

**«УТВЕРЖДЕН»
Решением общего собрания
членов ТСЖ «Единство»**

**Протокол № 10
от «16» февраля 2015г.**

УСТАВ

Товарищества собственников жилья

«Единство»

(новая редакция)

I. Общие положения.

1.1. Товарищество собственников жилья «Единство» (именуемое в дальнейшем «Товарищество») является некоммерческой организацией, объединением собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: 400117, Волгоградская область, город Волгоград, улица имени Землячки, дом 66А (именуемый в дальнейшем «Многоквартирный жилой дом»).

Товарищество собственников жилья «Единство» является некоммерческой организацией, объединением собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном жилом доме для совместного управления общим имуществом в Многоквартирном жилом доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в Многоквартирном жилом доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным Кодексом РФ помещениями в Многоквартирном жилом доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления Многоквартирным жилым домом.

1.2. Настоящий Устав является новой редакцией Устава Товарищества, утвержденного общим собранием членов ТСЖ «Единство» (протокол №1 Общего собрания членов ТСЖ «Единство» от «15» июня 2011г.).

1.3. Полное фирменное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Единство».

Сокращенное фирменное наименование: ТСЖ «Единство».

1.4. Место нахождения Товарищества: 400117, Волгоградская область, город Волгоград, улица имени Землячки, дом 66А.

1.5. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

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

1.7. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

1.8. Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей своей целью получение прибыли. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с Уставом. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, используются для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом Товарищества и/или решением общего собрания Товарищества.

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

II. Цель и виды деятельности Товарищества.

2.1. Товарищество создано в целях:

- совместного управления общим имуществом в Многоквартирном жилом доме;
- обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в Многоквартирном жилом доме;
- осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества в Многоквартирном жилом доме;
- предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом РФ помещениями в Многоквартирном жилом доме;
- защиты прав и интересов собственников помещений в Многоквартирном жилом доме, связанных с управлением общим имуществом в Многоквартирном жилом доме, в том числе в суде, в отношениях с третьими лицами;
- для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления Многоквартирным жилым домом либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в Многоквартирном жилом доме.

III. Права Товарищества.

3.1. Для выполнения возложенных на Товарищество функций, достижения им цели создания и осуществления Товариществом деятельности, Товарищество вправе:

3.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные договоры, обеспечивающие управление Многоквартирным жилым домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном жилом доме;

3.1.2. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном жилом доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию Многоквартирного жилого дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие цели, установленные Жилищным кодексом РФ и настоящим Уставом;

3.1.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в Многоквартирном жилом доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме;

3.1.4. Выполнять работы для собственников помещений в Многоквартирном жилом доме и предоставлять им услуги;

3.1.5. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством;

3.1.6. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

3.1.7. 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 жилом доме, Товарищество вправе:

3.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в Многоквартирном жилом доме;

3.2.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в Многоквартирном жилом доме;

3.2.3. Получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в Многоквартирном жилом доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

3.2.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в Многоквартирном жилом доме застройку прилегающих к такому Многоквартирному жилому дому выделенных земельных участков;

3.2.5. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества юридические действия.

3.2.6. Сдавать в аренду, внаем часть общего имущества в Многоквартирном жилом доме.

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

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

IV. Обязанности Товарищества.

4.1. Товарищество обязано:

4.1.1. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

4.1.2. Осуществлять управление Многоквартирным жилым домом в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ;

4.1.3. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам;

4.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в Многоквартирном жилом доме;

4.1.5. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в Многоквартирном жилом доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном жилом доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

4.1.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в Многоквартирном жилом доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

4.1.7. 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 жилом доме или препятствующих этому;

4.1.8. Представлять законные интересы собственников помещений в Многоквартирном жилом доме, связанные с управлением общим имуществом в нем, в том числе в отношениях с третьими лицами;

4.1.9. Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного Кодекса РФ;

4.1.10. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного Кодекса 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.

V. Средства и имущество Товарищества.

5.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами Многоквартирного жилого дома.

5.2. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных 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 жилом доме, проведение текущего и капитального ремонтов, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

5.3. 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. В Товариществе может также создаваться специальный резервный фонд, предназначенный для сбора дополнительных средств для использования при устранении аварий, на строительство объектов, право собственности на которые будет принадлежать Товариществу, на строительство и/или приращение общего имущества собственников помещений, на компенсацию расходов по оформлению документов технического учета, на регистрации сделок с общим имуществом собственников, на оплату расходов по техническому и иному учету имущества Товарищества, собственников помещений Многоквартирного жилого дома, на согласование проектов на строительство, реконструкцию, на изменение проектов, на согласование с государственными, муниципальными, общественными и иными органами и организациями действий, согласование с которыми является необходимым при осуществлении действий, необходимость которых вытекает из решений общего собрания членов Товарищества или иных обстоятельств. Взносы в специальный резервный фонд являются обязательными.

