

75066 А от 30.12.16

УТВЕРЖДЕНО

Решением общего собрания членов

Товарищества собственников жилья

«Спартак-27»

Протокол № 4 от «13» нояб 2016 г.



## УСТАВ

### Товарищества собственников жилья «Спартак-27»

г. Казань  
2016 г.



## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 1.1. Товарищество собственников жилья «Спартак-27», далее «ТСЖ»,
  - 1.1.1. создано решением собственников помещений многоквартирного дома №33 по ул. Амирхана в Ново-Савиновском районе города Казани в соответствии с положениями Гражданского и Жилищного кодексов Российской Федерации, Федерального закона «О некоммерческих организациях», других законодательных и иных нормативных актов;
  - 1.1.2. является некоммерческой организацией, объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
  - 1.1.3. создаётся без ограничения срока деятельности.
- 1.2. Полное официальное наименование
  - 1.2.1. Товарищество собственников жилья «Спартак-27»;
  - 1.2.2. Краткое официальное наименование: ТСЖ «Спартак-27»;
- 1.3. Местонахождение ТСЖ: г.Казань, ул. Амирхана, дом 33.  
Почтовый адрес ТСЖ: 420103.
- 1.4. ТСЖ является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет расчетный и иные счета в банках, печать со своим наименованием, символику и другие реквизиты.
- 1.5. ТСЖ может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и личные неимущественные права и нести обязанности, представлять общие интересы собственников помещений в данном многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами, выступать истцом и ответчиком в суде.
- 1.6. ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.
- 1.7. ТСЖ не отвечает по обязательствам своих членов, а члены товарищества не отвечают по обязательствам товарищества.
- 1.8. По вопросам, не нашедшим отражение в Уставе, ТСЖ руководствуется действующим законодательством Российской Федерации.

## **2. ЦЕЛЬ И СОДЕРЖАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ**

- 2.1. ТСЖ создается для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса; реализации собственниками жилых и не жилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.
- 2.2. Основное содержание деятельности Товарищества состоит в следующем:
  - 2.2.1. реализации собственниками жилых и не жилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом;
  - 2.2.2. сохранение общего имущества многоквартирного дома;
  - 2.2.3. распределение между собственниками помещений затрат по содержанию, техническому обслуживанию, ремонту общего имущества;
  - 2.2.4. обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
  - 2.2.5. осуществление деятельности по содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению общим имуществом;



- 2.2.6. организация надлежащего обеспечения собственников, нанимателей жилых помещений коммунальными услугами снабжающими организациями.
- 2.2.7. обеспечение выполнения правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания домов и придомовых территорий как собственникам помещений, так и членам их семей, нанимателям помещений в многоквартирном доме.
- 2.2.8. выполнение функции заказчика работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2.2.9. осуществление хозяйственной деятельности в пределах, установленных действующим законодательством и настоящим Уставом ТСЖ;
- 2.2.10. представление общих интересов членов ТСЖ в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- 2.2.11. защита прав и интересов членов ТСЖ.

### **3. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОСЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

- 3.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в данном доме.
- 3.2. Общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме являются помещения, не являющиеся частями квартир, оборудование и иное имущество, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:
  - 3.2.1. в межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты;
  - 3.2.2. коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), крыши;
  - 3.2.3. ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;
  - 3.2.4. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
  - 3.2.5. земельный участок, на котором расположен данный 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 в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяется в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.
- 3.3. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения, исчисляется в метрах квадратных.
- 3.4. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.



- 3.5. Собственник помещения не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество, отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.
- 3.6. Собственники жилых и нежилых помещений в ТСЖ совместно владеют, пользуются, и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом.
- 3.7. Имущество, приобретаемое ТСЖ за счёт средств членов ТСЖ по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества.

