

Утвержден
общим собранием собственников
помещений в многоквартирном доме
Протокол № _____ от _____

Устав
Товарищества собственников жилья
«Авангардная, 24»

г. Ижевск

2014 г.

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Авангардная, 24» (далее также - ТСЖ) является некоммерческой организацией и создано собственниками помещений в многоквартирном доме № 24 по ул. Авангардная в городе Ижевске Удмуртской Республики (далее по тексту – многоквартирный дом) в соответствии с положениями Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ и других нормативно-правовых актов.

1.2. Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Авангардная, 24».

Сокращенное наименование: ТСЖ «Авангардная, 24».

1.3. Место нахождения ТСЖ: 426034, УР, г. Ижевск, ул. Авангардная, д. 24, кв..

1.4. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности.

1.5. Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации.

1.6. Товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

1.7. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам Товарищества.

2. Цели и виды деятельности Товарищества собственников жилья

2.1. Товарищество собственников жилья создано в целях:

- совместного управления общим имуществом **в многоквартирном доме;**
- обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения **общим имуществом в многоквартирном доме;**
- осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества;
- предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся **помещениями в данном многоквартирном доме;**
- осуществления иной деятельности, направленной **на достижение целей управления многоквартирным домом.**

2.2. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

2.3. Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

2.4. На основании решения общего собрания членов Товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом Товарищества.

3. Права и обязанности Товарищества собственников жилья

3.1. Товарищество собственников жилья 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, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящим Уставом цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год 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) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

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.

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.

3.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

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

3.5. Товарищество собственников жилья обязано:

1) обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ;

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 собственников 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 государственного жилищного надзора.

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;

10) представлять в органы государственного жилищного надзора 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.

11) Создавать объединения (ассоциацию, союз) товариществ собственников жилья с другими ТСЖ для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами.

4. Членство в Товариществе собственников жилья

4.1. Членство в Товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество собственников жилья.

4.2. Лица, приобретающие помещения в доме, где создано ТСЖ, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

4.3. 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.

4.4. Член Товарищества собственников жилья обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные 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, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

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

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

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

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

- 1) устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- 2) реестр членов Товарищества;
- 3) бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- 4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 5) документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- 6) протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и Ревизионной комиссии Товарищества;
- 7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- 8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
- 9) иные предусмотренные Жилищным кодексом РФ, Уставом товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

6. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

6.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

- 1) 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);
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) 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.

6.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в пределах, установленных жилищным и гражданским законодательством, распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

6.3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

6.4. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами.

В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома.

6.5. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

6.6. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны:

1) бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, расположенным на придомовой территории;

2) предоставить правлению ТСЖ достоверные сведения, предусмотренные законодательством РФ и своевременно информировать правление ТСЖ об их изменении;

3) выполнять решения общего собрания и Правления ТСЖ, принятые в пределах их компетенции;

4) соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества;

5) нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме: оплачивать водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и коммунальные услуги в соответствии с действующими тарифами;

6) обеспечить выполнение правил и требований Устава арендаторами, нанимателями и иными пользователями собственнику помещения;

7) выполнять иные обязанности, вытекающие из Закона, Устава, решений общего собрания и правления ТСЖ.

6.7 Собственник, являющийся членом ТСЖ, имеет право:

1) участвовать лично или через своего представителя в деятельности ТСЖ в порядке, предусмотренном Уставом;

2) избирать и быть избранным в органы управления ТСЖ;

3) вносить предложения по совершенствованию деятельности ТСЖ, устранению недостатков в работе его органов;

4) иные права, предусмотренные законодательством РФ и уставом ТСЖ.

6.8. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

6.9. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

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

7. Органы управления товарищества собственников жилья

7.1. Органами управления товарищества собственников жилья являются:

- общее собрание членов товарищества;
- правление товарищества.

8. Общее собрание членов товарищества собственников жилья

8.1. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

8.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества собственников жилья относятся:

- 1) внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 3) избрание членов Правления Товарищества, членов Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 5) 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;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- 9) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 10) утверждение годового отчета о деятельности Правления товарищества;
- 11) утверждение заключения Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 12) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества;
- 13) 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, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;
- 14) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества;
- 15) принятие решений о сдаче в аренду общего имущества в многоквартирном доме;
- 16) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

8.3. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

8.4. 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 посредством почтового

отправления (заказным письмом) либо размещается в помещениях многоквартирного жилого дома – информационных стендах каждого из подъездов дома. Обязанность по размещению результатов возлагается на инициаторов проведения общего собрания членов ТСЖ.

Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

8.5. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества собственников жилья указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

8.6. Очередное общее собрание членов Товарищества собственников жилья проводится не реже 1 раза в год. Очередное общее собрание Товарищества собственников жилья созывается Правлением Товарищества

8.7. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания членов ТСЖ являются внеочередными. Внеочередное общее собрание членов ТСЖ может быть созвано по инициативе любого члена Товарищества собственников жилья.

8.8. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания членов Товарищества собственников жилья должно быть проведено повторное общее собрание членов Товарищества собственников жилья.

8.9. Решения Общего собрания членов Товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным настоящим Кодексом к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами подпунктами 2, 6, 7, 15 пункта 8.2 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

8.10. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья ведет Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества.

8.11. Решения, принятые общим собранием членов Товарищества собственников жилья, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме Председателем Правления, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

8.12. Протоколы общих собраний членов Товарищества собственников жилья и решения по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в Правлении ТСЖ.

8.13. Решение общего собрания членов Товарищества собственников жилья, принятое по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

8.14. В случае, если при проведении общего собрания членов Товарищества собственников жилья путем совместного присутствия его членов для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в пункте 8.8 настоящего Устава кворума, в дальнейшем решения общего собрания членов Товарищества собственников жилья с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов ТСЖ, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

8.15. Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены ТСЖ, решения которых получены до даты окончания их приема.

8.16. Голосование на общем собрании членов ТСЖ осуществляется им как лично, так и через своего представителя.

8.17. Представитель члена ТСЖ на общем собрании членов Товарищества собственников жилья действует на основании доверенности на голосование, составленной в письменной форме. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные).

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

8.19. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества собственников жилья может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

8.20. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов товарищества собственников жилья, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений членов ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование.

9. Правление Товарищества собственников жилья

9.1. Руководство деятельностью Товарищества собственников жилья осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества собственников жилья.

9.2. Правление Товарищества собственников жилья избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества сроком на два года.

9.3. Членом Правления Товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, член Ревизионной комиссии (Ревизор) Товарищества, родственники членов правления ТСЖ, лица, финансово или по основному месту работы зависящие от членов правления ТСЖ. Член Правления Товарищества собственников жилья 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.

9.4. Правление Товарищества собственников жилья является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

9.5. Заседание Правления Товарищества собственников жилья созывается Председателем по мере необходимости не реже одного раза в три месяца. Заседание Правления Товарищества может быть проведено по инициативе членов Правления ТСЖ.

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

9.7. В обязанности правления Товарищества собственников жилья входят:

- 1) соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;

4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

7) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности; предоставление по письменным заявлениям членам Товарищества данных о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;

8) созыв и проведение общих собраний членов Товарищества;

9) разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов ТСЖ перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, дополнительных работ; расчета стоимости работ;

10) установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов;

11) установление фактов причинения вреда имуществу собственников;

12) утверждение расчета размеров платы за жилое помещение и взносов собственников помещений, а также членских взносов для членов ТСЖ;

13) осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

14) организация приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

15) осуществление проверки технического состояния общего имущества;

16) хранение протоколов общих собраний членов ТСЖ и решений, поставленных на голосование, проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом в порядке, установленном действующим законодательством;

17) выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий;

18) рассмотрение заявлений и жалоб собственников помещений;

19) передача технической, бухгалтерской и иной документации на дом, 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;

20) выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

9.8. Члены правления и председатель правления ТСЖ несут перед Товариществом ответственность за причиненные своими действиями или бездействием убытки в соответствии с действующим законодательством. При этом не несут ответственности члены правления и председатель правления, голосовавшие против решения правления, которое повлекло за собой причинение убытков Товариществу, или не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу.

9.9. Члены правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

10. Председатель Правления ТСЖ

10.1. Председатель Правления Товарищества собственников жилья избирается Правлением товарищества собственников из своего состава сроком на два года после избрания членов Правления ТСЖ общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

10.2. Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать указания и

распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

10.3. Председатель Правления ТСЖ может быть досрочно освобожден от исполнения своих обязанностей Правлением ТСЖ в случае установления фактов, подтверждающих что при осуществлении прав и исполнении обязанностей, он действовал в ущерб ТСЖ.

