«Утвержден»

Решением общего собрания членов ТСЖ

Протокол от 31 марта 2013 года

**УСТАВ**

**товарищества собственников жилья**

**«ЦЕНТРАЛЬНОЕ»**

НОВАЯ РЕДАКЦИЯ

**с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 4 июня 2011 г. № 123-ФЗ**

город Железнодорожный

2013 год

Устав ТСЖ «Центральное»

1. Общие положения
2. Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 ст. 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 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 многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственника помещений в нескольких многоквартирных домах или жилых домов.

Товарищество собственников жилья во вновь создаваемом кондоминиуме «Центральное», создано в соответствии с Федеральным законом № 72-ФЗ «О Товариществах собственников жилья». Решением общего собрания собственников помещений и их представителей (Протокол № 2 от «25» апреля 2004г переименовано в товарищество собственников жилья «Центральное», именуемое в дальнейшем - товарищество Полное официальное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья «Центральное».

1. Сокращенное наименование: ТСЖ «Центральное»

Место нахождения товарищества: 143987, Московская область, г. Железнодорожный, ул. Колхозная д. 4, 6, 8.

1. Место нахождения постоянно действующего исполнительного органа - правления товарищества: 143987, Московская область, город Железнодорожный, улица Колхозная, дом 8, квартира 44.

2. Правовой статус товарищества

1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации и уставом товарищества.
2. Предметом деятельности товарищества является совместное управление и обеспечение эксплуатации комплекса недвижимого имущества м многоквартирных домах. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и другие счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки, эмблему и другие реквизиты.
3. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и исполнять обязанности, представлять общие интересы домовладельцев в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления.
4. Имущество товарищества может состоять из движимого и недвижимого имущества, входящего в состав многоквартирного дома, а также приобретенного на средства, состоящие из вступительных или иных взносов, обязательных платежей членов товарищества и/или полученные в результате его хозяйственной деятельности. Средства товарищества могут пополняться за счет дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги, иных дотаций, компенсаций и субсидий в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, законодательными актами Московской области и иными правовыми актами, за счет штрафов, пени и иных поступлений. Средства, полученные товариществом в результате хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.
5. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

стр. 1

1. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, Жилищным Кодексом Российской Федерации, положениями Гражданского Кодекса РФ, действующим законодательством в сфере ЖКХ и иными нормативными актами Российской Федерации.
2. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

**3. Цели и предмет деятельности**

1. Товарищество является добровольным объединением собственников (домовладельцев) жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в товариществе созданное с целью:

* реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом; сохранения и приращения недвижимости в товариществе;
* распределения между членами товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества; обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
* обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов, жилых и нежилых помещений;

1. Предметом деятельности товарищества является:

управление обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества в многоквартирных домах;

* обеспечение соразмерно занимаемой площади участия домовладельцев во всех расходах, связанных с содержанием и эксплуатацией жилого дома;
* строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в товариществе;

- сдача в аренду, в наем недвижимого имущества входящего в состав общего имущества и находящегося в собственности товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества и улучшения данного имущества;

* защита и представление общих интересов домовладельцев в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
* обеспечение соблюдения домовладельцами и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями, правил проживания и пользования помещениями, содержания жилого дома, придомовой территории и внутреннего распорядка, утвержденных общим собранием членов товарищества;
* исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
* заключение договоров, контрактов, соглашений с физическими и юридическими лицами (в том числе иностранными), привлечение дополнительных финансовых средств в соответствии с целями и предметом своей деятельности;
* приобретение необходимой продукции, расходных материалов, товаров, сырья у организаций оптовой и рознично торговли, а также у физических лиц в установленном порядке; организация и осуществление коммунально-бытового обслуживания жителей дома, оказание различного рода услуг, в том числе сервисных, и т.д.;
* предъявление исков к организациям и предприятиям, обслуживающим дом, к лицам, оказывающим услуги Товариществу при неудовлетворительном выполнении ими договорных обязательств; исполнение обязательств, принятых по договорам;
* организация работы паспортного стола для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан по месту жительства и пребывания; иные действия, не противоречащие действующему законодательству РФ;

стр. 2

проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории, культурно- воспитательной и спортивно-оздоровительной работы;