#### **4. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТСЖ**

- 4.1. Средства ТСЖ состоят из:
- 4.1.1. обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества; обязательных платежей собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ;
  - 4.1.2. обязательных платежей нанимателей жилых помещений по договору социального найма и договора найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда многоквартирного дома, управляемого Товариществом;
  - 4.1.3. доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ, которые используются исключительно на реализацию целей, предусмотренных настоящим Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества;
  - 4.1.4. субсидии на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
  - 4.1.5. прочие поступления, в том числе из средств, передаваемых Товариществу любыми физическими и юридическими лицами.
- 4.2. В собственности ТСЖ может находиться движимое, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.
- 4.3. Правление ТСЖ имеет право распоряжаться средствами ТСЖ, находящимися на счёте в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.
- 4.4. ТСЖ вправе застраховать объекты общей долевой собственности. Программы по страхованию, устанавливающие типы и виды страхования, выбираются и утверждаются общим собранием членов ТСЖ по представлению правления. Программы по страхованию должны обеспечивать защиту общей долевой собственности собственников многоквартирного дома.

#### **5. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСЖ**

- 5.1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, ТСЖ, как некоммерческая организация, вправе заниматься только управлением обслуживания, эксплуатации и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
- 5.2. На основании решения общего собрания экономия от хозяйственной деятельности ТСЖ используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом ТСЖ.

#### **6. УЧАСТИЕ СОБСТВЕННИКОВ В ОБЩИХ РАСХОДАХ НА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**



- 6.1. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.
- 6.2. Размер обязательных расходов каждого собственника на содержание общего имущества определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- 6.3. Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади жилого или нежилого помещения собственника и исчисляется в метрах квадратных.
- 6.4. Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты.
- 6.5. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.
- 6.6. Не использование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.
- 6.7. Обязательные расходы собственника жилого помещения состоят из платы за коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт жилого помещения. Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 6.8. На основании решения общего собрания членов ТСЖ в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели.
- 6.9. Порядок и сроки внесения обязательных взносов в специальные фонды устанавливается решением общим собранием по представлению правления ТСЖ.
- 6.10. Собственники помещений, не являющиеся членами ТСЖ, вносят обязательные платежи в соответствии с договорами, заключенными с ТСЖ.
- 6.11. За несвоевременное и (или) неполное внесение обязательных платежей должники за неоплаченные в срок суммы обязаны уплатить пени, в размере, установленном действующим законодательством. Пеня начисляется за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.
- 6.12. За несвоевременное и (или) неполное внесение обязательных платежей в специальные фонды должники должны уплатить неустойку от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер неустойки устанавливается решением общего собрания.
- 6.13. Ежегодно правление ТСЖ составляет на предстоящий финансовый год проект годового плана финансово-хозяйственной деятельности, смету доходов и расходов, рассчитывает размер платежей и взносов каждого собственника помещений в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и выносит проект на утверждение общего собрания.



## **7. ПРАВА ТСЖ**

### **7.1. ТСЖ имеет право:**

- 7.1.1. Заключать договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества.
  - 7.1.2. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, устанавливать специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также создавать специальные фонды, расходуемые на установленные уставом Товарищества цели.
  - 7.1.3. На основе утвержденной общим собранием сметы доходов и расходов Товарищества на год устанавливать размеры платежей и взносов для каждого собственника помещений в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
  - 7.1.4. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и представляющим Товариществу услуги;
- 7.2. ТСЖ в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения:**
- 7.2.1. Обязательных платежей и взносов в случае неисполнения собственником помещений своих обязанностей по участию в общих расходах.
  - 7.2.2. Убытков, причиненных ТСЖ в результате неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах.
- 7.3. ТСЖ как некоммерческая организация вправе добровольно объединяться с другими ТСЖ в ассоциации (союзы) в целях координации их деятельности, представления и защиты общих интересов Товариществ собственников жилья.**

## **8. ОБЯЗАННОСТИ ТСЖ**

### **8.1. ТСЖ обязано:**

- 8.1.1. Обеспечивать выполнение требований Жилищного Кодекса РФ, положения других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Товарищества.
- 8.1.2. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.
- 8.1.3. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, не являющимися членами ТСЖ.
- 8.1.4. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору.
- 8.1.5. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.
- 8.1.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.
- 8.1.7. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения,



пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

8.1.8. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

8.2. Товарищество может иметь и иные права и обязанности, предусмотренные законодательством.