10.4. Председатель Правления Товарищества собственников жилья:

1) действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или Общим собранием членов Товарищества;

2) разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества;

3) согласовывает выбор контрагентов (в т.ч. кредитных, обслуживающих и других организаций) и условий заключения договоров с правлением ТСЖ, а в случаях, предусмотренных Уставом ТСЖ, выносит эти вопросы на обсуждение общего собрания ТСЖ;

4) контролирует своевременность предоставления коммунальных и других услуг, установленного законодательством РФ и договорными обязательствами качества и организует принятие мер по надлежащему исполнению договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

5) принимает меры по обеспечению бесперебойной работы инженерного оборудования в многоквартирном доме;

6) обеспечивает ведение и сохранность рабочей, технической и иной документации ТСЖ и многоквартирного дома;

7) обеспечивает ревизионной комиссии (ревизору), аудитору свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности ТСЖ;

8) осуществляет контроль за использованием жилых и нежилых помещений по их целевому назначению;

9) обеспечивает соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

10) организует взыскание задолженности с собственников помещений по оплате обязательных платежей и взносов, коммунальных и других услуг;

11) осуществляет иные обязанности в соответствии с должностной инструкцией Председателя Правления ТСЖ, утверждаемой Правлением ТСЖ.

10.5. При выборах нового Председателя он считается полномочным в своих действиях со дня принятия решения Общим собранием членов ТСЖ. При этом ранее действовавший Председатель обязан осуществить передачу всех документов и печати ТСЖ новому Председателю в срок не более 10 дней по акту.

10.6. Председатель не вправе действовать вопреки решению правления, в случае, если решение принято большинством голосов.

10.7. Председатель правления ТСЖ при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должен действовать в интересах товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

11. Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества собственников жилья

11.1. Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

11.2. Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья из своего состава избирает Председателя Ревизионной комиссии.

11.3. Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества собственников жилья:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества, при этом:

а) проверяет соблюдение финансовой дисциплины, правильность ведения бухгалтерского учета и составление отчетности товарищества;

б) проверяет использование средств ТСЖ по назначению;

в) проверяет полноту и своевременность уплаты Товариществом налогов;

г) проверяет обоснованность произведенных затрат, связанных с текущей деятельностью, и затрат капитального характера;

д) проверяет расчеты по оплате труда и прочие расчеты с физическими лицами;

е) проверяет использование дополнительных доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ, средств специальных фондов.

2) результаты ревизии оформляются актом, который подписывается Председателем и членами ревизионной комиссии;

3) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

4) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

12. Средства и имущество Товарищества собственников жилья

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

12.2. Средства Товарищества собственников жилья состоят из:

1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;

2) платежей и взносов собственников, не являющихся членами ТСЖ, на совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме и ремонт в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

3) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

4) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

5) прочих поступлений.

12.3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества собственников жилья в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.

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

13. Ведение делопроизводства в ТСЖ

13.1. Протоколы общих собраний членов ТСЖ подписывают председатель, секретарь, члены счетной комиссии таких собраний, данные протоколы заверяются печатью ТСЖ и хранятся с листами регистрации членов ТСЖ в его делах постоянно.

13.2. В случае принятия решения о голосовании в форме заочного голосования постоянному хранению подлежат протоколы общих собраний членов ТСЖ с листами голосования (письменные решения членов ТСЖ).

13.3. Протоколы заседаний правления ТСЖ оформляются в письменной форме, подписываются председателем правления ТСЖ. Протоколы заседаний правления заверяются печатью ТСЖ и хранятся в его делах постоянно.

13.4. Копии протоколов общих собраний членов ТСЖ, заседаний правления ТСЖ, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам ТСЖ по их требованию.

14. Учет и отчетность ТСЖ

14.1. Оперативный бухгалтерский, финансовый и статистический учет и отчетность осуществляется ТСЖ в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

14.2. Ответственность за организацию, состояние и достоверность, а также своевременность представления финансово-хозяйственной информации ТСЖ несет Правление ТСЖ. Достоверность данных годового отчета должна быть подтверждена Ревизором ТСЖ.

14.3. Ежеквартальные финансовые отчеты по деятельности ТСЖ представляются на сайте ТСЖ или выдаются членам ТСЖ в виде заверенных копий по их запросам.

15. Реорганизация Товарищества собственников жилья

15.1. Реорганизация Товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

15.3. Реорганизация Товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме разделения при условии, что в одном многоквартирном доме будет создано только одно товарищество собственников жилья.

Решение о разделении Товарищества может быть принято на общем собрании его членов большинством голосов членов Товарищества от числа 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 в каждом многоквартирном доме в течение двух лет с момента проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором инициировали такое разделение.

15.4. Реорганизация Товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме выделения при условии, что в одном многоквартирном доме будет создано только одно Товарищество собственников жилья. Решение о выделении товарищества может быть принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором будет создано товарищество собственников жилья в процессе выделения, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

16. Ликвидация Товарищества собственников жилья

16.1. Ликвидация Товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

17. Заключительные положения

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

17.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания членов ТСЖ.

17.3. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации.

17.4. Расходы по созданию и регистрации ТСЖ распределяются между собственниками жилых и нежилых помещений пропорционально их доле в праве общей собственности на общее имущество.

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