получение и использование на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков, под гарантии частных лиц, государственных и муниципальных органов;

образование по решению общего собрания товарищества специальных фондов, в том числе фонда текущего и капитального ремонта здания, резервного фонда, фондов социальных программ;

инвестирование по решению общего собрания товарищества в установленном порядке свободных денежных средств в облигации, сертификаты, паи, акции и другие ценные бумаги государственных, муниципальных, высокодоходных корпоративных организаций; создание, учреждение, вступление в объединения, ассоциации и союзы в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;

осуществление переписки, международной телефонной, факсимильной связи, выход на компьютерные банки данных и архивы, пользование интернетом и спутниковой связью, кабельным и сотовым телевидением, компьютерами, ксероксами, мобильными и радиотелефонами, радиотрансляционной сетью, домофонами, охранно-пожарной сигнализацией, услугами консьержа и другими средствами обустройства жилых домов;

страхование жилого здания, его инженерных систем, оборудования, жилых и нежилых помещений от любых убытков, введение медицинского страхования членов товарищества; привлечение специалистов для консультирования, обучения работников товарищества и в других целях с оплатой по соглашению сторон;

представление интересов товарищества в качестве истца и ответчика в судах.

**4. Права и обязанности Товарищества**

1. Товарищество имеет право;
2. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме договоры.
3. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания товарищества, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетными счетами товарищества.
4. Определять бюджет Товарищества на год, включая расходы на текущий и капитальный ремонт, реконструкцию, эксплуатацию недвижимости и благоустройство территории, включая взносы, вклады и отчисления в фонды, создаваемые в соответствии с настоящим Уставом и законодательными актами Российской Федерации, Московской области и местными органами самоуправления.
5. Устанавливать размеры платежей, сборов, взносов и вкладов для каждого домовладельца на основании законодательных актов Российской Федерации, Московской области, местных органов власти, настоящего Устава и решений общего собрания членов товарищества.
6. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII ЖК РФ. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.
7. Иметь для нужд правления товарищества оборудованное для работы помещение.
8. Вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов РФ, указанные в ч. 2 ст. 20 ЖК РФ. Предоставлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ указанные в части 2 ст. 20 ЖКРФ, 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 соответствующих изменений.

стр. 3

**4.1.8** Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса Товарищества в связи с физическим и моральным износом.

**4.1.9**. В соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке с согласия общего собрания надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества.

1. Получать в собственность, в аренду или бессрочное пользование земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных построек, а также осуществлять в соответствии с градостроительными правилами и нормами застройки на прилегающем и выделенном земельных участках, с оформлением разрешительной документации в установленном порядке.
2. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-либо лицу или лицам.
3. Предъявлять иски к домовладельцам при неуплате последними обязательных платежей и иных сборов и взносов, установленных настоящим уставом и действующим законодательством. Требовать полного возмещения причиненных ему убытков из-за невыполнения домовладельцами обязательств по уплате платежей, сборов, взносов и вкладов в порядке, установленном

законодательством, в том числе в судебном порядке.

1. Оформлять регистрацию и снятие граждан с регистрационного учета по месту жительства и месту пребывания. Вести адресно-справочную работу.
2. Совершать иные действия и заключать сделки, соответствующие целям и предмету деятельности Товарищества.
3. Право Товарищества осуществлять соответствующие виды деятельности, на занятие которыми необходимо получение лицензии, возникает с момента получения такой лицензии или в указанный в ней срок и прекращается по истечении срока ее действия, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

**4.2. Товарищество обязано:**

1. Выполнять требования закона Российской Федерации «О Товариществах собственников жилья», иных законодательных и нормативных актов Российской Федерации и Московской области, а также Устава.
2. Выполнять договорные обязательства в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
3. Обеспечивать выполнение домовладельцами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов, вкладов и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями Общего собрания членов товарищества.
4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества Товарищества, контроль за использованием недвижимости, находящейся в собственности домовладельцев, в соответствии с целевым назначением и нормами жилищного и гражданского законодательства.
5. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию, эксплуатации, текущему и капитальному ремонту недвижимости, входящей в состав дома в соответствии с перечнем, предписываемым правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда. Заключать договора с предприятиями и организациями, имеющими лицензии на право заниматься соответствующим видом деятельности, производить своевременную оплату их услуг.
6. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, правил проживания в ТСЖ, распределения между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества.
7. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и, в установленных пределах, распоряжения

стр. 4

домовладельцами общим имуществом в ТСЖ.

