



УТВЕРЖДЕН  
Протоколом № 1  
очередного общего собрания членов  
Товарищества собственников жилья  
«Золотые ключи»  
от «15» июня 2018 года

## Устав

# Товарищества собственников жилья «Золотые ключи»

# УСТАВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «Золотые ключи»

## 1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Золотые ключи» (далее ТСЖ), создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации для совместного управления единым комплексом недвижимого имущества по адресу 680020, г. Хабаровск, ул. Пионерская, д. 1, включающим в себя земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, со встроенной подземной автостоянкой, для обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и (в установленных законодательством пределах) распоряжения общим имуществом комплекса в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статус ТСЖ как самоуправляющей и эксплуатирующей организации земельно-имущественным комплексом подтвержден решением общего собрания собственников помещений. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

Устав разработан в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, а также иными законодательными актами РФ, регулирующими гражданские и жилищные правоотношения.

1.2. Полное наименование ТСЖ на русском языке: Товарищество собственников жилья «Золотые ключи».

1.3. Сокращенное наименование ТСЖ на русском языке: ТСЖ «Золотые ключи».

1.4. Место нахождения ТСЖ: 680020 г. Хабаровск ул. Пионерская д. 1.

1.5. Почтовый адрес ТСЖ: 680020 г. Хабаровск ул. Пионерская д. 1.

1.6. Место нахождения исполнительного органа ТСЖ: 680020 г. Хабаровск ул. Пионерская д. 1.

1.7. ТСЖ создано без ограничения срока деятельности.

1.8. ТСЖ является некоммерческой организацией, объединяющей собственников объектов недвижимости, не ставящей своей целью получение прибыли. ТСЖ вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Средства, полученные ТСЖ в результате хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами ТСЖ в виде дивидендов.

1.9. ТСЖ является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты.

1.10. ТСЖ может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству Российской Федерации и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, нести обязанности, представлять общие интересы собственников в государственных органах власти и управления, судебных органах Российской Федерации и органах местного самоуправления.

1.11. Имущество ТСЖ состоит из движимого и недвижимого имущества, входящего в состав многоквартирного дома, приобретенного на средства, состоящие из взносов, обязательных платежей членов ТСЖ и полученные в результате его хозяйственной деятельности. Средства ТСЖ могут пополняться за счет дотаций на эксплуатацию, текущий ремонт и капитальный ремонт, коммунальные услуги, а также иных дотаций в соответствии с законодательством Российской Федерации и иными нормативными актами.

1.12. ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему на правах собственности имуществом. ТСЖ не отвечает по обязательствам своих членов, в том числе по оплате членами ТСЖ обязательных платежей. Члены ТСЖ не отвечают своим имуществом, принадлежащим им на праве собственности, по обязательствам ТСЖ.

1.13. ТСЖ представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими

организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

1.14. ТСЖ руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, действующим законодательством Российской Федерации, а, при наличии договоров с органами исполнительной власти и местного самоуправления, также и этими договорами.

## **2. Термины и определения**

2.1. При исполнении и толковании настоящего Устава, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания имеют нижеуказанное значение:

**ТСЖ** – Товарищество собственников жилья «Золотые ключи», являющееся основанным на членстве некоммерческой организации, добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в едином комплексе недвижимого имущества по адресу 680020, г. Хабаровск, ул. Пионерская, д. 1, включающем в себя земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, со встроенной подземной автостоянкой, для совместного управления, обеспечения эксплуатации, владения, пользования и в установленных законодательством РФ пределах распоряжения общим имуществом комплекса.

**Собственник** – лицо, имеющее право собственности на помещение (жилое или нежилое), имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в едином комплексе недвижимого имущества по адресу 680020, г. Хабаровск, ул. Пионерская, д. 1, включающем в себя земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, со встроенной подземной автостоянкой, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации.

**Член ТСЖ** – собственник, вступивший в установленном порядке в ТСЖ.

**Многоквартирный дом** – единый комплекс недвижимого имущества по адресу 680020, г. Хабаровск, ул. Пионерская, д. 1, включающий в себя земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения, со встроенной подземной автостоянкой.

**Помещение** – часть многоквартирного дома (квартира, комната, нежилое помещение), выделенная в натуре и предназначена для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящаяся в собственности физических лиц, юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

**Место стоянки** – часть автостоянки, выделенная в натуре разметкой или монолитной конструкцией и предназначенная для хранения автотранспортных средств (а также мотоциклов и велосипедов), находящаяся в собственности физических лиц, юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

### **Общее имущество:**

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

– земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

**Доля в праве общей собственности** – доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений либо общем собрании членов ТСЖ.

Доля собственника помещений в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме рассчитывается как соотношение площади, принадлежащего ему помещения, к площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

**Коммунальные услуги** – осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме в случаях, установленных законодательством РФ, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений). К коммунальной услуге относится услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами. Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

**Обслуживающие организации** – организации, оказывающие собственникам помещений в многоквартирном доме услуги и (или) выполняющие работы по ремонту общего имущества в таком доме.

**Ресурсоснабжающие организации** – организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями собственника.

**Услуги по содержанию общего имущества** – услуги, предоставляемые управляющей или обслуживающими организациями по осмотру, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в многоквартирном доме; освещению помещений общего пользования; обеспечению температурно-влажностного режима помещений общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме; сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположеными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

Услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме предоставляются в соответствии с требованиями собственников помещений, установленными ими на общем собрании таких собственников.

