ПРОЕКТ

УСТАВ ТСЖ

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано решением общего собрания собственников помещений и их представителей (протокол N ___ от "___" _____ _____ г.) для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме и/или имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся на законных основаниях помещениями в многоквартирном доме и/или в нескольких многоквартирных домах., в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

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

1.3. Краткое наименование Товарищества: ТСЖ «».

Местонахождение товарищества: 141205, Московская область Пушкинский район ул.

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексом РФ, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов РФ и Уставом товарищества и внутренними Положениями товарищества, не ставящей своей основной целью получение прибыли. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с Уставом и внутренними Положениями товарищества. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, используются для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные решением Общего собрания и Уставом товарищества.

1.5. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности.

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

1.7. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде. Имущество Товарищества состоит из движимого и недвижимого имущества, входящего в комплекс недвижимого имущества, 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 субсидий из бюджета Московской области и городского бюджета г. Пушкино, на содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также иной помощи из других источников финансирования.
1.8. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.
1.9. Для представления и защиты общих интересов собственников помещений в многоквартирном доме и/или нескольких многоквартирных домах при осуществлении функций управления этими домами, для реализации основных целей Товарищества, Товарищество может создавать, вступать в объединения (ассоциации, союзы) товариществ собственников жилья.

2. Предмет, цель и виды деятельности .
2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и/или нескольких многоквартирных домах, созданное в целях:
2.1.1. совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, в том числе обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений;
2.1.2. реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом.
2.1.3. управления, содержания и ремонта общего имущества собственников;
2.1.4. обеспечения собственников помещений коммунальными и прочими услугами;
2.1.5. организации проведения капитального ремонта, надстройки, реконструкции помещений, зданий и сооружений, при принятии таких решений общим собранием собственников помещений;
2.1.6. строительства дополнительных помещений и объектов общего имущества в комплексе недвижимого имущества;
2.1.7. сдачи в аренду, в наем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав комплекса недвижимого имущества и находящегося в собственности Товарищества, в случае принятия такого решения на общем собрании собственников;
2.1.8. защиты и представление общих интересов собственников помещений в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами;
2.1.9. исполнение роли заказчика на работы по содержанию и ремонту, строительству и реконструкции комплекса недвижимого имущества, заключение

договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами (в том числе иностранными) в соответствии с целями своей деятельности;
2.1.10. проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
2.1.11. получения и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков и иных заемных средств, в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;
2.1.12. осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Уставом и действующим законодательством;
2.1.13. представления интересов Товарищества в качестве истца, ответчика, третьего лица, заинтересованного лица в судах.
2.2. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:
2.2.1. управление многоквартирными домами;
2.2.2. выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в многоквартирных домах, строительству зданий и сооружений;
2.2.3. заключение договоров энергоснабжения, с целью обеспечение коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах;
2.2.4. проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в многоквартирных домах обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
2.2.5. проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
2.2.6. проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
2.2.7. принятие мер, необходимых 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;
2.2.8. представление законных интересов собственников помещения в многоквартирном доме, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
2.2.9. сдача в аренду, внаем части общего имущества жилого дома и придомовой территории;
2.2.10. надстройка, перестройка, строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества жилых домов;
2.2.11. организация крытых и открытых стоянок для автотранспорта собственников помещений жилых домов;
2.2.12. осуществление контроля за исполнением обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на

многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг;
2.2.13. осуществление иных видов деятельности, не запрещенных законодательством РФ и соответствующих целям деятельности Товарищества.
2.2.14. защиты прав и интересов членов товарищества.
2.3. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом и Положениями Товарищества.
Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных настоящим Уставом, Положениями Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества.
2.4. Товарищество может осуществлять управление многоквартирными домами, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах с привлечением штатных и нештатнных сотрудников Товарищества.
2.5. Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений, в целях улучшения условий их проживания (консультационные услуги, обеспечение услугами интернета, связи, телевидения, в т.ч. коммерческого, услуги представительства, косметического ремонта помещений, получения и отправки корреспонденции, а также любые другие виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации, направленные на достижение, предусмотренных настоящим Уставом целей).

3. Права и обязанности Товарищества
3.1. В соответствие с предметом и основными целями деятельности Товарищество имеет право:
3.1.1. Осуществлять управление многоквартирными домами, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах штатными и нештатными сотрудниками Товарищества (организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации).
3.1.2. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирными домами, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирных домах, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений в многоквартирном доме и членов товарищества, совершать иные сделки, отвечающие целям товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством и Уставом Товарищества.
3.1.3. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели.

3.1.4. Устанавливать, на основании утвержденной на год сметы доходов и расходов Товарищества, размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника жилых и нежилых помещений, в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в доме.

