68394а

УТВЕРЖДЕН
Общим собранием членов ТСЖ «ЭЙКОС» в многоквартирном доме №8А, по ул. Ю.Фучика, г. Казани
Протокол № 5-17 от 24ноября 2017г.

УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ЭЙКОС»
(в новой редакции)

Казань, 2017

1.Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «ЭЙКОС», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации на основании решения общего собрания собственников жилья дома 8А, по ул. Ю.Фучика г. Казани (Протокол №1от 24.12.2005г.)

1.2. Полное фирменное наименование Товарищества на русском языке: **Товарищество собственников жилья «ЭЙКОС».** Сокращенное фирменное наименование Товарищества на русском языке: **ТСЖ«ЭЙКОС»** ИНН/КПП 1659062385/165901001; ОГРН 1061658007329.

1.3.Место нахождения Товарищества (юридический адрес Товарищества): **420138, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Ю.Фучика, дом 8А.**

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования, и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать со своим наименованием, угловой штамп, расчетный и иные счета в банке, бланки и другие реквизиты юридического лица.

1.6. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

1.7. Товарищество может обладать обособленным имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

1.8. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.9. Товарищество действует на основании настоящего Устава. По вопросам, не нашедшим отражения в положениях Устава, Товарищество действует согласно нормам Жилищного кодекса Российской Федерации, иных актов жилищного законодательства. В случае несоответствия норм жилищного законодательства, содержащихся в федеральных законах и иных нормативных правовых актах Республики Татарстан, нормативных правовых актах органов муниципальной власти города Казани положениям Жилищного кодекса Российской Федерации, Товарищество руководствуется положениями Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.Цель и виды деятельности Товарищества

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, созданным в целях:

- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме;
- сохранения и приращения недвижимости в Товариществе;
- предоставления общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными физическими и юридическими лицами;
- защиты прав и интересов членов Товарищества.

2.2. Для достижения своих целей Товарищество может осуществлять следующие виды деятельности:

- Управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- Обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- Обеспечение собственников помещений в многоквартирном доме коммунальными услугами, путем заключения договоров с поставщиками коммунальных услуг, ресурсоснабжающими организациями, лицами, предоставляющими соответствующие услуги;
- Содержание многоквартирных домов, включающее в себя комплекс работ и услуг по Техническому обслуживанию, уборке, диагностике, испытаниям и обследованиям зданий сооружений, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения и техническому надзору за их состоянием;
- Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно, путем заключения договоров

с лицами, предоставляющими соответствующие услуги и выполняющими соответствующие работы;

- Содержание и уход за зелёными насаждениями придомовых территорий – посев газонов, устройство цветников, дорожек и площадок, подготовка участков для озеленения, заготовка, посадка деревьев и кустарников, а так же уход за ними на придомовых территориях;
- Текущий ремонт зданий многоквартирных домов, сооружений, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения – ремонт, выполняемый для восстановления исправности или работоспособности зданий (сооружений, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения), частичного восстановления их ресурса с заменой или восстановлением составных частей ограниченной номенклатуры в объёме, установленном нормативной и технической документацией;
- Осуществление функций заказчика на работы и услуги по эксплуатации, ремонту, строительству и реконструкции помещений, зданий и сооружений, оборудования многоквартирных домов;
- Обеспечение охраны комплекса недвижимого имущества в многоквартирных домах, безопасных условий проживания и пользования помещениями;
- Обеспечение исполнения собственниками помещения в многоквартирном доме своих обязанностей по оплате жилищно-коммунальных услуг.
- Взыскание убытков, причиненных Товариществу, в том числе его членами;
- Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- Сдача в аренду части общего имущества в многоквартирном доме;
- Обеспечение соблюдения собственниками помещений и лицами, пользующимися помещениями в многоквартирных домах, Правил пользования и содержания жилых помещений, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации, правил пользования местами общего пользования, придомовой территорией, утвержденных общим собранием членов Товарищества;
- Осуществление всех иных видов деятельности, функций и обязанностей в сфере жилищно-коммунального обслуживания, возложенных действующим законодательством на организации, осуществляющие управление многоквартирными домами.