**Текущий ремонт** – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельном участке.

**Капитальный ремонт** – ремонт общего имущества, с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в многоквартирном доме.

**Обязательные платежи** – плата за помещения собственников, в том числе:

- плата за коммунальные услуги;
- плата за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. м. общей площади. Размеры платы за содержание и ремонт помещений могут быть установлены различными друг от друга, точный размер для каждого собственника утверждается по решению общего собрания членов ТСЖ.

**Взносы и сборы** – необходимые для деятельности ТСЖ по управлению многоквартирным домом взносы и сборы. Виды, размер и цели утверждаются общим собранием ТСЖ, в порядке, установленном настоящим Уставом.

**Финансово–хозяйственный план (смета)** – документированный бухгалтерский план поступления и расходования денежных средств, используемых для финансирования хозяйственной деятельности ТСЖ. Доходная часть финансово–хозяйственного плана (сметы) включает в себя все возможные доходы, в том числе доходы от управления нежилыми помещениями, доходы от сдачи в аренду части земельного участка и нежилых помещений, взносы собственников, нанимателей и арендаторов на содержание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, арендные платежи, вознаграждение за доверительное управление, в том числе членам Правления, доходы от размещения рекламы и информации на имуществе ТСЖ, дотации государственной поддержки ТСЖ из соответствующих бюджетов и прочее. В расходную часть финансово–хозяйственного плана (сметы) включаются расходы по управлению многоквартирным домом или отдельными его частями (например, жилыми и нежилыми помещениями), расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и во встроенной подземной автостоянке, озеленение территории и прочее. Финансово–хозяйственный план утверждается на общем годовом собрании членов ТСЖ в порядке, предусмотренном настоящим Уставом на предстоящий финансовый год.

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

### **3. Цель, предмет и виды деятельности ТСЖ**

3.1. ТСЖ создается для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества (многоквартирного дома), а также владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

3.2. Предметом деятельности ТСЖ является совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Основными видами деятельности ТСЖ являются:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- контроль за качеством строительных работ;
- сохранение и увеличение общего имущества многоквартирного дома;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- обеспечение текущего и капитального ремонта многоквартирного дома, инженерного оборудования, и другого общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- контроль за качественным предоставлением услуг и проведением работ, связанных с эксплуатацией комплекса недвижимого имущества (многоквартирного дома) обслуживающими организациями;
- обеспечение контроля соблюдения членами ТСЖ, членами их семей и лицами, совместно с ними проживающими, другими собственниками, арендаторами (субарендаторами) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, нанимателями, членами их семей и лицами, совместно с ними проживающими: Решений собраний членов ТСЖ, Решений собраний собственников, Решений заседаний правления, Правил проживания и внутреннего распорядка в многоквартирном доме ТСЖ «Золотые ключи», и других внутренних и внешних нормативных актов;

- учет и распределение издержек по управлению, содержанию, эксплуатации, ремонту, страхованию, налогообложению общего имущества между собственниками жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме и мест стоянки во встроенной подземной автостоянке;
- проведение работ по эксплуатации, ремонту, постройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений, в том числе выступление в роли заказчика на проведение указанных работ;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомового земельного участка;
- представление общих интересов членов ТСЖ в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах РФ, в союзах и ассоциациях, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защита общих прав и интересов членов ТСЖ и других собственников жилых помещений, нежилых помещений в многоквартирном доме и мест стоянки во встроенной подземной автостоянке;
- представление интересов членов ТСЖ, собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, мест стоянки во встроенной подземной автостоянке, в качестве истца и ответчика, третьих лиц в судах РФ;
- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Жилищным кодексом РФ и законодательством, регулирующим деятельность некоммерческих организаций. ТСЖ вправе осуществлять иную, не указанную в настоящей статье, деятельность, не запрещенную законодательством РФ и на основании решений общего собрания членов ТСЖ. Отсутствие в Уставе ТСЖ прямого указания на право осуществления определенного вида деятельности не является основанием для запрета в его осуществлении.

#### **4. Право собственности на помещения и общее имущество в многоквартирном доме**

- 4.1. Собственник помещения владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными жилищным законодательством РФ.
- 4.2. Собственник помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему помещение физическому или юридическому лицу на законном основании, с учетом требований, установленных гражданским и жилищным законодательством РФ.
- 4.3. Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с порядками и правилами, утвержденными в ТСЖ.
- 4.4. Переустройство и (или) перепланировка помещения в доме осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.
- 4.5. Жилое помещение может быть переведено в нежилое помещение в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.
- 4.6. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.
- 4.7. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников помещений.
- 4.8. Собственники владеют, пользуются и в установленных жилищным законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.
- 4.9. Уменьшение размера общего имущества возможно только при проведении реконструкции помещения и с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.
- 4.10. Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение и следует судьбе права собственности на это помещение. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделяема.
- 4.11. При переходе права собственности на помещение, доля в праве общей долевой собственности на общее имущество нового собственника равна доле в праве общей долевой собственности на общее имущество предшествующего собственника.
- 4.12. Переустройство или перепланировка общего имущества с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования производится по соглашению собственников, достигнутому в соответствии с установленной

настоящим Уставом процедурой принятия решения общего собрания членов ТСЖ либо путем получения их согласия в письменной форме.