1. Осуществлять контроль за соблюдением гражданами законодательства о паспортно-визовом режиме.
2. Представлять интересы домовладельцев в случаях, предусмотренных настоящим Уставом и действующим законодательством, в отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и управления.

**5. Средства товарищества**

1. Средства товарищества состоят из:

* обязательных платежей нанимателей, арендаторов и собственников жилых и/или нежилых помещений на содержание и ремонт общего имущества, предоставляемые коммунальные услуги, (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение), услуги - домофон, кабельное телевидение и видеонаблюдение, которые вносятся ежемесячно, не позднее 20-го числа месяца, следующего за расчетным.
* доля члена товарищества в обязательных платежах пропорциональна закрепленной за ним доле в общей собственности членов товарищества;
* иных взносов и обязательных платежей членов товарищества, размеры которых определяются органами управления товарищества в соответствии с настоящим Уставом;
* доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей товарищества, перечисленных в пунктах 2, 3 настоящего Устава;
* дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иных дотаций, предусмотренных действующим законодательством;
* субсидий и компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию и иных услуг отдельным категориям граждан, предусмотренным действующим законодательством;
* отчислений и вкладов любых национальных, международных юридических и физических лиц в виде денег, валюты, ценных бумаг, имущественных и иных прав, а также движимого и недвижимого имущества;
* средств специальных фондов;
* прочих поступлений.

1. По решению общего собрания членов товарищества товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе задачам. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов товарищества.
2. Платежи, связанные с текущими расходами товарищества, осуществляются в соответствии с ежегодным финансовым планом, калькуляцией затрат и предписаний фискальных органов.
3. Затраты по содержанию и ремонту, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроэнергия потребленная в местах общего пользования, несут все собственники помещений товарищества пропорционально своим долям.
4. Первый финансовый год товарищества начинается с даты его регистрации и заканчивается 31 декабря. Последующие финансовые годы соответствуют календарным.

**6. Общее имущество в товариществе**

**6.1** Общим имуществом в многоквартирном доме, находящимся в общей долевой собственности, являются обслуживающие более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за

стр. 5

пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания комплекса многоквартирных домов недвижимого имущества и служащие его использованию.

**6.2** В существующей застройке земельные участки, на которых расположено здание и иные объекты недвижимости, входящие в состав многоквартирного дома, передаются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в нормативных размерах. Сверхнормативная территория может быть приобретена в собственность, получена в аренду или в бессрочное пользование в качестве самостоятельной единицы в товариществе наравне с помещениями домовладельцев или товариществом.

1. Общее имущество в ТСЖ, как правило, не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещение в товариществе.
2. По решению домовладельцев, принятому на общем собрании в соответствии с процедурой, предусмотренной Уставом, объекты общего имущества могут быть переданы в пользование лицу или лицам, если это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев.
3. Члены товарищества владеют на праве государственной или частной собственности жилыми (квартирами, комнатами) и/или нежилыми помещениями, включая пристроенные, одновременно являясь собственниками непосредственно связанного другого недвижимого (в том числе общего) имущества.
4. Доля каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество (далее-доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в товариществе.
5. Доля участия по соглашению домовладельцев может быть установлена разной для различных групп домовладельцев в зависимости от вида принадлежащих им помещений в товариществе.
6. Доля участия и общее имущество в многоквартирном доме следует судьбе права собственности на помещение в многоквартирном доме, принадлежащее этому домовладельцу.
7. Доля собственности нового домовладельца (покупателя, наследника и т.п.) в праве общей собственности равна доле предшествующего домовладельца.
8. Собственники помещений в товариществе, члены и не члены ТСЖ, несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии со своей долей участия.
9. При уничтожении либо разрушении недвижимого имущества в целом, а также объектов общей собственности членов товарищества и при невозможности восстановить их за счет средств специального и страхового фонда, недвижимое имущество может быть восстановлено за счет дополнительных взносов членов товарищества по решению общего собрания членов товарищества. Если сумма дополнительных взносов превышает 10% балансовой стоимости недвижимого имущества в целом, включая балансовую стоимость жилых, нежилых помещений и объектов общей собственности, на момент непосредственно предшествующий разрушению или физическому уничтожению, то решение по восстановлению недвижимого имущества должно быть принято общим собранием членов товарищества не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.
10. Не использование домовладельцем, принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в товариществе.

