

**«Утвержден»**  
**Решением общего собрания членов**  
**ТСЖ «НАШ ДОМ»**  
**Протокол № 8 от 23 марта 2014г.**

**Устав**  
**Товарищества собственников жилья «НАШ ДОМ»**

**Московская область**  
**город Ступино**  
**2014год**

## Содержание:

1. Общие положения
2. Предмет и виды деятельности Товарищества
3. Права и обязанности Товарищества
4. Право собственности на помещения и общее имущество в многоквартирном жилом доме
5. Членство в Товариществе
6. Права членов Товарищества
7. Обязанности и ответственность членов Товарищества
8. Средства Товарищества
9. Органы управления
10. Общее собрание членов Товарищества
11. Правление Товарищества
12. Председатель Правления
13. Ревизионная комиссия (ревизор)
14. Реорганизация и ликвидация Товарищества
15. Заключительные положения

### 1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «НАШ ДОМ», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и их представителей (протокол № 1 от 20 марта 2011 г.) в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов для совместного владения, пользования, управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме в установленных законодательством Российской Федерации пределах.

1.2. Полное наименование Товарищества: «Товарищество собственников жилья «НАШ ДОМ».

1.3. Сокращенное наименование Товарищества: «ТСЖ «НАШ ДОМ».

1.4. Местонахождение Товарищества: Московская область, г. Ступино, ул. Тургенева, д 15/24

**1.5. Местонахождение правления Товарищества: 142800 Московская область, город Ступино, улица Тургенева, дом 15/24**

1.6. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 ЖК РФ, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с ЖК РФ помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества,

принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

1.7. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

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

1.9. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

## **2. Предмет и виды деятельности Товарищества**

2.1. Предметом деятельности Товарищества является совместное управление комплексом общего недвижимого имущества в многоквартирном доме, а именно: эксплуатация, владение, пользование и распоряжение имуществом в установленных законодательством пределах.

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) организация финансирования содержания, эксплуатации, развития комплекса жилого дома, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- 3) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) оформление прав на объекты недвижимости;
- 5) организация крытых и открытых охраняемых стоянок для автотранспорта собственников и владельцев помещений. Предоставление услуг по ремонту и обслуживанию автотранспорта собственников и владельцев помещений;
- 6) охрана жилого дома, придомовой территории, имущества собственников и владельцев помещений;
- 7) содержание и благоустройство придомовой территории;
- 8) текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций многоквартирных домов, инженерных сооружений;
- 9) строительство и реконструкция зданий и сооружений;
- 10) представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- 11) содействие в постановке и снятии с учета по месту жительства;
- 12) консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества;
- 13) передача в аренду и/или пользование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории;
- 14) оказание собственникам и владельцам помещений услуг по перепланировке помещений, регистрации сделок с недвижимостью;
- 15) создание условий для содержания домашних животных и оборудование мест для их выгула;
- 16) ведение реестра собственников и владельцев помещений;
- 17) проведение развивающих, спортивных, культурно-развлекательных занятий для детей, подростков и молодежи;
- 18) проведение культурно-массовых мероприятий с участием собственников и владельцев помещений.

Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ и соответствующие целям деятельности Товарищества.

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. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные главой 14 ЖК РФ и настоящим Уставом.

### 3. Права и обязанности Товарищества

#### 3.1. Товарищество вправе:

1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры.
2. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, на отопление, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие предусмотренные уставом товарищества цели.
3. Устанавливать на основе принятой на год сметы доходов и расходов Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
4. Организовывать и проводить Общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме, выполнять работы и оказывать услуги собственникам и владельцам помещений в многоквартирном доме;
5. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством.
6. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;
7. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.
8. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги.

#### 3.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме.
2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме.
3. Получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации.
4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.
5. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.
6. Страховать имущество и объекты общей собственности, находящейся у Товарищества в управлении или в собственности.
7. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;
8. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

#### 3.3. В случае неисполнения собственниками или владельцами помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в управлении и общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного исполнения обязательств и/или возмещения обязательных платежей и взносов.

#### 3.4. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками или владельцами помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

#### 3.5. Товарищество обязано:

1. Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества.
2. Товарищество несет ответственность за содержание общего имущества в данном доме в

соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации, правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме. Товарищество может оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

3. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору.

4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

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.

6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

7. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

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.

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.

10. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ, указанные в части 2 статьи 20 ЖК РФ, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав Товарищества изменений заверенные председателем 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 Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

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

1. Объектами собственности членов товарищества являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и (или) нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

2. Члены товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

3. К общему имуществу в многоквартирном доме относятся 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), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства данного дома, объекты, расположенные на указанном земельном участке, в том

числе трансформаторная подстанция ТП 143 2\*630/10/10/0,4 кВ-отдельное здание общей площадью 61,6 м<sup>2</sup>., крышная газовая котельная общей площадью 41,2 м<sup>2</sup> тепловая мощность котельной 2,16 МВт. и иные инженерные сооружения.