4.13. По решению, принятому Правлением ТСЖ, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным физическим и юридическим лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников жилых и нежилых помещений в данном многоквартирном доме.

4.14. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования (сервитутом) другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками на основании решения общего собрания членов ТСЖ либо путем получения их согласия в письменной форме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

4.15. Член ТСЖ обязан за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения.

4.16. Расчет платежей на содержание общего имущества производится в расчете на один квадратный метр площади помещения.

4.17. Не использование членом ТСЖ принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника помещения полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

## **5. Членство в ТСЖ**

5.1. Членами ТСЖ могут быть граждане РФ, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица, органы государственной власти и органы местного самоуправления, являющиеся собственниками помещений.

5.2. Членство в ТСЖ возникает у собственников помещений в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в ТСЖ на имя Председателя Правления ТСЖ, поданного Правлению ТСЖ, с предоставлением копий документов, являющихся основанием собственности на помещение.

5.3. Реестр членов ТСЖ должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов ТСЖ и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество. Член ТСЖ обязан предоставить Правлению ТСЖ достоверные сведения, предусмотренные данным пунктом, и своевременно информировать Правление ТСЖ об их изменении.

5.4. Членство в ТСЖ является добровольным. Членство в ТСЖ прекращается с момента подачи заявления на имя Председателя Правления ТСЖ о выходе из ТСЖ, а также в случае ликвидации последнего как юридического лица, с момента смерти гражданина или ликвидации юридического лица - собственника помещения в многоквартирном доме, а также в связи с отчуждением недвижимого имущества, дававшего право на членство в ТСЖ. При реорганизации юридического лица - члена ТСЖ или смерти гражданина - члена ТСЖ правопреемники входят в ТСЖ с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме.

5.5. Интересы несовершеннолетних членов ТСЖ представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов ТСЖ производится с согласия органов опеки и попечительства.

5.6. В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении их интересов в ТСЖ одним из них.

5.7. Член ТСЖ, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполнивший свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей ТСЖ, может

быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательстве.

5.8. Члены ТСЖ систематически вносят членские взносы в сроки и размерах, определяемых сметой доходов и расходов ТСЖ.

## **6. Средства и имущество ТСЖ**

6.1. В собственности ТСЖ может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное ТСЖ по предусмотренным законодательством РФ основаниям.

6.2. Средства ТСЖ состоят из:

6.2.1. обязательных платежей, взносов и сборов членов ТСЖ и собственников, не являющихся членами ТСЖ;

6.2.2. взносов собственников на капитальный ремонт общего имущества, в случае принятия на общем собрании собственников помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ, их стоимости, срока проведения и размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника;

6.2.3. доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей ТСЖ;

6.2.4. бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых ТСЖ в установленных законодательством РФ случаях;

6.2.5. прочих поступлений, в том числе из средств, передаваемых ТСЖ любыми физическими и юридическими лицами.

6.3. По решению общего собрания членов ТСЖ может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

Специальные фонды могут образовываться в целях восстановления, ремонта, оборудования, строительства объектов общего имущества; оборудования и содержания детских, спортивных площадок, площадок отдыха; благоустройства и озеленения

придомовой территории; оплаты юридических, аудиторских и иных услуг привлеченных лиц; и других целях.

6.4. Специальные фонды могут состоять из взносов членов ТСЖ, собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ, средств, полученных в результате хозяйственной деятельности ТСЖ, и других источников. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов ТСЖ.

6.5. Правление ТСЖ собственников жилья имеет право распоряжаться средствами ТСЖ, находящимися на счете в банке в соответствии с Финансовым планом ТСЖ.

6.6. ТСЖ вправе застраховать объекты общей долевой собственности. Программы по страхованию должны обеспечивать защиту общей долевой собственности собственников многоквартирного дома. Программы по страхованию выбираются и утверждаются общим собранием членов ТСЖ по представлению правления.

## **7. Обязательные платежи членов ТСЖ и собственников помещений**

7.1. Члены ТСЖ и собственники, не являющиеся членами ТСЖ, обязаны обязательные платежи, взносы и сборы, связанные с уставной деятельностью ТСЖ, установленные решениями общих собраний членов ТСЖ.

7.2. Собственники обязаны оплачивать капитальный ремонт общего имущества, в случае принятия на общем собрании собственников помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ, их стоимости, срока проведения и размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника.

7.3. Собственники обязаны вносить обязательные платежи, взносы и сборы ежемесячно, не позднее десятого числа месяца, следующего за прошлым месяцем, на основании выставляемого счета-квитанции.

7.5. Собственники несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи, взносы и сборы, обязаны уплатить ТСЖ неустойку (пени) в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

7.6. Неиспользование собственником принадлежащего ему помещения или отказ от пользования общим имуществом, либо отказ от вступления в члены ТСЖ не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от внесения обязательных платежей, взносов и сборов.

7.8. В случае принятия собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом они обязаны возместить расходы ТСЖ по ранее заключенным договорам.

## 8. Права ТСЖ

8.1. ТСЖ имеет право:

8.1.1. Заключать договор управления многоквартирным домом, а также договоры на обслуживание, эксплуатацию, содержание и ремонт общего имущества, договоры на оказание коммунальных услуг, трудовые договоры и прочие договоры в интересах членов ТСЖ.