## **9. ЧЛЕНСТВО В ТСЖ**

9.1. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, в котором создано ТСЖ, вправе стать членами ТСЖ после возникновения у них права собственности на помещения в этом доме.

9.2. Членство в ТСЖ возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в ТСЖ.

9.3. Членство в ТСЖ прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов ТСЖ или с момента прекращения права собственности члена ТСЖ на помещение в многоквартирном доме.

9.4. Прекращение членства в ТСЖ в связи с прекращением права собственности члена ТСЖ на помещение в многоквартирном доме происходит автоматически с момента прекращения права собственности члена ТСЖ на помещение в многоквартирном доме.

9.5. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны и попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершений действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

## **10. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТСЖ**

10.1. Член ТСЖ имеет право:

10.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.

10.1.2. Участвовать в деятельности ТСЖ как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля ТСЖ.

10.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности ТСЖ, устранению недостатков в работе органов управления.

10.1.4. Получать информацию о деятельности ТСЖ, состоянии общего имущества и произведенных расходах.

10.1.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, настоящим Уставом.

10.2. Имеет право неприкосновенности жилища.

## **11. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТСЖ**

11.1. Член ТСЖ обязан:



- 11.1.1. Соблюдать требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества;
- 11.1.2. Принимать участие в работе Общего собрания лично или через представителя;
- 11.1.3. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории;
- 11.1.4. Выполнять положения внутренних правил Товарищества;
- 11.1.5. Содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его капитальный и технический ремонт за свой счет;
- 11.1.6. Использовать объекты общей собственности только по из прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;
- 11.1.7. Обеспечивать доступ в находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение члену правления или любому другому лицу, уполномоченному правлением, для проведения профилактической, инспекционной проверки, текущего ремонта общего имущества;
- 11.1.8. Использовать и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством, настоящим Уставом и внутренними правилами Товарищества;
- 11.1.9. Своевременно вносить взносы, необходимые для покрытия затрат, связанных с содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом объектов общей собственности, пропорционально размеру общей площади жилых и/или нежилых помещений, находящихся в его собственности, а также своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества и/или Правления (обязательство уплаты взносов возникает у членов Товарищества с момента наступления членства в Товариществе);
- 11.1.10. Член Товарищества не может отказаться от внесения обязательных платежей, в силу неиспользования жилого и/или нежилого помещения, а также отказа от использования отдельных объектов общей собственности;
- 11.1.11. Уплата платежей является обязанностью собственников жилых и/или нежилых помещений и их приемников в отношении права собственности на жилое и/или нежилое помещение, и правопреемник несет обязательства по любой задолженности предыдущего собственника;
- 11.1.12. В случае продажи собственником принадлежащего ему на праве собственности и/или нежилого помещения, собственник обязан предоставить покупателю сведения о своих финансовых обязательствах по содержанию общего имущества, ознакомить с Уставом Товарищества.
- 11.2. Член Товарищества обязан не нарушать права и интересы других собственников по пользованию общим имуществом.
- 11.3. Член Товарищества обязан возместить ущерб, причиненный им или членами его семьи, либо арендатором квартиры общему имуществу, имуществу других собственников или Товарищества.

## **12. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТСЖ**

- 12.1. Высшим органом управления ТСЖ является собрание его членов.



- 12.2. Руководство текущей деятельностью ТСЖ осуществляется Правлением Товарищества, из состава которого избирается Председатель Правления.
- 12.3. Органом контроля ТСЖ является ревизионная комиссия или ревизор.
- 12.4. Внешний аудитор может быть приглашён по решению общего собрания, а также по инициативе членов ТСЖ, имеющих более 10% общего числа голосов. Затраты на аудиторскую проверку несут инициаторы этой проверки. По решению Общего собрания затраты инициаторов аудиторской проверки могут быть возмещены за счёт средств ТСЖ.