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

5.5. Собственникам помещений в Многоквартирном жилом доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в Многоквартирном жилом доме, а именно:

1) помещения в Многоквартирном жилом доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, лифтовые холлы, стволы мусоропровода с клапанами и камерами для сбора мусора, тамбуры

мусоропровода и иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном жилом доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в Многоквартирном жилом доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Многоквартирном жилом 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 Многоквартирного жилого дома, фасад Многоквартирного жилого дома, помещение Индивидуального теплового пункта с внутренним инженерным оборудованием, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен Многоквартирный жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного жилого дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многоквартирный жилой дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

5.6. Собственники помещений в Многоквартирном жилом доме владеют, пользуются и в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в Многоквартирном жилом доме.

5.7. Уменьшение размера общего имущества в Многоквартирном жилом доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном Многоквартирном жилом доме путем его реконструкции.

5.8. По решению собственников помещений в Многоквартирном жилом доме, принятому на общем собрании, объекты общего имущества в Многоквартирном жилом доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

5.9. Земельный участок, на котором расположен Многоквартирный жилой дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в Многоквартирном жилом доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

5.10. Доля в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме собственника помещения в нем пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

5.11. Доля в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме собственника помещения в нем следует судьбе права собственности на указанное помещение.

5.12. При переходе права собственности на помещение в Многоквартирном жилом доме доля в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествовавшего собственника такого помещения.

5.13. Собственник помещения в Многоквартирном жилом доме не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме;

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

5.14. При приобретении в собственность помещения в Многоквартирном жилом доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

5.15. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в Многоквартирном жилом доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме, являются ничтожными.

5.16. Собственники помещений в Многоквартирном жилом доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в Многоквартирном жилом доме.

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

5.18. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения указанных лиц полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного жилого дома.

5.19. Собственник помещения в Многоквартирном жилом доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в Многоквартирном жилом доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном действующим законодательством. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещений без согласия собственников других помещений в случае, если подобные изменение или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в Многоквартирном жилом доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

5.20. Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в Многоквартирном жилом доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в Многоквартирном жилом доме.

VI. Хозяйственная деятельность Товарищества.

6.1. Для достижения целей, предусмотренных настоящим уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

6.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в Многоквартирном жилом доме;

2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в Многоквартирном жилом доме;

3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в Многоквартирном жилом доме.

6.3. 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 Уставом Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества собственников жилья, предусмотренные Уставом Товарищества.

VII. Членство в Товариществе. Права и обязанности членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в Многоквартирном жилом доме.

7.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения на основании заявления о вступлении в Товарищество. При подаче заявления о вступлении в члены Товарищества собственником помещения уплачивается вступительный членский взнос в размере 3000 (три тысячи) рублей.

7.2. Лица, приобретающие помещения в Многоквартирном жилом доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

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

7.4. Реестр членов Товарищества 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 жилом доме.

В том числе, реестр членов Товарищества содержит следующие сведения: адрес помещения, размер помещения в квадратных метрах, реквизиты свидетельства о государственной регистрации права на помещение, фамилию, имя и отчество, паспортные данные или наименование юридического лица, ИНН, ОГРН собственника помещения, размер принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме, контактные телефоны члена Товарищества.

7.5. Член Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в Многоквартирном жилом доме обязаны вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном жилом доме, уплачивать взносы на капитальный ремонт в порядке и сроки, установленные органами управления Товарищества, и в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом.

7.6. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 7.4. настоящего Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

7.7. По письменному заявлению член Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в Многоквартирном жилом доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в виде предоставления возможности ознакомиться с документами на официальном сайте: www.tsg-edinstvo.ru и в рабочее время, согласованное с Председателем правления Товарищества и/или Управляющим, по месту нахождения Правления Товарищества, с правом самостоятельного и за свой счет снятия копий своей копировальной техникой или путем фотосъемки документов, или иными средствами и способами, по согласованию с Правлением, не нарушающими целостность документации.

Члены Товарищества собственников жилья и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в Многоквартирном жилом 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 жилом доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в Многоквартирном жилом доме в форме заочного голосования;

8) техническая документация на Многоквартирный жилой дом и иные связанные с управлением ним документы;

9) иные предусмотренные Жилищным кодексом РФ, настоящим уставом и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

Указанные выше документы должны быть предоставлены заявителю к ознакомлению не позднее 7 (семь) дней с момента подачи соответствующего заявления, либо Правлением Товарищества в указанный срок должен быть предоставлен мотивированный отказ в ознакомлении с документами.