3.1.5. Выполнять работы для собственников помещений в доме и предоставлять им услуги.

3.1.6. Передавать во временное пользование имущество, принадлежащее Товариществу.

3.1.7. Списывать оборудование, инвентарь с баланса фонда Товарищества, если они изношены или морально устарели.

3.1.8. Пользоваться кредитами банков и иными заемными средствами с согласия Общего собрания собственников помещений, в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством.

3.1.9. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим работы и предоставляющим услуги Товариществу.

3.1.10. 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 доме, Товарищество вправе:

3.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в доме.

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

3.2.3. Получать в пользование или приобретать в общую долевую собственность 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 доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.

3.2.5. Проводить мероприятия по благоустройству и озеленению придомовой территории.

3.2.6. Требовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов в случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах, а также полного возмещения убытков, понесенных Товариществом, в судебном порядке.

3.2.7. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

3.2.8. Осуществлять страхование общего имущества в многоквартирном доме, в соответствие с принятым решением на Общем собрании собственников помещений, от любых видов рисков, причинения вреда или уничтожения.

3.2.9. Выступать страхователем общего имущества в многоквартирном доме по поручению общего собрания собственников помещений.

3.2.10.. Представлять законные интересы собственников помещений, в том числе в отношениях с третьими лицами.

3.3. Товарищество обязано:

3.3.1. Обеспечивать исполнение членами Товарищества Устава и требований действующего законодательства, а также актов местных органов власти и управления по вопросам, относящимся к деятельности Товарищества.

3.3.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в доме с собственниками помещений в доме, не являющимися членами Товарищества.

3.3.3. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.

3.3.4. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в доме обязанности по содержанию и ремонту общего имущества в доме, в соответствие с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

3.3.5. Обеспечивать надлежащее техническое, противопожарное, экологическое и санитарное состояние общего имущества.

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

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

3.3.8. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

3.3.9. На основании положений законодательства, соответствующих решений Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, обеспечивать сбор платежей и взносов членов товарищества и своевременную оплату содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечивать сбор платежей и оплату ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, предоставляемых собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме, если иное не зафиксировано в договорах управления, заключенных между управляющими организациями и Товариществом.

3.3.10. Предоставлять собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальные и иные услуги, связанные с управлением многоквартирным домом, надлежащего качества.

3.3.11. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

3.3.12. Обеспечить выполнение требований Жилищного кодекса.

4. Членство в Товариществе.

4.1. Членами Товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и /или нежилые помещения в многоквартирных домах, которые добровольно объединились в Товарищество для выполнения целей и задач такового, названных в статье 2 настоящего Устава. Прием новых членов Товарищества осуществляется на основании поданных ими заявлений с момента возникновения у них права собственности на жилое и /или нежилое помещение или его часть.

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

Товарищества может считаться согласие (положительный ответ) на вопрос о вступлении в члены Товарищества, заданный в бюллетене для голосования при создании Товарищества собственников жилья.
4.3. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.
4.4. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.
4.5. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.
4.6. Членство в Товариществе прекращается:
4.6.1. с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества;
4.6.2. с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме;
4.6.3. с момента ликвидации Товарищества, как юридического лица.
4.7. При реорганизации юридического лица являющегося членом Товарищества либо смерти гражданина являющегося членом товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества вправе вступить в члены Товарищества с момента возникновения у них права собственности на жилое и /или нежилое помещение в многоквартирном доме путем подачи письменного заявления на имя председателя правления Товарищества.
4.8. При вступлении в Товарищество собственник помещения в течении 30 (тридцати) дней с момента подачи заявления уплачивает вступительный взнос, если таковой установлен соответствующим решением общего собрания. Размер вступительного взноса определяется решением Общего собрания.

5. Обязательные платежи членов Товарищества.
5.1. В соответствии с п.1 ст. 39 Жилищного кодекса, члены Товарищества обязаны нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имуществ, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества (далее - членские взносы), установленные решениями общих собраний членов Товарищества.
5.2. В случае принятия собственниками решения о проведении капитального ремонта общего имущества и установления перечня работ по капитальному ремонту, сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника и порядка ее внесения собственники обязаны оплачивать расходы на капитальный ремонт.
5.3. Члены Товарищества обязаны оплачивать коммунальные услуги.
5.4. Члены Товарищества обязаны вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные и прочие услуги ежемесячно не

позднее десятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставляемого им счета-квитанции.

5.5. Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений обязаны нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, обязаны оплачивать коммунальные платежи и расходы на капитальный ремонт.

5.6. Наниматели по договору социального найма или договору найма государственного жилищного фонда обязаны нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, обязаны оплачивать коммунальные платежи.