2.3.Для достижения указанных в пункте 2.2 Устава целей и, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме Товарищество вправе:

2.3.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме.

2.4. Предпринимательской деятельностью Товарищество вправе заниматься лишь в той мере, в какой это служит достижению вышеназванных целей создания и деятельности Товарищества. Товарищество вправе осуществлять деятельность, направленную на получение прибыли от использования имущества, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг, в том числе посредством приобретения и реализации ценных бумаг, имущественных и неимущественных прав, участия в хозяйственных обществах и товариществах, в случае, если такая деятельность соответствует целям создания Товарищества и необходима для их достижения. На основании решения общего собрания членов Товарищества, доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

3. Права и обязанности Товарищества.

3.1. Товариществo вправе:

3.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме договоры.

3.1.2. Определять порядок управления, обслуживания и ремонта многоквартирного дома, заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия по управлению недвижимым имуществом многоквартирного дома, заключать договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества с физическими или юридическими лицами, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности, если это предусмотрено законодательством.

3.1.3. 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, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели.

3.1.4. На основе принятой сметы доходов и расходов Товарищества на год устанавливать размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах.

3.1.5. Передавать по договорам материальные и денежные средства лицам, выполняющим работы и предоставляющим услуги Товариществу.

3.1.6. Получать кредиты в банках и иных кредитных организациях.

3.1.7. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать, передавать в залог имущество, принадлежащее Товариществу.

3.1.8. Заключать договоры управления многоквартирным домом с собственниками помещений в многоквартирных домах, не являющимися членами Товарищества. Заключать договоры с собственниками помещений в многоквартирных домах, не являющимися членами Товарищества, о содержании и ремонте принадлежащих им на праве собственности жилых и нежилых помещений.

3.1.9. Выполнять работы и оказывать услуги членам Товарищества.

3.1.10. Выполнять, по заказам и за счет средств собственников помещений и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирных домах, дополнительные работы и предоставлять им услуги.

3.1.11.Пользоваться помещениями в многоквартирном доме, предназначенными для размещения Правления Товарищества;

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

надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с градостроительными нормами и правилами, с оформлением соответствующей документации в установленном порядке, страховать общее имущество, переданное ему в управление.

3.1.12. При наличии согласия, как членов Товарищества, так и иных собственников помещений в многоквартирном доме Товариществo вправе получать в пользование либо получить или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирных домах земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения, хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации; осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирных домах застройку приделегающих к такому дому выделенных земельных участков.

3.1.13. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирных домах своих обязанностей по участию в общих расходах, Товариществo в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

3.1.14. Товариществo вправе потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирных домах обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов, при причинении вреда общему имуществу собственников жилых помещений в многоквартирном доме незаконными действиями и прочих убытках, к которым привели действия/бездействия собственников помещений в многоквартирном доме.

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

3.2. Товариществo обязано:

3.2.1. обеспечивать выполнение требований главы 13 Жилищного кодекса Российской Федерации, положение других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

3.2.2. осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса Российской Федерации;

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

3.2.4. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

3.2.5. 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;

3.2.6. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения

- Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.
- Пользоваться всеми услугами, предоставляемыми Товариществом членам Товарищества.
- Выйти из членов Товарищества в порядке, предусмотренном действующим законодательством и Уставом Товарищества.
- Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации, Уставом Товарищества и иными документами, регулирующими деятельность Товарищества.