### **13. КОМПЕТЕНЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ**

- 13.1. Общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления ТСЖ и созывается в порядке, установленном действующим законодательством и Уставом ТСЖ.
- 13.2. К компетенции общего собрания членов ТСЖ относятся вопросы:
- 13.2.1. Внесение изменений в Устав ТСЖ;
  - 13.2.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации ТСЖ;
  - 13.2.3. Избрание правления, ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ;
  - 13.2.4. Утверждение годового плана о финансовой деятельности ТСЖ и отчёт о его выполнении;
  - 13.2.5. Принятие и изменение по представлению председателя правления ТСЖ правил внутреннего распорядка ТСЖ в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об их оплаты труда;
  - 13.2.6. Определение размера вознаграждения членов правления и председателя правления ТСЖ;
  - 13.2.7. Рассмотрение жалоб на действия правления ТСЖ, председателя правления ТСЖ и ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ;
  - 13.2.8. Другие вопросы, предусмотренные Федеральными законами;
  - 13.2.9. Общее собрание членов ТСЖ имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

### **14. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ**

- 14.1. Годовое общее собрание членов ТСЖ созывается не позднее 1 марта. Общие собрания, проводимые помимо годового общего собрания, считаются внеочередными.
- 14.2. Внеочередное общее собрание членов ТСЖ может быть созвано по личной инициативе любого члена ТСЖ с соблюдением инициатором созыва собрания установленного порядка уведомления и проведения собрания. Правление ТСЖ обязано созвать внеочередное Общее собрание по требованию членов (члена) ТСЖ, члена правления, ревизионной комиссии (ревизора);
- 14.3. Уведомление о проведении общего собрания членов ТСЖ должно быть направлено не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание.
- 14.4. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:
- 14.4.1. Сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
  - 14.4.2. Дата, место, время проведения данного собрания;
  - 14.4.3. Повестка дня данного собрания.



- 14.5. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня, а также изменять повестку общего собрания.
- 14.6. Правом голосования на Общем собрании членов ТСЖ обладают собственники помещений в данном доме, являющиеся членами ТСЖ. Общее собрание правомочно, если на нем присутствует более половины членов ТСЖ или их представителей. Голосование на общем собрании осуществляется членом ТСЖ как лично, так и через своего представителя.
- 14.7. В случае отсутствия кворума инициатор созывает повторное общее собрание, которое должно быть проведено с соблюдением процедуры уведомления членов ТСЖ о новой дате собрания.
- 14.8. Решения общего собрания принимаются большинством голосов от общего числа голосов, присутствующих на Общем собрании членов ТСЖ или их представителей.
- 14.9. Общее собрание членов ТСЖ ведет председатель собрания. Председателем общего собрания может быть: председатель правления, член правления, либо член ТСЖ, избранный общим собранием членов ТСЖ для ведения общего собрания.
- 14.10. Председатель собрания организует регистрацию присутствующих на собрании членов ТСЖ, определяет наличие кворума, оглашает повестку собрания, ведет собрание.
- 14.11. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания. Для подсчёта голосов при проведении голосования выбирается счетная комиссия.
- 14.12. Решения, принятые общим собранием, оформляются протоколом, который подписывается председателем и секретарем собрания, и размещается для ознакомления в помещении (месте), определенном решением общего собрания, не позднее, чем через десять дней со дня принятия этих решений.
- 14.13. Решение общего собрания членов ТСЖ в многоквартирном доме является обязательным для всех членов ТСЖ, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании;
- 14.14. Общее собрание собственников жилья может быть проведено в форме заочного голосования;
- 14.15. Общее собрание собственников жилья может быть проведено в форме очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 14.16. Уведомление о проведении общего собрания в форме заочного (очно-заочного) голосования осуществляется в соответствии с п.14.3. и 14.4. настоящего Устава;
- 14.17. Принявшими участие в общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного (очно-заочного) голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема;
- 14.18. В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование в форме заочного очно-заочного) голосования, должны быть указаны: сведения о лице, участвующем в голосовании; сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме; место, куда должны передаваться решения, дата окончания приёма решений, решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался»;



- 14.19. Решения общего собрания принимаются большинством голосов от общего числа голосов, решения которых получены до даты окончания их приема.