5.7. Собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и /или не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить Товариществу неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки платежа, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

5.8. Не использование собственником принадлежащего ему помещения и/или отказ от пользования общим имуществом, либо отказ от вступления в члены Товарищества не являются основанием для освобождения собственника полностью или частично от внесения обязательных платежей и взносов.

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

6. Права членов Товарищества

Член Товарищества имеет право:

6.1. Голосовать на общем собрании лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью.

6.2. Избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и Ревизионную комиссию Товарищества.

6.3. Получать информацию о деятельности органов управления Товарищества.

6.4. Добровольно выйти из состава членов Товарищества.

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

6.6. Поручать Товариществу заключать в его интересах и за его счет возмездные договоры с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам.

6.7. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих им на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

6.8. Сдавать в наем или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности.

В случае сдачи в наем или аренду помещения, принадлежащего ему на праве собственности, сообщать об этом в Правление.

6.9. Производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе.

6.10. Завещать в установленном порядке принадлежащее ему жилое или нежилое помещение.

6.11. Осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

7. Обязанности членов Товарищества

Член Товарищества обязан:

7.1.Соблюдать гражданское и жилищное законодательство, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правила пользования жилыми помещениями, Правила внутреннего распорядка Товарищества и другие Правила и Положения разработанные и утвержденные Товариществом.

7.2. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним и осуществлять его текущий ремонт за свой счет, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества.

7.3. Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением.

7.4. Выполнять требования настоящего Устава, решений Общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и Председателя правления Товарищества в пределах их полномочий.

7.5. Не нарушать права других собственников.

7.6. Нести бремя содержания принадлежащего помещения, Общего имущества.

7.7. Вносить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном решением Общего собрания членов товарищества.

7.8. Нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями участия, рассчитываемыми согласно действующему законодательству и уставу. Неиспользование членом Товарищества принадлежащих ему на праве собственности помещений, либо его отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не является основанием для освобождения члена товарищества, а также собственников жилых и нежилых помещений, заключивших договоры управления с Товариществом полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

7.9. Своевременно извещать Товарищество или уполномоченную им управляющую организацию о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем.

7.10. Уведомлять Правление товарищества о перепланировке помещения, принадлежащего ему на праве собственности в случае, если такая перепланировка затрагивает законные права и интересы других собственников помещений. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего

ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу.

7.11. Допускать в помещение руководителей, иных должностных лиц Товарищества, управляющей организации (управляющего), предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

7.12. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом.

7.13. Участвовать в Общих собраниях членов Товарищества.

7.14. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу.

7.15. Предоставлять Товариществу или уполномоченной им управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ.

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

7.17. Соблюдать иные установленные общим собранием членов Товарищества законные требования.

7.18. При отчуждении помещения, находящегося в собственности члена Товарищества, предоставлять приобретателю при наличии возможности в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, следующие сведения:

7.19.1. о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;

7.19.2. о страховании общего имущества в многоквартирном доме;

7.19.3. о любых известных члену товарищества капитальных затратах, которые товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, на основании соответствующих решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, и сведения о любых сборах и платежах, которые могут возникнуть у будущего собственника в связи с этими затратами.

8. Средства и имущество Товарищества.

8.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами дома.

8.2. Средства Товарищества состоят из:

8.2.1. вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов товарищества;

8.2.2. доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей товарищества;

8.2.3. платежей собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и предоставляемые коммунальные услуги;

8.2.4. платежей нанимателей, арендаторов помещений и другого имущества;

8.2.5. платежей, поступающих по договорам заключенным товариществом;

8.2.6. предоставляемых товариществам собственников жилья бюджетных средств в соответствие с действующим законодательством, а также иной предусмотренной действующим законодательством финансовой помощи;
8.2.7. прочих поступлений.
8.3. По решению общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе задачам. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.
8.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества и сметой доходов и расходов Товарищества.
9. Органы управление и контроля Товарищества .
9.1. Органами управления Товарищества являются:
9.1.1.Общее собрание членов Товарищества.
9.1.2. Правление Товарищества.
9.1.3. Председатель правления Товарищества.
9.1.4. Управляющий Товарищества.
9.2. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.
9.3. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, за законностью действий Правления и председателя Правления Товарищества, директора Товарищества, ответственных за эту деятельность, соблюдением ими действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общих собраний осуществляет Ревизионная комиссия (Ревизор).