4.7. **Член Товарищества обязан:**

- Нести бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, вносить обязательные платежи, регулярные ежемесячные взносы и целевые взносы в порядке, предусмотренном действующим законодательством и Уставом Товарищества.
- Соблюдать Устав Товарищества.
- Выполнять решения Общего собрания членов Товарищества и его органов Товарищества.
- Соблюдать гражданское и жилищное законодательство, регулирующее порядок переустройства и перепланировки помещений, установленные Правила пользования и содержания жилых помещений, Правила Содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правила проживания в многоквартирных домах, государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории, объектов общего пользования.
- Использовать принадлежащие ему помещения в соответствии с их целевым назначением.
- Не нарушать права других собственников помещений в многоквартирных домах, а также лиц, пользующихся на законном основании помещениями в многоквартирных домах, добросовестно пользоваться своими правами.
- Нести ответственность за вред, причиненный общему имуществу или имуществу других собственников помещений многоквартирных домах, а также лиц, пользующихся на законном основании помещениями в многоквартирных домах.
- Сохранять архитектурно-художественный облик дома (сохранение лестничных маршей, дверей, иных архитектурно-художественных и дизайнерских решений, примененных при строительстве дома).
- Не использовать места общего пользования в личных целях.
- При проведении ремонтных работ в местах общего пользования предоставлять доступ лицам, осуществляющим ремонтные работы, к помещениям, крыше, лестницам и другим местам общего пользования. Сообщать Правлению обо всех замеченных недостатках при проведении ремонтных работ в местах общего пользования, нарушении техники безопасности лицами, производящими эти работы.
- Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и Уставом Товарищества.

5 Права и обязанности членов Товарищества собственников жилья и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в многоквартирном доме

5.1. Члены Товарищества собственников жилья и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным Кодексом РФ и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

5.2. Члены Товарищества собственников жилья и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

5.3. Члены Товарищества собственников жилья и не являющиеся членами Товарищества собственники 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) заключения 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 многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

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

9) иные предусмотренные Жилищным Кодексом РФ, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы товарищества.

5.4. Обязанность по содержанию общего имущества в многоквартирном доме:

5.4.1.Собственники помещений (как члены Товарищества, так и не являющиеся членами Товарищества) в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

5.4.2.Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения, определяется в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника.

5.4.3. Неиспользование собственником помещения в многоквартирном доме принадлежащего ему помещения либо отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не являются основанием для освобождения этого собственника полностью или частично от обязанности внесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

5.4.4. Неиспользование собственником помещения в многоквартирном доме принадлежащего ему помещения либо отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не являются основанием для освобождения этого собственника полностью или частично от обязанности внесения платы за коммунальные услуги, включающие в себя: плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление(теплоснабжение) и пр.

5.4.5.Товарищество осуществляет свою деятельность по техническому обслуживанию и содержанию многоквартирного дома в соответствии с Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда и другими действующими в жилищной сфере нормативными правовыми актами.

6. Средства и имущество Товарищества, резервный фонд

6.1. Средства Товариществa состоят из:

- обязательных платежей, вступительных, регулярных ежемесячных, целевых взносов членов Товарищества;
- денежных средств, поступивших от собственников помещений в многоквартирных домах, не являющихся членами Товарищества, в качестве оплаты расходов на содержание принадлежащих им помещений, а так же в качестве оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направляемых на осуществление основной цели Товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирных домах, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

6.2. Расходы членов Товарищества - собственников помещений в многоквартирном доме на содержание имущества в многоквартирном доме пропорциональны размеру общей площади, находящихся в его собственности жилых и/или нежилых помещений, соразмеры долям в праве общей собственности на это и составляют регулярные ежемесячные платежи (взносы) членов Товарищества. Величина регулярных платежей определяется решениями Общего собрания членов Товарищества. Размер регулярных платежей в состав которых включены расходы по коммунальному обслуживанию жилых и нежилых помещений, принадлежащих собственникам на праве собственности, для каждого конкретного собственника определяется с учетом действующих тарифов на коммунальные услуги по видам потребителей и обслуживаемых объектов.