8.1.2. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания многоквартирного дома, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации расчетным счетом ТСЖ.

8.1.3. С согласия общего собрания членов ТСЖ определять бюджет ТСЖ (смету содержания общего имущества МКД, смету доходов и расходов ТСЖ) на год или более, определять сборы и взносы на установленные Уставом ТСЖ цели, создаваемые в соответствии с настоящим Уставом и законодательными актами Российской Федерации.

8.1.4. Рассчитывать размеры обязательных платежей, взносов, сборов и иных платежей для каждого собственника на основании законодательных актов Российской Федерации, настоящего Устава, решений общих собраний членов ТСЖ для каждого собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество.

8.1.5. Определять порядок внесения собственниками обязательных платежей, взносов, сборов и иных платежей.

8.1.6. Осуществлять начисление, сбор с собственников помещений и перечисление обязательных платежей управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям.

8.1.7. Оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства; расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по гражданско-правовым отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, а также направлять их в специальные фонды.

8.1.8. В случае неоплаты или неполной оплаты за техническое обслуживание помещения, в сроки, установленные настоящим Уставом, производить отключение дополнительных услуг (домофон, антenna и др.) без предупреждения и без перерасчетов по данным услугам. При задолженности за жилищно-коммунальные услуги более 3 (трех) месяцев производить отключение электроэнергии в помещении неплательщика до полного погашения долга. Предъявлять иски к собственникам при неуплате последними обязательных платежей, сборов и взносов, установленных законодательством РФ, а также общим собранием ТСЖ. Требовать полного возмещения причиненных ему убытков из-за невыполнения ими обязательств по уплате обязательных платежей, сборов и взносов в порядке, установленном законодательством РФ.

8.1.9. Иметь в собственности помещения в многоквартирном доме.

8.1.10. Выполнять работы и оказывать услуги собственникам в рамках уставной деятельности при осуществлении ТСЖ предпринимательской деятельности.

8.1.11. Передавать на договорных началах материальные и денежные средства физическим и юридическим лицам, выполнившим работы и предоставившим услуги.

8.1.12. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, физическим лицам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, принадлежащие ТСЖ, а также списывать их с баланса ТСЖ в связи с физическим и моральным износом.

8.1.13. Осуществлять надстройку, перестройку со сносом и без него, а также строительство новых объектов общего имущества.

8.1.14. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование, сдавать в аренду, в наём часть общего имущества.

4.1.15. Получать в пользование либо приобретать в общую долевую собственность собственников земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации.

8.1.16. Пользоваться кредитами банков в порядке, предусмотренном настоящим Уставом.

4.1.17. Совершать иные действия и заключать сделки, соответствующие целям и предмету деятельности ТСЖ.

## 9. Обязанности ТСЖ

9.1. ТСЖ обязано:

9.1.1. Обеспечить выполнение требований законодательных и иных и нормативных правовых актов РФ и настоящего Устава.

9.1.2. Представлять интересы собственников в случаях, предусмотренных настоящим Уставом и действующим законодательством РФ, в отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и управления.

9.1.3. Выступать заказчиком на работы по содержанию и ремонту (включая капитальный ремонт) общего имущества. Заключать договоры с юридическими и физическими лицами, производить своевременную оплату их услуг.

9.1.4. Все обязанности по отношению к третьим лицам ТСЖ приобретает не иначе как на основании письменных соглашений.

9.1.5. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества; обеспечивать контроль за использованием собственниками помещений, в соответствии с целевым назначением и законодательством РФ.

9.1.6. Обеспечивать соблюдение интересов собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, правил поведения в многоквартирном доме, а также порядка распределении между собственниками издержек по содержанию и ремонту общего имущества.

9.1.7. Обеспечивать выполнение всеми собственниками обязанностей и обязательств, установленных настоящим Уставом и законодательством РФ.

9.1.8. Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников.

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

9.1.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

9.1.11. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

9.1.12. Выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий.

9.1.14. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию.

9.1.15. Хранить документы ТСЖ:

– учредительные и бухгалтерские документы;

– протоколы общих собраний членов ТСЖ, протоколы общих собраний собственников, протоколы ревизионной комиссии (ревизора), протоколы заседаний правления ТСЖ, приказы правления ТСЖ, приказы Председателя ТСЖ; Порядки, Положения, Правила и другие документы ТСЖ;

– документы, подтверждающие права ТСЖ на принадлежащее ему имущество;

– документы делопроизводства ТСЖ;

– акты ревизионной проверки или заключения ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;

– иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами РФ, внутренними документами ТСЖ, решениями общих собраний ТСЖ, общих собраний собственников и исполнительного органа ТСЖ.

9.1.16. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции и предоставленных собственниками полномочий.

## **10. Права членов ТСЖ**

10.1. Член ТСЖ имеет право:

- 10.1.1. Самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему помещением с соблюдением требований законодательства РФ, санитарных, противопожарных и иных нормативов.
- 10.1.2. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащим ему помещении с соблюдением требований законодательства РФ, санитарных, противопожарных и иных правил и норм.
- 10.1.3. Пользоваться общим имуществом ТСЖ.
- 10.1.4. Участвовать в общем собрании членов ТСЖ и голосовать лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью.
- 10.1.5. Участвовать в деятельности ТСЖ как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном законодательством РФ порядке полномочия, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля ТСЖ.
- 10.1.6. Получать от органов управления и контроля ТСЖ информацию о деятельности ТСЖ в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ. Ознакомиться с документами ТСЖ, предусмотренными Жилищным кодексом РФ.
- 10.1.7. Вносить предложения по совершенствованию деятельности ТСЖ, устраниению недостатков в работе его органов.
- 10.1.8. Поручать ТСЖ заключать в его интересах и за его счет возмездные договоры с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам.
- 10.1.9. Выйти из состава членов ТСЖ подав заявление на имя Председателя Правления ТСЖ.
- 10.1.10. Осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством РФ.