7.8. Член Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в Многоквартирном жилом доме имеют право обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

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

7.10. Члены Товарищества собственников жилья и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в Многоквартирном жилом доме обязаны обеспечить доступ работников ТСЖ, членов Правления, третьих лиц, уполномоченных Товариществом, в жилые и нежилые помещения, принадлежащие им на праве собственности, для снятия ими показаний с приборов учета и счетчиков, для осмотра и/или ремонта коммуникаций, вентиляционных шахт и каналов, и иных инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников Многоквартирного

жилого дома; а также не чинить препятствий указанным выше лицам в выполнении ими своих должностных обязанностей и поручений Правления, общего собрания членов Товарищества.

VIII. Права и Обязанности членов Товарищества.

8.1. Права членов Товарищества.

8.1.1. Участвовать в деятельности Товарищества, избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

8.1.2. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

8.1.3. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного жилого дома.

8.1.4. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными правовыми актами.

8.2. Обязанности членов Товарищества.

8.2.1. Выполнять требования Устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества.

8.2.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.

8.2.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, пропорционально размеру общей площади жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности домовладельца, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить обязательные платежи, вступительные и иные взносы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества, Уставом Товарищества.

Члены Товарищества, собственники и иные лица, пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и/или не полностью внесшие плату за жилое и/или нежилое помещение и коммунальные услуги (Должники), обязаны уплатить Товариществу (Кредитору) пени в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и/или не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта проценты в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Уплата указанных процентов осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.

Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений, отказ от пользования общим имуществом, и/или отказ от вступления в члены Товарищества не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также взносов на капитальный ремонт.

8.2.4. Оплачивать единовременный вступительный взнос в размере и сроки, установленные пунктом 7.1. настоящего Устава. Оплачивать ежегодные взносы в размере и сроки, установленные общим собранием членов Товарищества.

8.2.5. Содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий и капитальный ремонт за свой счет.

8.2.6. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

8.2.7. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и общим собранием членов Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

8.2.8. Обеспечить доступ 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.

8.2.9. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников, либо общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном жилом доме, лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

8.2.10. Выполнять положения внутренних правил Товарищества, которые принимает общее собрание членов Товарищества и/или Правление.

8.2.11. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных Уставом Товарищества или решением общего собрания членов Товарищества.

8.2.12. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными нормативными правовыми актами, решениями общего собрания членов ТСЖ, Правления.

IX. Органы управления и контроля Товарищества.

9.1. Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов Товарищества;

- Правление Товарищества.

9.2. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

9.3. Общее собрание членов Товарищества

9.3.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим уставом.

9.3.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества 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 жилом 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 жилом 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 жилом доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных действующим законодательством, 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 реконструкции Многоквартирного жилого дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирном жилом доме, об использовании фонда капитального ремонта;

16) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

17) принятие решений о получении Товариществом собственников жилья кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном жилом доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном жилом доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

18) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен Многоквартирный жилой дом, в том числе введение ограничений пользования им;

19) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в Многоквартирном жилом доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в Многоквартирном жилом доме;

20) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в Многоквартирном жилом доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в Многоквартирном жилом доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

21) принятие решений об использовании системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в Многоквартирном жилом доме в форме заочного голосования;

22) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в Многоквартирном жилом доме уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в Многоквартирном жилом доме в форме заочного голосования (далее - администратор общего собрания);

23) принятие решения о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в Многоквартирном жилом доме, решений собственников помещений в Многоквартирном жилом доме по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в Многоквартирном жилом доме в форме заочного голосования с использованием системы;

24) выбор способа управления Многоквартирным жилым домом;

25) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в Многоквартирном жилом доме;

26) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

9.3.3. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

9.3.4. Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества:

9.3.4.1. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается после подготовки Правлением Товарищества ежегодных отчетов по финансово-хозяйственной деятельности за истекший год, смет доходов и расходов на соответствующий год и их ревизии ревизионной комиссией, но в любом случае не позднее первого июля каждого года, следующего за истечением отчетного года.

Результатом ревизии ревизионной комиссии является предоставление годовому общему собранию членов Товарищества заключения ревизионной комиссии по годовому отчету, сметам доходов и расходов на год и размерам обязательных платежей и взносов на соответствующий год.

Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления Товарищества, любого члена Товарищества, а также по требованию ревизора, органа местного самоуправления.

9.3.4.2. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в очной форме (совместное присутствие членов Товарищества) или в форме заочного голосования. Форму проведения общего собрания членов Товарищества определяет лицо, по инициативе которого оно проводится.