6.3. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

6.4. На основании решения общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы резервный и иные специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

общей собственностью;

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

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

3.2.9. вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса РФ;

3.2.10. представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса РФ, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений, заверенных председателем правления Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копию Устава Товарищества, выписку из протокола общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав товарищества с приложением заверенных председателем правления товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

4. Членство в Товариществе, права и обязанности членов товарищества

4.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме, в котором образовано Товарищество, на основании заявления о вступлении в Товарищество. Заявление о вступлении в Товарищество (о выходе из Товарищества) должно содержать сведения, позволяющие идентифицировать заявителя и осуществлять связь с ним (паспортные и контактные данные), а также сведения о помещении, принадлежащем заявителю на праве собственности. К заявлению о вступлении в Товарищество должны быть приложены документы: копия свидетельства о государственной регистрации права собственности, а также, при необходимости, подлинник или копия доверенности на представление интересов собственника. Подлинники перечисленных документов предоставляются на обозрение председателю правления ТСЖ или уполномоченному им лицу одновременно с подачей заявления. Также, в момент подачи заявления о вступлении в ТСЖ, обсуждается порядок внесения вступительного членского взноса (единовременно либо с рассрочкой) и включение указанного взноса в счет-фактуру собственника по оплате коммунальных услуг. Размер членского взноса устанавливается решением общего собрания членов ТСЖ.

При выходе из состава ТСЖ вступительный членский взнос не возвращается, а так же не распространяется на последующих собственников данного помещения (при купле-продаже, мене, и пр.).

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

4.3. Собственникам помещений, не написавшим заявление о вступлении в Товарищество, не освобождаются от обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме и прочих обязанностей, указанных в уставе;

4.4.Реестр членов Товарищества собственников жилья 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 многоквартирном доме;

4.5.Член Товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные ч. 4.5. Устава, ч. 4 ст. 143 ЖК РФ.

Члены Товарищества, а также иные собственники помещений в многоквартирном доме обязаны в 10 (десятидневный) срок в письменной форме предоставить председателю правления Товарищества сведения об изменении паспортных или контактных данных, а также свидетельства о государственной регистрации права собственности с приложением копий соответствующих документов.

4.6. **Права членов Товарищества**.

- Участвовать в управлении Товариществом и быть избранным в его органы.
- Получать от органов Товарищества информацию о деятельности Товарищества, в том числе информацию о результатах внешних и внутренних проверок финансовой деятельности, в порядке, предусмотренном Уставом Товарищества.

6.5. Резервный фонд создается с целью образования финансового резерва и указывается в ежегодной смете доходов и расходов Товарищества.

6.5.1. Источниками финансирования резервного фонда являются:

- доходы, образовавшиеся в результате превышения доходных статей сметы над соответствующими расходными статьями (экономия);

- доходы от сдачи в аренду общего имущества и ведения иной предпринимательской деятельности Товарищества;

- доходы от поступления обязательных целевых взносов на формирование резервного фонда в размере, установленном решением общего собрания членов Товарищества;

- суммы, полученные Товариществом в результате взысканий, в том числе в судебном порядке задолженностей, причиненных Товариществу убытков, применения иных мер гражданско – правовой ответственности в виде пени, штрафов и иных взысканий;

- добровольные взносы собственников и иных лиц, желающих оказать содействие реализации установленной деятельности Товарищества;

- иные доходы, не предусмотренные сметой, полученные товариществом.

6.5.2. Товарищество может направлять средства резервного фонда на следующие цели:

- предотвращение и ликвидация последствий чрезвычайных и аварийных ситуаций;
- компенсация незапланированного роста расценок и тарифов, повлекшего рост расходов на содержание и ремонт общего имущества;
- погашение задолженности, установленной решением суда (арбитражного суда), иных органов, уполномоченных на рассмотрение споров, в том числе третейских судов;
- оплата штрафов, пени, неустоек;
- оптимизацию издержек Товарищества; - незапланированные мероприятия товарищества, проекты, незапланированные нужды;

- иные непредвиденные расходы, связанные с управлением (включая содержание, эксплуатацию и текущий ремонт) общим имуществом многоквартирного дома.

6.5.3 Иные специальные фонды Товарищества создаются для аккумулирования финансовых средств для нужд текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, для сопровождения деятельности Товарищества и включаются составной частью в ежегодную смету доходов и расходов Товарищества.