## **11. Обязанности членов ТСЖ**

11.1. Член ТСЖ обязан:

- 11.1.1. Соблюдать жилищное, гражданское законодательство РФ, Устав ТСЖ, Правила проживания и внутреннего распорядка в многоквартирном доме, решения, принятые общими собраниями членов ТСЖ, собственников многоквартирного дома, Правлением ТСЖ.
- 11.1.2. Осуществлять оплату обязательных платежей, взносов и сборов, неустоек (пеней), возмещений, компенсаций нанесенного ТСЖ ущерба, а также других установленных законодательством и ТСЖ платежей в адрес ТСЖ в порядке и в размере, установленном в соответствии с Уставом ТСЖ.
- 11.1.3. При имеющихся правах на получение льгот по оплате коммунальных услуг по содержанию и ремонту жилого помещения своевременно вносить полный размер установленных платежей в адрес ТСЖ. Вопросы предоставления и получения, положенных субсидий и компенсаций, собственник решает в соответствующих органах власти самостоятельно.
- 11.1.4. Предоставлять ТСЖ сведения об обременении принадлежащего ему Помещения.
- 11.1.5. Предоставлять ТСЖ или уполномоченной им управляющей организации (управляющему) информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена ТСЖ в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ.
- 11.1.6. Своевременно извещать ТСЖ о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем.
- 11.1.7. Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества.
- 11.1.8. Допускать в помещение должностных лиц ТСЖ и третьих лиц для проведения осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, профилактических работ, устранения аварий, а также для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.
- 11.1.9. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям.

11.1.10. Предпринимать самостоятельно необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу ТСЖ.

11.1.11. За свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, а также лицами, проживающими в помещении члена ТСЖ.

11.1.12. Знакомиться с информацией, вывешиваемой ТСЖ в местах общего пользования.

11.1.13. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания жилых и нежилых помещений, правила содержания общего имущества и придомовой территории.

11.1.14. Соблюдать иные установленные законодательными и иными актами, настоящим Уставом, общим собранием членов ТСЖ требования.

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

12.1. Органами управления Товарищества являются общее собрание членов Товарищества, Правление Товарищества, Председатель Правления Товарищества.

12.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества.

12.3. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества, во главе с председателем правления.

12.4. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, за законностью действий правления и председателя Товарищества, соблюдением ими действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общих собраний осуществляется ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества.

## **13. Общее собрание членов Товарищества**

13.1. Общее собрание членов Товарищества созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

13.2. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в очной, очно-заочной форме (совместное присутствие членов Товарищества) или в форме заочного голосования.

13.3. Общее собрание членов Товарищества в форме очного, очно-заочного, заочного голосования вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества.

13.4. Голосование на общем собрании членов Товарищества в форме очно-заочного, заочного голосования осуществляется путем принятия членами Товарищества решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

13.5. Голосование на общем собрании членов Товарищества в очной форме может проводиться посредством опроса в устной форме по вопросам, поставленным на голосование.

13.6. Общее собрание членов Товарищества в форме очного, очно-заочного, заочного голосования проводится в соответствии с Порядком проведения общего собрания членов Товарищества в форме очного, очно-заочного, заочного голосования, утвержденного общим собранием членов Товарищества.

13.7. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается по инициативе правления Товарищества в следующем календарном году после окончания финансового года.

13.8. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления Товарищества, Председателя правления, членов Товарищества, обладающих не менее 10 % голосов от общего количества голосов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии.

13.9. Организация общего собрания членов Товарищества:

13.9.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты его проведения, направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, каждому члену Товарищества заказным письмом или вручается под расписку. Инициатор собрания вывешивает уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества в местах общего пользования, доступных для всех собственников ( вход в подъезд, лифтовой холл, доска объявлений).

13.9.2. По просьбе члена Товарищества 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 Товарищества.

13.9.3. Товарищество не несет ответственность за неуведомление члена Товарищества, отсутствующего по месту жительства в период организации и проведения общего собрания членов Товарищества и не представившего информацию о месте своего фактического пребывания.

13.9.4. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, дата, место и время проведения общего собрания и выносимые на обсуждение вопросы (повестка дня), порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на таком собрании, адрес или место, где с ними можно ознакомиться.

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

13.9.5. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

13.9.6. Общее собрание членов Товарищества может быть проведено по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.

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

13.9.8. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют более половины членов Товарищества или их представители, обладающих более пятьдесяти процентами голосов от общего числа голосов.

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

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

13.9.11. Решение общего собрания членов Товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества и их представители, кроме случаев, предусмотренных п. 13.10 настоящего Устава. Решения общего собрания, принятые в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины, а также для собственников помещений, не являющихся членами Товарищества.

13.9.12. На общем собрании членов Товарищества вправе присутствовать собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, без права голоса.

13.10. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относится:

13.10.1. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества.