**7. Членство в товариществе**

**7.1.** Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственников

стр. 6

помещений в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

1. Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.
2. 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 на общее имущество в многоквартирном доме.
3. Членство в товариществе собственников жилья, созданном собственниками помещений в двух и более многоквартирных домах, прекращается у всех

в одном из многоквартирных домов с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества собственника помещения в многоквартирном доме, в товариществе которого после прекращения этого членства члены товарищества, являющиеся собственниками помещений в том же доме, будут обладать менее чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. После прекращения членства в товариществе, собственники помещений в данном доме обязаны выбрать и реализовать один из указанных в ст. 161 ЖК ПФ способов управления многоквартирным домом.

1. 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.
2. 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.
3. С момента прекращения права собственности домовладельца на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в товариществе прекращается.
4. 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 Жилищным Кодексом РФ пределах распоряжаться этим имуществом.
5. Собственники жилых и нежилых помещений, иного недвижимого имущества в многоквартирном доме не являющиеся членами товарищества, обязаны выполнять законные требования товарищества.

**8. Права и обязанности членов Товарищества**

**8**.**1**. Члены Товарищества имеют право:

* участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;
* вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления как непосредственно, так и через старших по подъезду; получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;
* пользоваться преимущественным правом на получение услуг, оказываемых товариществом; участвовать в социальных и других программах;
* самостоятельно, без согласования с другими членами товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями;
* осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих им на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства,

стр. 7

санитарных, противопожарных и иных нормативов;

* производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем, имуществе в ТСЖ;
* завещать в установленном порядке принадлежащую ему жилую и нежилую площадь (в том числе Товариществу);

производить усовершенствование и изменение принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения, если они не нарушают целостности несущих конструкций жилого дома, а также систему функционирования инженерных коммуникаций; входа, выхода или прохода через объекты общей собственности. Вышеуказанное право непосредственно связано с правом собственности на жилое и/или нежилое помещение и не может быть прекращено, отменено Товариществом или его членом;

* возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.
* 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;
* сдавать в наем или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности, в порядке, установленном законодательством;
* осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества.

**8.2 Члены товарищества обязаны:**

* выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества;
* соблюдать требования Жилищного Кодекса и Гражданского законодательства, настоящего Устав и, Правил проживания в товариществе собственников жилья;
* оказывать товариществу содействие в осуществлении им своей деятельности;
* соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории;
* принимать участие в расходах и обеспечивать уплату обязательных платежей, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов товарищества;
* оплачивать тепло и электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, канализацию, домофон, антенну, услуги консьержа и иные предоставленные им коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством;
* содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;
* использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами, самостоятельно принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности членов товарищества без соответствующего согласования с правлением товарищества и общим собранием его членов;

стр. 8

* обеспечивать доступ к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих частей в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;
* члены товарищества и иные собственники помещений в многоквартирном доме, предоставляющие право пользования принадлежащими им помещениями иным лицам обязаны сообщить правлению товарищества сведения об имени либо наименовании пользователя, сроке действия договора, характере использования помещения, круг лиц получивших право пользования помещениями, а также иные сведения в соответствии с требованиями Устава;
* устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев, либо общему имуществу домовладельцем им самим лично или лицами, проживающими с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договорами аренды или на основании какого-либо другого права, предоставленного домовладельцем;
* использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных уставом товарищества или решением общего собрания членов товарищества;
* в случае продажи принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещений предоставить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным гражданским законодательством, копию Устава товарищества и сведения о его обязательствах товариществу;
* не разглашать конфиденциальную информацию, относящуюся к деятельности товарищества; исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством и иными правовыми актами, уставом товарищества.

