимого имущества в многоквартирном жилом доме.
- 5). Принятие решений о заключении ТСЖ сделки, в совершении которой имеется заинтересованность должностных лиц ТСЖ.
- 6). Принятие решения о получении ТСЖ заемных средств, включая банковские кредиты.
- 7). Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.
- 8). Введение ограничений на использование общего имущества.
- 9). Избрание правления. Определение размера вознаграждения членам правления ТСЖ.
- 10). Избрание председателя правления и досрочное освобождение его от должности, определение условий оплаты его труда.
- 11). Избрание ревизионной комиссии (ревизора) и досрочное прекращение их полномочий.
- 12). Утверждение годового отчета, бухгалтерских балансов, финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении.
- 13). Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов ТСЖ, в том числе размера вступительного взноса.
- 14). Образование специальных фондов ТСЖ.
- 15). Дача согласия на заключение договора с управляющей организацией (управляющим).
- 16). Рассмотрение жалоб членов ТСЖ на правление, председателя правления и комиссии ТСЖ.
- 17). Утверждение внутренних документов ТСЖ.
- 18). Назначение аудиторской проверки, утверждение аудитора и определение размера оплаты его услуг.
- 19). Привлечение члена ТСЖ к имущественной ответственности.
- 20). Назначение ликвидационной комиссии, утверждение ликвидационного баланса.

**7.9.** Общее собрание вправе решать любые вопросы, отнесенные к компетенции правления председателя правления.

Вопросы, отнесенные к исключительной компетенции Общего собрания, не могут быть переданы им на решение правления или председателя правления.

**7.10.** Голосование на общем собрании производится открыто. Для поименного голосования могут использоваться бюллетени.

**7.11.** По вопросам, отнесенным к исключительной компетенции общего собрания п.7.8. за №№ 1-13, решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов ТСЖ.

Решение по другим вопросам принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены ТСЖ.

**7.12.** Решение общего собрания является обязательными для всех членов ТСЖ, в том числе и для тех, которые не приняли участия в общем собрании или голосовании независимо от причины.

**7.13.** Член ТСЖ не вправе принимать участие в голосовании по следующим вопросам:

- 1). О совершении сделок с объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом.
- 2). Если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.
- 3). Если член ТСЖ привлекается к имущественной ответственности за систематическое невыполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей перед ТСЖ либо препятствие достижению целей ТСЖ.



4). О согласии членов ТСЖ на отчуждение принадлежащих ему помещений в многоквартирном жилом доме третьим лицам.

## Глава 8. Правление

8.1. Руководство текущей деятельностью ТСЖ осуществляется правлением. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов ТСЖ.

Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности ТСЖ, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания.

8.2. Правление избирается из числа членов ТСЖ. Срок полномочий Правления - два года.

8.3. В случае, когда в государственной или муниципальной собственности находится более 30% площади всех помещений в многоквартирном жилом доме, представитель соответствующего члена ТСЖ включается в состав правления в обязательном порядке.

8.4. Члены правления избираются на общем собрании, созываемом для этой цели в установленном порядке.

Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться членом ТСЖ либо в письменной, либо в устной форме на собрании, созванном с целью избрания членов правления.

Список всех кандидатов в правление представляется членам ТСЖ не менее чем за 10 дней до общего собрания, на котором будут избираться члены правления.

Члены ТСЖ могут утвердить специальную процедуру проведения таких выборов, если она не противоречит настоящему уставу.

8.5. В компетенцию правления входит:

- 1). Контроль за соблюдением членами ТСЖ требований устава и решений общего собрания.
  - 2). Контроль за своевременным внесением членами ТСЖ установленных обязательных платежей и взносов.
  - 3). Составление годового бюджета товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.
  - 4). Представительство ТСЖ во взаимоотношениях с государственными органами и третьими лицами.
  - 5). Управление многоквартирным жилым домом.
  - 6). Заключение договоров на управление с передачей части функций управляющему или управляющей организации, осуществление контроля за их деятельностью
  - 7). Подбор кадров специалистов для обслуживания жилого дома.
  - 8). Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в жилом доме.
  - 9). Ведение списка членов товарищества, организация делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.
  - 10). Подготовка и проведение общего собрания.
  - 11). Зачисление новых домовладельцев в члены в ТСЖ.
- 8.6. Правление имеет право распоряжаться денежными средствами ТСЖ, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

8.7. Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

8.8. Очередные заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в три месяца.