13.10.2. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества.

13.10.3. Принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества.

13.10.4. Предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом.

13.10.5. Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, капитальном ремонте общего имущества.

13.10.6. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

13.10.7. Предоставление в пользование или ограниченное пользование части общего имущества в многоквартирном доме.

13.10.8. Передача управляющей организации полномочий по управлению многоквартирным домом.

13.10.9. Принятие решений о страховании имущества Товарищества и общего имущества в многоквартирном доме.

13.10.10. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

13.10.11. Принятие решений о сдаче в аренду части общего имущества в многоквартирном доме.

13.10.12. Избрание членов правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора).

12.10.13. Утверждение перечня работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечней дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и их стоимости.

13.10.14. Установление размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов Товарищества.

13.10.15. Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и ремонт общего имущества и его оборудования, проведение капитального ремонта общего имущества.

13.10.16. Утверждение годового плана финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана.

13.10.17. Рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора).

13.10.18. Утверждение внутренних регламентов Товарищества, в том числе ведения общего собрания членов Товарищества, деятельности его правления.

13.10.19. Утверждение отчетов правления Товарищества, заключений ревизионной комиссии (ревизора).

Заключение ревизионной комиссии утверждается общим собранием только после предоставления ревизионной комиссии сведений о направлении его для ознакомления в правление Товарищества.

13.10.20. Другие вопросы, отнесенные действующим законодательством РФ к компетенции общего собрания членов Товарищества.

13.11. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

13.12. По вопросам, отнесенными к компетенции общего собрания членов Товарищества в соответствии с подпунктами 13.10.1 - 13.10.9 пункта 13.10 настоящего Устава, решения принимаются не менее чем двумя третьими голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

13.13. Члены Товарищества могут голосовать посредством опроса в письменной форме или голосовать по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений и решаемых вопросов.

13.14. Члены Товарищества на общем собрании членов Товарищества могут голосовать в письменной форме только по вопросам, заявленным в повестке дня.

## **14. Правление Товарищества**

14.1. Правление Товарищества осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

14.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества сроком на 2 (два) года. По истечении срока действия полномочий правления Товарищества, их полномочия сохраняются до проведения очередного отчетно-выборочного общего собрания членов Товарищества.

14.3. Численный состав членов правления Товарищества устанавливается общим собранием членов Товарищества и не может быть менее 5 (пяти) человек.

14.4. Членом Правления Товарищества 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 не может поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления Товарищества.

Член Правления, прекративший свое членство в Товариществе по причине отчуждения принадлежащей ему собственности на помещение в многоквартирном доме, теряет право быть членом Правления, Председателем Правления Товарищества.

Член Правления на основании поданного письменного заявления, может выйти из состава Правления.

14.5. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему Собранию членов Товарищества.

14.6. Заседание Правления Товарищества созывается Председателем Правления Товарищества по мере необходимости решения вопросов, входящих в компетенцию Правления Товарищества, но не реже одного раза в 3 (три) месяца.

14.7. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем 50 (пятьдесят) процентов от общего числа членов Правления Товарищества. Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем Правления Товарищества, секретарем заседания Правления Товарищества.

14.8. В обязанности Правления Товарищества входят:

14.8.1. Избрание Председателя Правления.

14.8.2. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава.

14.8.3. Составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, отчетов о финансовой деятельности, представление их на утверждение общему собранию членов Товарищества. Расчет размеров обязательных и иных платежей, целевых взносов для всех собственников, тарифов на платные услуги, аренду общедомового имущества и других, а также членских взносов для членов Товарищества.

Разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, перечней дополнительных работ, а также расчета их стоимости.

14.8.4. В случае возникновения расходов на неотложные нужды Товарищества, не предусмотренных утвержденной сметой Товарищества, Правление Товарищества принимает решение о расходовании средств на неотложные нужды.

14.8.5. Созыв и проведение очередного общего собрания членов Товарищества.

14.8.12. Установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов.

14.8.6. Установление фактов причинения вреда имуществу собственников. Рассмотрение заявлений и жалоб собственников.

14.8.7. Утверждение правил проживания и внутреннего распорядка, правил внутреннего трудового распорядка, положения о ревизионной комиссии, положения о персональных данных, положение об оплате труда, штатного расписания, должностных инструкций, тарифов на оказание платных услуг, и других уставных внутренних документов.

14.8.8. Принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме, предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

15.6.9. Члены правления и председатель правления Товарищества несут перед Товариществом ответственность за причиненные своими действиями или бездействием Товариществу убытки. При этом не несут ответственности члены Правления, голосовавшие против решения правления, которое повлекло за собой причинение убытков Товариществу, или не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу по уважительным причинам.

14.8.10. Передача технической, бухгалтерской и иной документации многоквартирного дома, а также учредительных и иных документов Товарищества новому правлению. В случае ликвидации Товарищества и (или) изменения способа управления многоквартирным домом техническая, бухгалтерская и иная документация на дом передается ликвидационной комиссии или выбранной управляющей организации. Учредительные и иные документы Товарищества передаются ликвидационной комиссии или уполномоченному на общем собрании собственнику помещения.

14.8.11. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

14.9. При заключении договора с управляющей организацией Правление Товарищества вправе полностью передать функции управления данной организацией.