1. **Органы управления и контроля товарищества**
   1. Органами управления товарищества собственников жилья являются:
      1. Общее собрание членов товарищества;
   2. Правление товарищества;
   3. Органом контроля товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

1. **Общее собрание членов товарищества**

**10.1.** Общее собрание членов товарищества является высшим органом управления.

**10.2.** Годовое общее собрание членов товарищества проводится ежегодно, после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе правления, членов товарищества, обладающих 10-ю и более процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии или органа местного самоуправления.

**10.3.** К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

* внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;
* принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов (принимается двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества);

стр. 9

* 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 Жилищным Кодексом РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания товарищества;
* определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;
* другим вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами;
* общее собрание членов товарищества имеет право решать вопросы, отнесенные к компетенции правления товарищества.

1. Каждый домовладелец на общем собрании членов товарищества обладает количеством голосов пропорционально его доле участия.
2. Общее собрание членов товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов членов товарищества. В случае отсутствия кворума инициатор назначает новую дату, место и время проведения общего собрания членов товарищества. Вновь назначенное общее собрание членов товарищества может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее собрания.
3. Решение общего собрания членов товарищества собственников жилья может быть принято путем проведения заочного голосования.
4. Организация общего собрания членов товарищества:
5. Правомочия общего собрания членов товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии с положениями статей 45-48 ЖК РФ.

**10.8.1** Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом (вложение уведомления в индивидуальный почтовый ящик, вывешивание объявлений на досках объявлений подъездов) и т.д.. Уведомление отправляется (вывешивается) не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов товарищества.

**10.8.2.** В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества указывается, по чьей инициативе созывается общее собрание членов товарищества, место и время проведения собрания, повестка дня собрания. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, не заявленные в повестке дня.

**10.8.3.**. Общее собрание членов товарищества ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание членов товарищества ведет один из членов правления. В случае отсутствия членов правления председательствующий может быть избран из членов товарищества.

1. Решение общего собрания оформляется протоколом. Для ведения протокола избирается секретарь собрания. Протокол общего собрания членов товарищества подписывается председателем правления и секретарем собрания. При заочном голосовании, для подсчета голосов в решении членов товарищества по каждому пункту повестки дня общего собрания, избирается счетная комиссия которая утверждается общим собранием. Итоги подсчета голосов решений членов товарищества оформляются протоколом, подписываются всеми членами счетной комиссии и председателем правления. Протокол решения общего собрания товарищества подлежит хранению в течение всего периода деятельности товарищества собственников.
2. Решение может быть принято путем письменного опроса членов товарищества собственников жилья.

стр. 10

**10.8.6.** Членам товарищества предоставляются по их требованию для ознакомления протоколы общих собраний членов товарищества и выдаются заверенные выписки из протоколов.

1. Решение общего собрания членов товарищества, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех домовладельцев, в том числе тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании.
2. Член товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся сделок по управлению объектами общей собственности членов товарищества, в которых он является заинтересованным лицом или, если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

**11. Правление Товарищества**

1. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья праве принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.
2. 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 не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений и общего собрания членов товарищества собственников жилья. Если на заседании правления присутствует не менее 50% 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 и подписываются председателем правления, секретарем заседания правления или всеми присутствующими на заседании членами правления. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.
3. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества сроком на два года.
4. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым членом товарищества (собственником жилого или нежилого помещения) в письменной форме, либо устно на общем отчетно-выборном собрании членов товарищества. Правление товарищества собственников жилья на своем первом заседании избирает из своего состава председателя.
5. Членом правления не может быть домовладелец, нарушивший положения устава, не исполняющий решений общего собрания домовладельцев, а также имеющий задолженность по оплате обязательных платежей и сборов, а также не возместивший ущерб, причиненный по его вине общему имуществу Товарищества или имуществу и законным интересам какому-либо члену товарищества. Члены правления, имеющие задолженность по обязательным платежам обязаны погасить указанную задолженность в недельный срок с момента получения уведомления в установленном законом порядке.
6. В случае нарушения требований, установленных п. 11.4. настоящего устава решением правления его члены могут быть исключены из состава правления.

стр.11

1. Член правления может в любое время выйти из состава членов правления по личному заявлению.
2. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

**11.8.1** Соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава. Контроль за своевременным внесением домовладельцами установленных обязательных платежей и взносов.