Уведомления о внеочередных заседаниях должны направляться каждому члену правления по почте или вручаться лично не позже чем за три рабочих дня до даты проведения заседания. В уведомлении указываются время, место и тема повестки дня заседания.

8.9. Члены ТСЖ имеют право свободно посещать любые заседания правления.

8.10. Правление правомочно принимать решения, если на заседании присутствует не менее половины членов правления. Решения принимаются простым большинством голосов присутствующих.

8.11. Избрание председателя правления и досрочное освобождение его от полномочий осуществляется по решению общего собрания. Срок полномочий председателя правления не может превышать срока полномочий возглавляемого им правления.

8.12. Председатель правления выполняет следующие функции:

- 1). Обеспечивает выполнение решений правления.
- 2). Руководит текущей деятельностью ТСЖ.



- 3). Даёт обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам ТСЖ.
- 4). Ведёт общие собрания членов ТСЖ, обеспечивает правильность ведения протоколов.
- 5). Подписывает платежные документы.
- 6). Совершает сделки, которые в соответствии с законом и уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием.
- 7). Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка для обслуживающего персонала ТСЖ, положений об оплате их труда.

### Глава 9. Контроль за деятельностью ТСЖ

9.1. Для осуществления контроля за деятельностью ТСЖ, правления и председателя правления общее собрание может избирать ревизионную комиссию или ревизора из числа членов ТСЖ.

9.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления ТСЖ или члены их семей.

9.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

9.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

- 1). Проводит внутренний аудит не реже одного раза в год: плановые документальные проверки, ревизии финансово-хозяйственной деятельности, инвентаризацию.

- 2). Представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов.

- 3). Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

9.5. По решению общего собрания ТСЖ вправе ежегодно привлекать профессионального аудитора, не связанного имущественными интересами с ТСЖ или его членами (внешний аудит).

### Глава 10. Реорганизация и ликвидация ТСЖ

10.1. Реорганизация ТСЖ (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) может быть осуществлена по решению общего собрания членов ТСЖ.

- 1). При слиянии ТСЖ права и обязанности каждого из них переходят к вновь возникшему юридическому лицу в соответствии с передаточным актом.

- 2). При присоединении ТСЖ к другому ТСЖ к последнему переходят права и обязанности присоединенного ТСЖ в соответствии с передаточным актом.

- 3). При разделении ТСЖ его права и обязанности переходят к вновь возникшим ТСЖ в соответствии с разделительным балансом.

- 4). При выделении из состава ТСЖ одного или нескольких ТСЖ к каждому из них переходят права и обязанности реорганизованного ТСЖ в соответствии с разделительным балансом.

- 5). При преобразовании ТСЖ в юридическое лицо другого вида (изменении организационно-правовой формы) к вновь возникшему юридическому лицу переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица в соответствии с передаточным актом.

10.2. Передаточный акт и разделительный баланс должны содержать положения о правопреемстве по всем обязательствам реорганизованного ТСЖ в отношении всех его кредиторов и должников, включая и обязательства, оспариваемые сторонами.

10.3. Передаточный акт и разделительный баланс общим собранием и представляются вместе с учредительными документами для государственной регистрации вновь возникших юридических лиц или внесения изменений в учредительные документы существующих юридических лиц.

Непредставление вместе с учредительными документами соответственно передаточного акта или разделительного баланса, а также отсутствие в них положений о правопреемстве по обязательствам реорганизованного ТСЖ влекут отказ в государственной регистрации вновь возникших юридических лиц.

Если разделительный баланс не дает возможности определить правопреемника реорганизованного юридического лица, вновь возникшие юридические лица несут солидарную ответственность по обязательствам реорганизованного юридического лица перед его кредиторами.

10.4. Ликвидация ТСЖ влечет его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам.

ТСЖ может быть ликвидировано:

- 1). По решению общего собрания членов ТСЖ.

- 2). По решению суда в случае допущенных при его создании грубых нарушений закона, если эти нарушения носят неустранимый характер, либо осуществления деятельности без надлежащего



разрешения (лицензии) либо деятельности, запрещенной законом, либо с иными неоднократными или грубыми нарушениями закона или иных правовых актов.

3) вследствие признания его несостоятельным (банкротом).