6.5.4. Источниками формирования иных специальных фондов являются:

- доходы от поступления обязательных целевых взносов на формирование иных специальных фондов в размере, установленном решением общего собрания членов Товарищества;

- добровольные взносы собственников и иных лиц, желающих оказать содействие реализации установленной деятельности Товарищества.

6.6.Средства резервного фонда, иных специальных фондов расходуются по решению правления Товарищества. В решении о расходовании средств резервного фонда, иных специальных фондов должны быть указаны: цель расходования средств; сумма расхода, получатель средств.

6.7. Информация о состоянии резервного фонда, иных специальных фондов, а также о расходовании средств Товарищества представляется Правлением Товарищества на ежегодном очередном общем собрании членов Товарищества по окончании финансового года.

6.8. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, в соответствии с финансовым планом, решением общего собрания членов товарищества, и с текущими потребностями Товарищества.

7. Органы управления Товариществa

7.1.Органами управления Товариществa являются:

- **Общее собрание членов Товариществa** - является высшим органом управления Товариществa и создается в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Уставом.
- **Правление Товариществa** – исполнительный орган товариществa.

7.2. Внутренний контроль финансово-хозяйственной деятельности Товариществa осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

8. Общее собрание членов Товариществa

8.1. К компетенции общего собрания членов Товариществa относятся:

8.1.1. внесение изменений в Устав Товариществa или утверждение Устава Товариществa в новой редакции;

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

8.1.3. избрание членов правления Товариществa, членов ревизионной комиссии (ревизора) товариществa;

8.1.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов Товариществa;

8.1.5. утверждение порядка образования резервного фонда Товариществa, иных специальных фондов Товариществa (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме)

8.1.6. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

8.1.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товариществa;

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

8.1.9. утверждение смет доходов и расходов Товариществa на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторского заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

8.1.10. утверждение годового отчета о деятельности правления Товариществa;

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

8.1.12. рассмотрение жалоб на действия правления Товариществa, председателя правления Товариществa и ревизионной комиссии (ревизора) Товариществa;

8.1.13 принятие и изменение по представлению председателя правления Товариществa правил внутреннего распорядка Товариществa в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товариществa, предусмотренных Жилищным Кодексом, Уставом Товариществa и решениями общего собрания членов Товариществa;

8.1.14. определение размера вознаграждения членов правления Товариществa, в том числе председателя правления Товариществa;

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

8.2. Общее собрание членов Товариществa имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товариществa.

8.3. Решения общего собрания членов Товариществa собственников жилья по вопросам, указанным в п. 8.1.2; 8.1.6; 8.1.7, принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товариществa. Решения по остальным вопросам принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товариществa или их представителей.

8.4. Общее собрание членов ТСЖ созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

8.5. Общее собрание членов ТСЖ может проводиться в двух формах:

- в очной форме (совместное присутствие членов ТСЖ);
- в форме заочного голосования;
- в форме очно-заочного голосования.

8.6. Голосование на общем собрании членов ТСЖ в очной форме может проводиться посредством опроса в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование, либо поднятием руки, в месте или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания.

8.7. Общее собрание членов ТСЖ в форме заочного голосования вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов ТСЖ.

8.8. Голосование на общем собрании членов ТСЖ в форме заочного голосования осуществляется путем принятия членами ТСЖ решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

8.9. Общее собрание членов ТСЖ созывается по инициативе правления ТСЖ не реже одного раза в год.

Годовое общее собрание членов ТСЖ может проходить в форме заочного голосования.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится по мере необходимости в целях принятия решений по вопросам, отнесенным к исключительной компетенции

такого собрания.

8.10. Внеочередное общее собрание членов ТСЖ может быть созвано по инициативе правления ТСЖ, членов ТСЖ, а также по требованию ревизионной комиссии.