1. Составление годового бюджета товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию членов товарищества.
2. Заключение договоров от имени товарищества.
3. Представительство товарищества.
4. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им.
5. Наем и увольнение рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного дома.
6. Ведение реестра членов товарищества, делопроизводства бухгалтерского учета и отчетности.

**11.8.8** Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества многоквартирного дома.

1. Созыв и организация проведения общего собрания членов товарищества.
2. Выбор организации, представляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома.
3. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.

Правление имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке в соответствии с финансовым планом

**11.9**  Заседание правления товарищества созывается и ведется его председателем Первое заседание правления, организуемое после избрания его общим собранием членов товарищества, проводится не позднее десяти дней после проведения общего собрания на котором избирается председатель правления товарищества.

**11.10**. Регулярные заседания правления могут проводиться или созываться председателем правления в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления, Члены товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления.

**12. Председатель правления товарищества**

**12.1**. Председатель правления избирается сроком на два года.

**12.2** К компетенции председателя правления относятся все вопросы руководства текущей деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания или правления товарищества.

1. Председатель правления организует и обеспечивает выполнение решений общего собрания членов товарищества и правления товарищества, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.
2. Председатель правления действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы, совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членом товарищества, разрабатывает и выносит на утверждением общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных ЖК РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.
3. Председатель правления разрабатывает и вносит на утверждение правлению и общему собранию: правила проживания, штатное расписание, годовые - план работы, отчет и бюджетно-сметные материалы товарищества.

стр. 12

1. Председатель правления представляет товарищество собственников жилья в государственных, коммерческих организациях и учреждениях, перед физическим лицами, в суде и арбитраже.
2. Организовывает работу правления товарищества собственников жилья.
3. Принимает жалобы и предложения от собственников помещений в многоквартирных домах, следит за исправностью оборудования и механизмов, своевременно принимает меры к осуществлению ремонтных, сезонных и профилактических работ в местах общего пользования товарищества.
4. Контролирует: - трудовую дисциплину, исполнение договоров подрядными организациями, состояние документации и плановой отчетности.
5. Председатель правления имеет право делать, замечания, предупреждения работникам и членам Товарищества, предъявлять от имени Товарищества иски к собственникам помещений, в установленном законодательством порядке, в том числе в суде.
6. Председатель правления может быть переизбран не ограниченное количество раз.
7. Председатель правления может быть отозван по решению правления или общего собрания членов товарищества собственников жилья.

**13. Ревизионная комиссия (ревизор)**

1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается Общим собранием членов товарищества из числа членов Товарищества (за исключением членов Правления) не более чем на 2 года.
2. Ревизионная комиссия (ревизор):

проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже 1 -го раза в год;

представляет Общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов, ознакомив Правление с заключением за 10 дней до Общего собрания членов товарищества;

отчитывается перед Общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

**14. Реорганизация товарищества**

**14**.**1.** Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме разделения при условии соблюдения требования, установленного часть 1 ст. 136 ЖК РФ. Решение о разделении товарищества может быть принято на общем собрании его членов большинством голосов членов товарищества, присутствующих на его общем собрании, при условии согласия на такое разделение общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, решение о котором принято большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором инициировали такое разделение.

**14.2** Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлено в форме выделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 ст. 136 ЖК РФ. Решение о выделении товарищества в многоквартирном доме, в котором будет создано товарищество собственников жилья в процессе выделения, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

стр. 13

**15. Прекращение деятельности товарищества**

1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияния, разделения, присоединения, выделения) либо ликвидации.

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

Товарищество ликвидируется:

по решению Общего собрания членов товарищества и собственников помещений; по решению суда, по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом.

1. Реорганизация и ликвидация товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

**16. Заключительные положения**

1. Новая редакция Устава утверждается Общим собранием членов Товарищества и вступает в силу со дня его регистрации в ИФНС.
2. Настоящий Устав составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, один экземпляр которого находится на хранении у председателя правления товарищества.
3. Расходы по перерегистрации, ликвидации Товарищества, а также по внесению изменений в Устав Товарищества несут все собственники пропорционально своим долям.

стр.14