**10.5.** Правление ТСЖ обязано незамедлительно письменно сообщить о принятом общим собранием решении о ликвидации ТСЖ в уполномоченный государственный орган для внесения в единый государственный реестр юридических лиц сведения о том, что юридическое лицо находится в процессе ликвидации.

**10.6.** Общее собрание назначает ликвидационную комиссию (ликвидатора) и устанавливает порядок и сроки ликвидации в соответствии с законом. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами юридического лица. Ликвидационная комиссия от имени ликвидируемого ТСЖ выступает в суде.

**10.7.** Ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридического лица, публикацию о ликвидации ТСЖ и о порядке и сроке заявления требований его кредиторами. Этот срок не может быть менее двух месяцев с момента публикации о ликвидации.

Ликвидационная комиссия принимает меры к выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также письменно уведомляет кредиторов о ликвидации ТСЖ.

**10.8.** После окончания срока для предъявления требований кредиторами ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества ликвидируемого ТСЖ, перечне предъявленных кредиторами требований, а также о результатах их рассмотрения.

Промежуточный ликвидационный баланс утверждается общим собранием членов ТСЖ.

**10.9.** Требования кредиторов удовлетворяются в очередности, установленной законом.

Требования каждой очереди удовлетворяются после полного удовлетворения требований предыдущей очереди.

**10.10.** При недостаточности имущества ликвидируемого юридического лица оно распределяется между кредиторами соответствующей очереди пропорционально суммам требований, подлежащих удовлетворению, если иное не установлено законом.

**10.11.** Если имущества у ТСЖ денежные средства недостаточны для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия осуществляет продажу имущества ТСЖ с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений.

**10.12.** После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается общим собранием.

**10.13.** Оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество ТСЖ распределяется между членами ТСЖ пропорционально их долям участия или в ином размере, определяемом общим собранием ТСЖ.

**10.14.** Ликвидация ТСЖ считается завершенной, а ТСЖ - прекратившим существование после внесения об этом сведения в единый государственный реестр юридических лиц.

## Глава 11. Документы ТСЖ

**11.1.** Учредительными документами ТСЖ являются: решение общего собрания домовладельцев о создании товарищества собственников жилья и утверждённый этим собранием настоящий устав. Требования устава обязательны для исполнения всеми органами ТСЖ и его членами.

**11.2.** Если какое-либо положение устава в будущем станет противоречить вновь принятым законам, это положение теряет силу в части, противоречащей закону, при этом оставшаяся часть положения и все другие положения не теряют силы.

**11.3.** Изменения и дополнения к уставу действительны в случае, если они приняты общим собранием членов ТСЖ, представлены в письменной форме и прошли государственную регистрацию.

**11.4.** ТСЖ обязано иметь следующие документы:

- 1). Устав ТСЖ, а также зарегистрированные изменения и дополнения к нему.
- 2). Протокол деятельности общего собрания домовладельцев и иные решения, связанные с созданием ТСЖ.
- 3). Свидетельство о государственной регистрации ТСЖ.
- 4). Правоустанавливающие документы, подтверждающие права ТСЖ на имущество, находящееся на его балансе.
- 5). Внутренние документы ТСЖ.



- 6). Протоколы общих собраний членов ТСЖ.
- 7). Протоколы заседаний правления.
- 8). Заключение ревизионной комиссии (ревизора), аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля.
- 9). Паспорт домовладения.

11.5. Общим собранием членов ТСЖ утверждаются внутренние документы ТСЖ:

- 1). Положение о порядке созыва и проведения общего собрания.
- 2). Положение о процедуре голосования и порядке принятия решений общим собранием.
- 3). Положение о ревизионной комиссии (ревизоре).
- 4). Правила трудового распорядка наёмных специалистов ТСЖ.
- 5). Порядок определения доли участия домовладельца.
- 6). Порядок ведения и обновления списка членов ТСЖ.
- 7). Положение о выборах правления и председателя правления.

11.6. Внутренние документы Общества могут регулировать любые правоотношения в ТСЖ, но не должны противоречить закону и уставу.

11.7. По требованию члена ТСЖ, аудитора или любого заинтересованного лица правление обязано в разумные сроки предоставить им возможность ознакомиться с документами ТСЖ и их изменениями, а также с внутренними документами.

11.8. По требованию члена ТСЖ правление обязано предоставить ему заверенные копии устава и протоколов общих собраний с учётом разумной платы за изготовление этих копий.