4. Общее имущество принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме. Общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности собственников помещений в многоквартирном доме на помещения в комплексе недвижимого имущества.

Общее имущество в многоквартирном доме может быть застраховано от любых видов рисков, причинения вреда или уничтожения.

5. Члены товарищества владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном жилом доме, находящемся в их общей долевой собственности.

6. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов товарищества, принятого в соответствии с уставом товарищества, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников.

7. Доля члена товарищества пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в многоквартирном жилом доме. Для расчета доли применяется показатель общей площади жилых и нежилых помещений (в квадратных метрах). Доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также доля (количество) голосов на общих собраниях членов товарищества (1 кв. метр- один голос).

8. Доля участия члена товарищества - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади, или в иной единообразной форме, установленной соглашением членов товарищества.

9. Доля участия по соглашению членов товарищества устанавливается одинаковой для собственников жилых и нежилых помещений и не зависит от вида принадлежащих им помещений.

10. Порядок определения и изменения долей членов товарищества в недвижимом имуществе устанавливается их соглашением в зависимости от вклада в образование и приращение этого имущества либо в ином порядке, установленном нормами гражданского законодательства.

11. Недвижимое имущество, приобретаемое товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов товарищества, если на общем собрании членов товарищества не принято решения о приобретении этого имущества в собственность товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе товарищества как его собственности.

12. Члены товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с действующим законодательством и уставом, и соглашением между ними.

13. Неиспользование членом товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника помещений полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме.

## 5. Членство в Товариществе

1. Членами товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и (или) нежилые помещения в многоквартирном доме и которые в установленном законодательством порядке выразили свое волеизъявление об этом.

2. В случае если жилое и (или) нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в товариществе.

3. Членство в товариществе возникает у всех собственников, выразивших в письменном виде свое волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации товарищества в установленном порядке.

4. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.
5. Член товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.
6. С момента прекращения права собственности члена товарищества на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством, членство в товариществе прекращается.
7. При реорганизации юридического лица - члена товарищества либо смерти гражданина - члена товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору входят в состав членов товарищества с момента возникновения права собственности на имущество в многоквартирном жилом доме.
8. Член товарищества вправе с учетом требований законодательства и устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных действующим законодательством пределах распоряжения этим имуществом.
9. Собственники жилых и (или) нежилых помещений и иного недвижимого имущества - члены товарищества обязаны выполнять законные требования товарищества.
10. 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.
11. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные частью 4 ст. 143 Жилищного Кодекса, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

## 6. Права членов Товарищества

6.1. Член товарищества имеет право:

1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями.
2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избираться и быть избранным в органы управления Товарищества.
3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.
4. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением или уменьшением ущерба общему имуществу.
5. Получать от Правления, Председателя Правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.
6. Производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято Общим собранием членов Товарищества.
7. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке.
8. Присутствовать на заседаниях Правления Товарищества.
9. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.
10. Права члена Товарищества у собственников помещений возникают с момента вступления в члены Товарищества.
11. Права членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в многоквартирном доме:
  1. Члены Товарищества 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 ЖК РФ и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

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

3. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

- Уставом Товарищества, внесенными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;
- реестром членов Товарищества;
- бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметой доходов и расходов Товарищества на год, отчетами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключениями ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколами Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- документами, подтверждающими итоги голосования на Общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или копиями таких доверенностей, а также в письменной форме решениями собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- технической документацией на многоквартирный дом и иными связанными с управлением данным домом документами;
- иными предусмотренными ЖК РФ, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества, внутренними документами Товарищества.

## 7. Обязанности и ответственность членов Товарищества

7.1. Член Товарищества обязан:

- содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;
  - использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;
  - использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами;
  - выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества;
  - нести ответственность за нарушение обязательств по управлению Товариществом и/или по внесению членских взносов;
  - соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания многоквартирного дома и придомовой территории;
  - принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, отоплением, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества.
- Регулярные платежи, взносы и сборы производить не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным месяцем;
- предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;
  - обеспечивать доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности, или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;

- устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договорами.

7.2. Член Товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, представить приобретателю следующие документы:

- копию Устава Товарищества и сведения об его обязательствах перед Товариществом;
- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
- сведения о страховании общего имущества;
- данные действующей сметы и финансового отчета за предшествующий период Товарищества;
- сведения о любых известных капитальных затратах, которые Товарищество планирует произвести в течение двух предстоящих лет.

7.3. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом.

## 8. Средства Товарищества

1. Средства Товарищества состоят:

- обязательных платежей, вступительных, членских и иных взносов членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

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

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

4. В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств увеличение расходов против финансового плана (сметы) в текущем году по решению Правления должно быть проверено ревизионной комиссией и при подтверждении целесообразности этого увеличения расходы должны быть включены в финансовый план следующего года.

5. 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. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества собственников жилья, предусмотренные настоящей главой и Уставом Товарищества.

6. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, отопления, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг. Порядок внесения платежей и взносов утверждается Правлением.

7. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и управление их помещениями, коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается Правлением Товарищества.

8. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в обязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах.

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

## 9. Органы управления

1. Органами управления Товарищества являются общее собрание членов Товарищества, Правление Товарищества.
2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет Правление.
3. Контроль работы Правления, соблюдением им действующего законодательства, требований Устава Товарищества и решений общего собрания членов Товарищества осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

## 10. Общее собрание членов Товарищества

1. К компетенции общего собрания относятся решение следующих вопросов:

- внесение изменений в Устав или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;
- принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- избрание членов Правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, экспертных заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;
- утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных ЖК РФ, Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества;
- определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества;
- утверждение суммы целевых взносов для покрытия дополнительных расходов в случае, если их сумма превышает 10% бюджета Товарищества на текущий финансовый год.
- принятие решений о реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении капитальных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в многоквартирном жилом доме;
- передача функций управления управляющей организации;
- назначение Председателя и (или) иного члена Правления полномочиями представлять интересы Товарищества при регистрации наличия, возникновения, ограничения (обременения), прекращения права общей долевой собственности на объекты недвижимости (в том числе подавать заявления на государственную регистрацию);
- другие вопросы, предусмотренные ЖК РФ и иными федеральными законами.

2. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.
3. Общие собрания членов ТСЖ могут быть годовыми и внеочередными.
4. Порядок созыва, организации и проведения общих собраний членов ТСЖ определено «Положением об общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме», утверждаемым общим собранием членов ТСЖ.

## 11. Правление Товарищества

1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

В обязанности Правления ТСЖ входят:

- соблюдение ТСЖ действующего законодательства и требований Устава ТСЖ;
- контроль за своевременным внесением членами ТСЖ установленных обязательных платежей и членских взносов;
- составление смет доходов и расходов ТСЖ на соответствующий год, отчетов о финансовой деятельности, представление их на утверждение Общему собранию членов ТСЖ;
- управление многоквартирным домом или заключение договора на управление им;
- заключение договоров на обслуживание и ремонт общего имущества;
- найм и увольнение работников для обслуживания многоквартирного дома;
- заключение от имени собственников и за их счет договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, отоплению, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных и прочих услуг;
- прием заявлений о вступлении в члены ТСЖ и выходе из него;
- ведение реестра членов ТСЖ, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской 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 многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;
- выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- ведение бухгалтерской, статистической и иной отчетности;
- рассмотрение заявлений и жалоб собственников помещений;
- разработка перечней работ по содержанию, отоплению, текущему и капитальному ремонту общего имущества, перечней дополнительных работ, расчета стоимости работ;
- расчет размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов ТСЖ;
- осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;
- организация приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
- осуществление проверки технического состояния общего имущества;
- реализация мероприятий по ресурсосбережению;
- исполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава ТСЖ.

2. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества и Председателя Правления. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

3. Порядок избрания, созыва, организации и проведения заседаний Правления определено «Положением о Правлении», утверждаемым общим собранием членов ТСЖ.

## 12. Председатель Правления

1. Председатель обеспечивает выполнение решений общего собрания членов ТСЖ, Правления и руководит текущей деятельностью Товарищества.

2. Порядок избрания, функции, полномочия и права Председателя определены в «Положении о Председателе Правления», утверждаемым общим собранием членов ТСЖ.

### **13. Ревизионная комиссия (ревизор)**

1. Для осуществления контроля деятельности Товарищества общее собрание избирает ревизионную комиссию (ревизора).
2. Порядок избрания, полномочия ревизионной комиссии определены в «Положении о ревизионной комиссии», утверждаемым общим собранием членов ТСЖ.

### **14. Реорганизация и ликвидация Товарищества**

1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производится на основании и в порядке, установленных гражданским законодательством.
2. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.
3. Товарищество ликвидируется:
  - по решению общего собрания;
  - в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме;
  - по решению общего собрания в связи с изменением способа управления согласно Жилищному кодексу Российской Федерации;
  - по решению суда;
  - в случае выхода из состава членов Товарищества более 50% собственников помещений дома.
4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия.
5. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц в территориальном налоговом органе.

### **15. Заключительные положения**

1. Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.
2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания, принятого большинством голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на общем собрании (если не предусмотрено иное).  
Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить ЖК РФ, другим законодательным актам Российской Федерации и Московской области и подлежат государственной регистрации.
3. Настоящий Устав составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую силу.
4. Расходы по созданию и регистрации Товарищества делятся пропорционально долям участия, закрепленным за каждым собственником помещений в многоквартирном доме - членом Товарищества.

ПРОНУМЕРОВАНО И ПРОШНУРОВАНО

С 01 ПО 12

Протокол №8 от 23 марта 2014г.

ОТВЕТСТВЕННЫЙ \_\_\_\_\_



ИОНС по у. Спбб  
Федеральное агентство технического регулирования и метрологии  
Федеральный реестр  
№ 1175045000927  
ГРН 2145045000927  
Сделка документа хранится в регистрирующем органе  
Заяв. Калашникова  
Т.В. Россихина  
М.П.