## 15. ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ

- 15.1. Руководство текущей деятельностью ТСЖ осуществляется правлением Товарищества. Правление ТСЖ вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещения в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов ТСЖ.
- 15.2. Правление является исполнительным органом ТСЖ, подотчетным общему собранию.
- 15.3. Правление ТСЖ избирается из числа членов ТСЖ общим собранием сроком на два года, в количестве, устанавливаемом Общим собранием. Кандидатуры в члены правления должны быть достойными и компетентными.
- 15.4. Перовое заседание правления, в том числе и после ежегодного общего собрания, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания. На первом заседании члены Правления избирают из своего состава председателя правления.
- 15.5. Заседания правления созываются председателем правления и могут проводиться по графику или в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления, при этом заседания созываются не реже одного раза в три месяца.
- 15.6. Заседание правления ТСЖ признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления, при этом каждый член правления обладает одним голосом. Решение правления оформляется протоколом.
- 15.7. В обязанности правления ТСЖ входит:
- 15.7.1. Соблюдение товариществом законодательства и требований устава Товарищества;
  - 15.7.2. Составление годового бюджета, смет доходов и расходов на каждый финансовый год и годовых отчетов о финансово-хозяйственной деятельности и предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;
  - 15.7.3. Контроль своевременного внесения установленных обязательных платежей и взносов членами ТСЖ, собственниками помещений, не являющихся членами ТСЖ, нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договора найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда многоквартирного дома, управляемого Товариществом;
  - 15.7.4. Управление многоквартирным домом или заключение договоров по управлению им;
  - 15.7.5. Принятие решения о штате наемных работников для обслуживания многоквартирного дома;
  - 15.7.6. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме со специализированными организациями или лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, а также с собственниками, не являющимися членами ТСЖ;
  - 15.7.7. Ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;



15.7.8. Созыв и проведение общего собрания ТСЖ, а также, по поручению общего собрания членов ТСЖ, созыв и проведение общего собрания собственников помещения в многоквартирном доме;

15.7.9. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава ТСЖ.

## **16. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ**

16.1. Председатель правления выбирается из членов правления на срок не более двух лет членами правления.

16.2. Председатель правления:

16.2.1. Действует без доверенности от имени ТСЖ в отношениях с третьими лицами, распоряжается денежными средствами ТСЖ, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим уставом не требуют предварительного одобрения правления или общего собрания;

16.2.2. Заключает от имени Товарищества договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме со специализированными организациями или лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, а также с собственниками, не являющимися членами ТСЖ;

16.2.3. Разрабатывает и выносит на утверждение правления штатное расписание, от имени ТСЖ нанимает, контролирует, оплачивает труд и увольняет штатный персонал Товарищества, дает указания и распоряжения наемным работникам в пределах своей компетенции;

16.2.4. Выдает необходимые справки членам ТСЖ, собственникам помещений, нанимателям помещений в многоквартирном доме;

16.2.5. Осуществляет хранение документов, перечень которых устанавливается настоящим уставом и решение Общего собрания членов ТСЖ;

16.2.6. Переизбрание председателя и досрочное освобождение его от полномочий осуществляется по решению правления. Правление может вынести этот вопрос на Обсуждение общего собрания;

16.2.7. Председатель правления подотчетен правлению и Общему собранию членов ТСЖ, обеспечивает выполнение решений общих собраний и правления.

## **17. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТСЖ**

17.1. Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ выбирается из членов ТСЖ общим собранием на срок не более двух лет. Количественный состав ревизионной комиссии устанавливается общим собранием.

17.2. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления.