9.3.4.3. Каждый член Товарищества обладает на Общем собрании количеством голосов, пропорциональным размеру общей площади находящихся в его собственности жилых и (или)

нежилых помещений, исходя из соотношения 1 квадратный метр общей площади = 1 голос (доля). Округление неполных квадратных метров общей площади происходит до целого одного голоса (доли) по математическому принципу. Член Товарищества не вправе разделить общее число принадлежащих ему голосов на Общем собрании.

Голоса, принадлежащие собственнику жилого и (или) нежилого помещения, могут быть поданы доверенным лицом, назначенным в соответствующем порядке собственником. Собственник может отменить соглашение с доверенным лицом только путем вручения Председателю собрания уведомления об отзыве доверенности.

Права юридического лица, являющегося членом Товарищества, осуществляются лицом, уполномоченным представлять его интересы.

9.3.4.4. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества вывешивается на досках объявлений в лифтовых холлах первых этажей в пяти подъездах Многоквартирного жилого дома и в помещении Правления Товарищества, и/или на официальном сайте www.tsg-edinstvo.ru, не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества.

На усмотрение инициатора собрания уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества может быть направлено (передано) любым иным способом, предусмотренным законодательством РФ.

9.3.4.5. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование), дата, место и время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения, повестка дня общего собрания, порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

9.3.4.6. Права общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со статьей 45 Жилищного кодекса РФ и настоящим уставом. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

9.3.4.7. Решения общего собрания членов Товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 2, 6, 7, 15-20 пункта 9.3.2 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, если иное прямо не установлено законодательством РФ.

9.3.4.8. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества.

9.3.4.9. Решения, принятые общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения членов Товарищества, собственников помещений в данном доме, не являющихся членами Товарищества, лицом, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения (протокола общего собрания членов Товарищества) об этом на досках объявлений в лифтовых холлах первых этажей в пяти подъездах Многоквартирного жилого дома и в помещении Правления Товарищества, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Протоколы общих собраний членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, и иные документы, относящиеся к организации и проведению очного или заочного голосования, хранятся по месту нахождения Правления Товарищества.

9.4. Правление Товарищества

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

9.4.2. Правление Товарищества избирается в количестве 7 (семи) человек на срок два года общим собранием членов Товарищества из числа членов Товарищества. По истечении срока действия полномочий правления Товарищества, их полномочия сохраняются не более чем на 6

(шесть) месяцев до проведения очередного отчетно-выборного общего собрания членов Товарищества.

9.4.3. Правление Товарищества избирает из своего состава Председателя правления Товарищества.

9.4.4. Членом правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления Многоквартирным жилым домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества. Член правления Товарищества не может 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.

9.4.5. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

9.4.6. Заседание Правления Товарищества созывается его Председателем по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал.

9.4.7. Правление Товарищества 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 и/или всеми членами Правления Товарищества, присутствующими на заседании.

9.4.8. В обязанности Правления Товарищества 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 жилым домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания Многоквартирного жилого дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в Многоквартирном жилом доме;
- 7) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского, налогового учетов и отчетностей;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- 9) распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.
- 10) выполнение иных вытекающих из настоящего Устава Товарищества обязанностей.

9.5. Председатель правления Товарищества

9.5.1. Председатель правления Товарищества избирается на срок два года. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления Товарищества, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

9.5.2. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном жилом доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

9.5.3. Председатель Правления на основании протокола заседания Правления Товарищества вправе заключить трудовой договор с Управляющим и наделить его полномочиями по ведению экономической и хозяйственной деятельности с правом первой подписи на всех финансово-

экономических, кадровых, бухгалтерских, налоговых и иных хозяйственных документах Товарищества. Управляющий подотчетен Правлению Товарищества.

9.6. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

9.6.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества сроком на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества может состоять из одного или трех человек, избранных на общем собрании членов Товарищества.

9.6.2. На должность ревизора или в состав ревизионной комиссии может быть избрано лицо, отвечающее следующим требованиям: образование — высшее или среднее специальное (бухгалтерский учет и аудит, экономическое), стаж аналогичной работы от трех лет.

9.6.3. В случае избрания ревизионной комиссии в составе трех человек, Председателя ревизионной комиссии они избирают из своего состава.

9.6.4. Ревизионная комиссия Товарищества:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- 2) представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 3) 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;
- 4) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

Х. Реорганизация и ликвидация Товарищества. Объединение товариществ собственников жилья.

10.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

10.2. Товарищество по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном жилом доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

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

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

XI. Заключительные положения

11.1. Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты его государственной регистрации.

11.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания и подлежат государственной регистрации.

11.3. Настоящий Устав составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую силу, один для хранения в регистрирующем органе, второй для хранения в Товариществе.