## **15. Председатель правления Товарищества**

15.1. Председатель правления Товарищества избирается из числа членов правления Товарищества на срок 2 (два) года. Председатель правления обеспечивает выполнение решений общего собрания членов Товарищества, Правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества. Председателем правления Товарищества не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо.

15.2. Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, иные внутренние документы Товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

15.3. Председатель Правления осуществляет Представительство Товарищества во всех государственных, административных, общественных организациях; в отношениях с юридическими лицами любых организационно-правовых форм, во взаимоотношениях с третьими лицами.

15.4. По истечении срока действия полномочий Председателя Правления Товарищества, данные полномочия сохраняются до момента избрания нового Председателя Правления на собрании членов Правления в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом.

15.5. Председатель правления может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей общим собранием членов Товарищества, в случае если при осуществлении прав и исполнении обязанностей он будет действовать в ущерб Товариществу.

15.6. В обязанности Председателя Правления Товарищества входят:

15.6.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава.

15.6.2. Оперативное руководство текущей деятельностью Товарищества.

15.6.3. Составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, отчетов о финансовой деятельности, представление их на утверждение общему собранию членов Товарищества. Разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, перечней дополнительных работ, а также расчета их стоимости. Расчет размеров обязательных и иных платежей, целевых взносов для всех собственников, а также членских взносов для членов Товарищества.

15.6.4. Распоряжение средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной в установленном настоящим Уставом порядке сметой расходов Товарищества.

15.6.5. Прием заявлений о вступлении в Товарищество новых членов и выходе из него.

15.6.6. Ведение списка членов Товарищества, реестра собственников, делопроизводства, бухгалтерской, статистической и иной отчетности.

15.6.7. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

15.6.8. Выдача собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий.

15.6.9. Хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством.

15.6.10. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им, договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

15.6.11. Осуществление приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

- 15.6.12. Осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями
- 15.6.13. Осуществление начислений, сбора, перечислений и перерасчета обязательных и иных платежей, а также взносов собственников, своими силами либо путем привлечения третьих лиц.
- 15.6.14. Осуществление проверки технического состояния общего имущества.
- 15.6.15. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.
- 15.6.16. Председатель правления Товарищества осуществляет иные юридические действия от имени Товарищества на основании решений общего собрания и правления Товарищества в соответствии с их компетенцией.

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

- 16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ избирается общим собранием членов ТСЖ на срок не более чем на 2 (два) года. По истечении установленного срока полномочия ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ прекращаются. Количественный состав ревизионной комиссии ТСЖ определяет общее собрание членов ТСЖ.
- 16.2. В состав ревизионной комиссии ТСЖ не могут входить члены правления ТСЖ.
- 16.3. Ревизионная комиссия ТСЖ, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.
- 16.4. Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ:
- 16.4.1. контролирует деятельность правления ТСЖ и его председателя, а также проводит не реже одного 1 (раза) в год плановые ревизии финансово–хозяйственной деятельности ТСЖ.
- 16.4.2. представляет общему собранию членов ТСЖ заключения по смете расходов ТСЖ, годовому отчету и размерам обязательных платежей и членских взносов.
- 16.4.3. проверяет использование средств ТСЖ по назначению.
- 16.4.3. проверяет использование дополнительных доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ, средств специальных фондов.
- 16.4.3. отчитывается перед общим собранием членов ТСЖ о своей деятельности.
- 16.5. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ и ее полномочия регулируются Положением о ревизионной комиссии (ревизоре) ТСЖ, утвержденным общим собранием членов ТСЖ. Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ подотчетна только общему собранию членов ТСЖ.
- 16.6. Члены ревизионной комиссии (ревизор) ТСЖ несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством РФ.
- 16.7. Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ обязана:
- 16.7.1. Проверять выполнение правлением ТСЖ и председателем правления ТСЖ решений общих собраний членов ТСЖ, законность совершенных правлением от имени ТСЖ и членов ТСЖ сделок, состояние имущества ТСЖ.
- 16.7.2. Осуществлять ревизии финансово–хозяйственной деятельности ТСЖ не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ, решению общего собрания членов ТСЖ либо по требованию большинства членов правления ТСЖ.
- 16.7.3. Предоставлять отчет о результатах ревизии на общее собрание членов ТСЖ с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений. Отчет предоставляется на общее собрание членов ТСЖ только после направления его для ознакомления в правление ТСЖ.
- 16.7.4. Информировать правление ТСЖ о результатах ревизии до обсуждения их на общем собрании членов ТСЖ.
- 16.8. По результатам ревизии при создании угрозы интересам ТСЖ и его членам либо при выявлении злоупотреблений членами правления ТСЖ и председателя правления ТСЖ своими полномочиями ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное общее собрание членов ТСЖ, либо обратиться в правоохранительные органы или в суд.
- 16.9. По решению общего собрания членов ТСЖ, правления ТСЖ для проверки финансово–хозяйственной деятельности ТСЖ, кроме ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ, может быть приглашен сторонний аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности.

## **17. Делопроизводство ТСЖ. Хранение и ознакомление с документами ТСЖ**

17.1. Ответственность за организацию делопроизводства в ТСЖ, соблюдение установленных правил и порядка работы с документами возлагается на Председателя Правления ТСЖ. При временном отсутствии председателя правления ТСЖ, указанные обязанности возлагаются на замещающего его члена правления ТСЖ.