8.11. Организация общего собрания членов ТСЖ:

8.11.1. Уведомление о проведении общего собрания членов ТСЖ не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты его проведения, передается каждому члену ТСЖ заказным письмом или вручается ему под расписку, либо путем размещения информации о проведении собрания на доске информации;

8.11.2. По просьбе члена ТСЖ уведомление может быть выслано в письменной форме путем почтового отправления по месту его фактического жительства не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов ТСЖ.

8.11.3. ТСЖ не несет ответственность за неуведомление члена ТСЖ, отсутствующего по месту жительства в период организации и проведения общего собрания членов ТСЖ и не представившего информации о месте своего фактического проживания.

8.11.4. В уведомлении о проведении общего собрания членов ТСЖ указываются:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание,
- дата, место и время проведения общего собрания и выносимые на обсуждение вопросы (повестка дня).

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

В случае уведомления о проведении общего собрания членов Товарищества путем размещения о проведении собрания на доске информации, лицо, по инициативе которого созывается общее собрание, должно уведомить правление Товарищества о размещении уведомления на доске информации и проведении общего собрания не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания, под расписку председателю правления Товарищества или посредством почтового отправления (заказным письмом).

8.11.5. Количество голосов, которым обладает каждый член ТСЖ на общем собрании собственников помещений многоквартирных домов, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данных домах.

8.11.6.. Член ТСЖ вправе участвовать в общем собрании и голосовать лично, либо через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ.

8.11.7. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют члены ТСЖ или их представители, обладающие более чем пятьдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов ТСЖ.

8.11.8. В случае отсутствия на общем собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату, время и место проведения общего собрания.

8.11.9. Общее собрание ведет председатель правления ТСЖ, а в случае его отсутствия – один из членов правления ТСЖ. В случае отсутствия вышеуказанных лиц или их отказа собрание ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих на общем собрании членов ТСЖ или их уполномоченных представителей.

8.11.10. Решение общего собрания членов ТСЖ принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены ТСЖ и их представители, кроме случаев, предусмотренных пп.8.1.2.; 8.1.6.; 8.1.7. настоящего Устава.

8.11.11. На общем собрании членов ТСЖ вправе присутствовать собственники помещений, не являющиеся членами ТСЖ.

8.11.12. Результаты голосования и решения общего собрания оформляются протоколом, который подписывают секретарь собрания и председатель правления Товарищества, протокол заверяется печатью Товарищества.

8.11.13. Решения, принятые общим собранием членов Товарищества доводятся до сведения собственников помещений путем размещения соответствующего сообщения на доске информации.

8.11.14. Решения общего собрания членов Товарищества, принятые в установленном Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Уставом порядке и по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, являются обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех членов Товарищества, которые не участвовали в голосовании, а также, для тех собственников, которые не являются членами Товарищества.

9. Правление ТСЖ.

9.1. Правление ТСЖ избирается из числа членов ТСЖ общим собранием членов ТСЖ на два года с правом дальнейшего переизбрания, и осуществляет руководство текущей деятельностью ТСЖ по всем вопросам деятельности ТСЖ, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов ТСЖ.

9.2. Правление является исполнительным органом ТСЖ, подотчетным общему собранию членов ТСЖ. Численный состав членов правления ТСЖ составляет 5 (пять) человек.

9.3. Правление Товарищества собственников жилья избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на два года с правом переизбрания на два и более срока подряд. Членом правления Товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества. Член правления Товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверить другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления Товарищества

9.4. Правление Товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления Товарищества. Решения правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. При равенстве голосов «за» и «против» принятие решения по вопросам повестки дня заседания правления, голос председателя на заседании является решающим. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества.

9.5. Первое заседание правления ТСЖ проводится сразу после проведения общего собрания членов ТСЖ, на котором были избраны члены правления. Правление ТСЖ на своем первом заседании обязано избрать из своего состава председателя правления ТСЖ.