17.3. Ревизионная комиссия (ревизор):

17.3.1. Проводит не реже, чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;

17.3.2. Представляет общему собранию заключение о бюджете, смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества, размерах обязательных платежей и взносов, и отчёте правления о финансово-хозяйственной деятельности;

17.3.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.



## 18. УЧЁТ И ОТЧЁТНОСТЬ

- 18.1. ТСЖ осуществляет учёт результатов работы, ведет оперативный, бухгалтерский и статистический учёт по нормам, действующим в Российской Федерации.
- 18.2. Организацию документооборота в ТСЖ осуществляет председатель правления.
- 18.3. ТСЖ в лице председателя правления осуществляет хранение следующих документов:
- 18.3.1. Устав ТСЖ, а также изменения и дополнения к нему, свидетельство о государственной регистрации ТСЖ;
  - 18.3.2. Протоколы общих собраний и заседаний правления ТСЖ;
  - 18.3.3. Документы, подтверждающие права ТСЖ на имущество, находящееся на его балансе;
  - 18.3.4. Годовые отчёты, документы бухгалтерского учёта, документы бухгалтерской отчётности;
  - 18.3.5. Заключение ревизионной комиссии (ревизора), аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
  - 18.3.6. Иные документы, предусмотренные решениями Общего собрания членов ТСЖ.
- 18.4. Хранимые документы, за исключением документов бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности, должны предоставляться для ознакомления членам ТСЖ, а устав ТСЖ – любому заинтересованному лицу.

## 19. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

- 19.1. Капитальный ремонт – ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в многоквартирных домах.
- 19.2. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включает в себя: 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт; 3) ремонт крыши; 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; 5) ремонт фасада; 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.
- 19.3. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта: 1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете; 2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.
- 19.4. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников в многоквартирном доме.
- 19.5. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников



помещений в многоквартирном доме должны быть определены: 1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации; 2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта; 3) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта; 4) владелец специального счета; 5) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

19.6. Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

19.7. Владелец специального счета обязан представлять в орган государственного жилищного надзора в установленном порядке и в сроки, сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, о размере остатка средств на специальном счете.

19.8. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных действующим жилищным законодательством РФ. Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

19.9. Не менее чем за шесть месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта. Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение.

19.10. Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены: 1) перечень работ по капитальному ремонту; 2) смета расходов на капитальный ремонт; 3) сроки проведения капитального ремонта; 4) источники финансирования капитального ремонта; 5) лицо, которое от имени всех собственников



помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

## **20. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ**

- 20.1. Прекращение деятельности ТСЖ возможно в форме реорганизации (слияния, разделения, присоединения, выделения, преобразования) либо ликвидации.
- 20.2. Реорганизация ТСЖ осуществляется на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.
- 20.3. При реорганизации ТСЖ права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.
- 20.4. Ликвидация ТСЖ осуществляется по основаниям, установленным гражданским законодательством. Обязательная ликвидация ТСЖ осуществляется в случае, если члены Товарищества не обладают более чем 50% голов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. В этом случае Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации ТСЖ.
- 20.5. При условии наступления оснований для ликвидации Товарищества создается ликвидационная комиссия, которая осуществляет все расчёты с кредиторами и ставит в известность органы, зарегистрировавшие Товарищество.
- 20.6. Имущество, оставшееся после расчётов Товарищества с кредиторами, после ликвидации Товарищества распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле в общей собственности.
- 20.7. Ликвидация товарищества считается завершённой с момента внесения записи об этом в единый государственный реестр юридических лиц.



В данном документе прошито,

пронумеровано и скреплено печатью

15

15.08.2016

16

Председатель

Н

Полено



Межрайонный ИФНС России №1	
В судный государственный реестр юридических лиц	
«13» <i>август</i>	16
ОГРН 1061685003116	16
ГРН 2171690075222	16
Экземпляр документа хранится в регистрационном деле № 16	
<i>Госналоговый</i>	<i>инициалы</i>
Должность, упомянутого лица регистрирующего	
Подпись	<i>Григорьев</i>
М.П.	