17.2. Положение по ведению делопроизводства утверждается решением Правления ТСЖ и устанавливает общие требования к документированию управленческой деятельности и организации работы с документами в ТСЖ.

17.3. ТСЖ обязано хранить следующие документы:

- учредительные документы ТСЖ, а также внесенные в учредительные документы ТСЖ и зарегистрированные в установленном порядке изменения и дополнения, и документы, подтверждающие государственную регистрацию ТСЖ;
- список членов ТСЖ, протоколы собраний собственников помещений и членов ТСЖ, протоколы заседаний Правления ТСЖ, документы Ревизионной комиссии;
- список общего имущества и реестр собственников помещений многоквартирного дома;
- техническую документацию многоквартирного дома;
- финансовые планы (сметы доходов и расходов) ТСЖ, отчеты о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

17.4. ТСЖ хранит документы по месту нахождения исполнительного органа ТСЖ в помещении ТСЖ.

17.5. Протоколы общих собраний членов ТСЖ подписывают председатель правления ТСЖ и секретарь такого собрания. Протоколы общих собраний членов ТСЖ заверяются печатью ТСЖ. Протоколы общих собраний членов ТСЖ, листы регистрации присутствующих членов, листы голосований хранятся в документах ТСЖ постоянно.

17.6. Протоколы заседаний правления ТСЖ подписывают председатель правления ТСЖ, секретарь такого заседания, присутствующие члены правления ТСЖ. Протоколы заседаний правления ТСЖ заверяются печатью ТСЖ. Протоколы заседаний правления ТСЖ хранятся в документах ТСЖ постоянно.

17.7. Отчеты ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ подписывают председатель ревизионной комиссии (ревизор) ТСЖ и члены такой комиссии. Отчеты ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ хранятся в документах ТСЖ постоянно.

17.8. По заявлению, поданному председателю правления ТСЖ, собственник помещений в доме или уполномоченное им лицо может ознакомиться с учредительными документами ТСЖ (уставом, протоколом общего собрания собственников помещений о создании ТСЖ, свидетельствами о государственной регистрации ТСЖ и свидетельством о постановке на налоговый учет) и протоколами общих собраний собственников помещений, находящихся на хранении в ТСЖ, протоколами общих собраний членов ТСЖ, касающихся установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома на основании решения председателя правления ТСЖ о времени и месте такого ознакомления.

17.9. По заявлению, поданному председателю правления ТСЖ, член ТСЖ или уполномоченное им лицо может ознакомиться с учредительными документами ТСЖ (уставом, протоколом общего собрания собственников помещений о создании ТСЖ, свидетельствами о государственной регистрации ТСЖ и свидетельством о постановке на налоговый учет), протоколами общих собраний собственников помещений и членов ТСЖ, протоколами заседаний правления ТСЖ, отчетами ревизионной комиссии ТСЖ, сметами и отчетами об исполнении смет, на основании решения председателя правления ТСЖ о времени и месте такого ознакомления.

17.10. Запрошенные к ознакомлению документы должны быть предоставлены заявителю не позднее 5 рабочих дней с момента подачи соответствующего заявления, либо председателем правления ТСЖ в указанный срок должен быть предоставлен мотивированный отказ в ознакомлении с документами.

17.11. Лицо, подавшее заявление об ознакомлении с документами, вправе снять с них копии за свой счет любыми средствами, не нарушающими целостность документации, по согласованию с председателем правления ТСЖ. При этом председатель правления ТСЖ может отказать в

предоставлении оригинала документа для снятия с него копии за пределами согласованного места ознакомления.

## **18. Прекращение деятельности ТСЖ**

18.1. Прекращение деятельности ТСЖ возможно в форме реорганизации (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) либо ликвидации в установленном законодательством РФ порядке.

18.2. При реорганизации ТСЖ его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

18.3. ТСЖ ликвидируется:

18.3.1. По решению общего собрания членов ТСЖ, в том числе в случае физического уничтожения многоквартирного дома.

18.3.2. По решению общего собрания членов ТСЖ в связи с принятием собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом.

18.3.3. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если члены ТСЖ не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

18.3.4. По решению суда.

18.4. При ликвидации ТСЖ недвижимое и иное имущество ТСЖ, оставшееся после расчетов с бюджетом и кредиторами, распределяется между членами ТСЖ в порядке, установленном законодательством РФ. Архив, дела и документы ТСЖ передаются в установленном порядке в государственный архив по территориальности.

18.5. ТСЖ совместно с другим ТСЖ собственников жилья может создать объединение ТСЖ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.

18.6. Ликвидация ТСЖ считается завершенной с момента внесения записи об этом в Единый Государственный реестр юридических лиц.

## **19. Заключительные положения**

19.1. Устав ТСЖ утверждается общим собранием членов ТСЖ и вступает в силу с даты государственной регистрации ТСЖ в качестве юридического лица.

19.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания членов ТСЖ. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации.

19.3. Расходы по образованию и регистрации ТСЖ распределяются между собственниками жилых и нежилых помещений, пропорционально их доли в праве общей собственности на общее имущество.

19.4. Настоящий Устав составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, а второй у ТСЖ.

Пронумеровано,  
прошито и скреплено  
печатью на 19  
(одиннадцать)  
листах

Заместитель  
начальника Инспекции

Е.И. Лютенко

Прошито и пронумеровано и скреплено  
печатью 19 листа(ов).

Председатель правления  
Плотникова О.С.

« \_\_\_\_ » 2018 года