9.6. К компетенции правления Товарищества относится:

- Соблюдение ТСЖ действующего законодательства и требований настоящего Устава;
- Распоряжение средствами Товарищества, в том числе средствами резервного и иных специальных фондов, находящихся на банковских счетах, в соответствии с финансовым планом Товарищества;
- Контроль над своевременным внесением членами ТСЖ установленных обязательных платежей и членских взносов;
- Составление смет доходов и расходов ТСЖ на соответствующий год, отчетов о финансовой деятельности, предоставление их на утверждение общему собранию членов ТСЖ;
- Управление многоквартирными домами;
- Заключение договоров на обслуживание и ремонт общего имущества;
- Наем и увольнение работников для обслуживания многоквартирных домов;
- Заключение от имени собственников и за их счет договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлению коммунальных и прочих услуг;
- Прием заявлений о вступлении в члены ТСЖ и выхода из него;
- Ведение реестра членов ТСЖ, реестра собственников помещений в многоквартирном доме, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- Созыв и проведение общих собраний членов ТСЖ;
-Установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов;
- Установление фактов причинения вреда имуществу собственников;
- Хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирные дома, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;
- Выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- Рассмотрение заявлений и жалоб собственников помещений;
- Разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов ТСЖ перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества; перечней дополнительных работ; расчет стоимости работ;
- Расчет размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а

также членских взносов для членов ТСЖ;
- Осуществление проверки технического состояния общего имущества;
- Реализация мероприятий по ресурсосбережению;
- Передача технической, бухгалтерской и иной документации на дом, а также учредительных и иных документов ТСЖ новому правлению. В случае ликвидации ТСЖ и (или) изменения способа управления многоквартирным домами техническая, бухгалтерская и иная документация на дом передается ликвидационной комиссии или выбранной управляющей организации. Учредительные и иные документы ТСЖ передаются ликвидационной комиссии или уполномоченному на общем собрании собственнику помещения;
- Планировочные решения по благоустройству придомовой территории;
- Дизайнерские решения по благоустройству внутридомовых мест общего пользования;
- Разработка правил внутреннего трудового распорядка Товарищества, положения об оплате труда сотрудников Товарищества, положения о премировании членов правления и ревизионной комиссии, положения о дисциплине и обеспечении общественного порядка, в том числе оснований и размера ответственности (в форме денежного взыскания-штрафа) лиц, проживающих в многоквартирном доме, а также, находящихся в многоквартирном доме или прилегающей территории, и допустивших нарушение норм положения о дисциплине и обеспечении общественного порядка;
- Надзор за деятельностью ревизионной комиссии, принятие решения о проведении аудиторской проверки и получении аудиторского заключения - в случае бездействия ревизионной комиссии Товарищества;
- Выполнение иных, вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

9.7. Заседание правления ТСЖ созывается его председателем не реже, чем один раз в квартал. *Заседания правления ТСЖ может созываться по инициативе одного из членов ТСЖ.*

10. Председатель правления Товарищества

10.1. Председатель правления Товарищества избирается правлением Товарищества из своего состава , но также он может быть избран на общем собрании членов Товарищества. Срок полномочий председателя правления Товарищества - два года с правом дальнейшего переизбрания. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

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

10.3. Подписывает договоры на оказание жилищно-коммунальных услуг, другие документы от имени ТСЖ и протоколы заседания правления.

11. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

11.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества на срок два года с правом дальнейшего переизбрания. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества.

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

11.3.Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

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

11.4. Неисполнение либо ненадлежащее исполнение данных обязанностей может повлечь за собой принятие правлением ТСЖ решения о назначении аудиторской проверки.

12. Реорганизация и ликвидация Товарищества

12.1. Ликвидация и реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

12.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более, чем пятьдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

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

Минфинансы РФ(ИНН 7710568760 ОГРН 1037739085356)
В Единый государственный реестр юридических лиц по состоянию на «23» марта 2012 г. внесена запись
ОГРН 2127746391202
Экземпляр документа находится в регистрирующем органе
Регистратор 1 разряда
Ю.А. Кузнецова

В Устав ТСЖ «ЭЙКОС» (новая редакция)
Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
на 13 (тринадцать) листах
Председатель правления:
(Ю.А. Кузнецова)