10. Общее собрание членов Товарищества.
10.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Уставом Товарищества.
10.2. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается либо ежегодно, либо один раз в два года. Сроки и порядок проведения годового общего собрания членов Товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается Общим собранием Товарищества. Собственник, по инициативе которого созывается Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме по электронной почте и/или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись, и/или размещено в подъездах, помещениях данного дома, досках объявлений, или доступном для всех собственников помещений месте, в данном доме.
Помимо годового общего собрания в Товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов Товарищества. Внеочередное общее

собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.
10.3. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества происходит путем размещения информации на досках объявлений, (на входах в подъезды, в Правлении ТСЖ) в подъездах домов. Уведомление размещается не позднее чем за 10 дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:
10.3. 1. Сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;
10.3.2. Форма проведения Общего собрания (очное собрание, заочное голосование или очно-заочная форма голосования). Голосование может проводиться в очно-заочной форме раздельно в каждом из подъездов. Общее собрание может проводится в форме заочного электронного интернет-голосования (если при этом имеется возможность идентификации голосующего). Порядок электронного интернет голосования определяется Положением об электронном голосовании, утверждаемом Общим собранием членов ТСЖ ;
10.3.3. Дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
10.3.4. Повестка дня собрания;
10.3.5. Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.
10.3.6. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.
10.4. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решение общего собрания членов Товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены товарищества, кроме случаев, предусмотренных пунктом 10.9 настоящего Устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения Общего собрания членов Товарищества.
10.5. Член товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.
10.6. Общее собрание ведет председатель Правления, его заместитель или директор (управляющий) Товарищества. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов Правления.
Решения, принятые по результатам голосования являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.
10.7. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

10.7.1. внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции;
10.7.2. принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
10.7.3. избрание членов Правления и членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
10.7.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
10.7.5. 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;
10.7.6. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
10.7.7. утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;
10.7.8. рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
10.7.9. принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
10.8. Решения по вопросам, относящихся к компетенции Общего собрания Товарищества, могут быть приняты посредством опроса в письменной форме.
10.9. Общее собрание членов Товарищества в форме заочного голосования вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества.
10.10. Голосование на общем собрании членов Товарищества в форме заочного голосования осуществляется путем принятия членами Товарищества решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.
Принявшими участие в общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.
10.11. В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:
10.11.1. сведения о лице, участвующем в голосовании;
10.11.2. сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующих многоквартирных домах, в котором создано Товарищество;
10.11.3. решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".
10.12. Общее собрание членов Товарищества безусловно доверяет правлению Товарищества, председателю правления Товарищества:
10.12.1. представлять интересы всех собственников помещений МКД без доверенности;

10.12.2. совершать все действия направленные на реализацию основных целей Товарищества, в том числе владение, пользование, управление, содержание, эксплуатацию а в установленных законодательством случаях распоряжение, общим имуществом собственников в МКД без оформления доверенности.

10.12.3. осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества собственников МКД,

10.12.4. предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся установленным законом порядке помещениями в МКД,

10.12.5. осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей Товарищества, либо совместное использование имущества, без дополнительной доверенности.

11. Правление Товарищества.

11.1. 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 доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов товарищества.

11.2. Правление Товарищества избирается из числа членов товарищества. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления. 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, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества. 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.

11.3. Члены Правления избираются на общем собрании членов товарищества, на срок равный двум календарным годам.

11.4. Правление Товарищества большинством голосов избирает из своего состава Председателя Правления Товарищества. Срок полномочий Председателя Правления Товарищества составляет 2 (два) года.

11.5. Председатель Правления Товарищества не реже одного раза в три месяца созывает заседания Правления Товарищества.

Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного Общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться Председателем Правления Товарищества в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления.

11.6. Заседание Правления Товарищества признается правомочным, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества.
11.7.Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления Товарищества. Решение Правления Товарищества оформляется протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.
11.8.Если на заседании Правления отсутствует кворум, то большинством голосов присутствующие могут перенести данное заседание
11.9. Обязанности и компетенция Правления товарищества собственников жилья
В компетенцию Правления товарищества входит:

11.9.1. Избрание Председателя правления Товарищества.

11.9.2. Утверждение Управляющего Товарищества по представлению Председателя правления.

11.9.3. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований устава.

11.9.4. Контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

11.9.5. Составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;

11.9.6. Заключение договоров от имени товарищества.

11.9.7. Представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

11.9.8. Разработка и утверждение штатного расписания Товарищества.

11.9.9. Рассмотрение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.

11.9.10. Ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

11.9.11. Созыв и организация проведения общего собрания.

11.9.12. Прием в члены Товарищества.

11.9.13. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

11.9.14. Принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;

11.9.15. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.

11.9.16. Принятие решений о вступлении в объединения (ассоциации, союзы) товариществ собственников жилья, если такое вступление не противоречит основным целям и задачам Товарищества.

12. Председатель правления Товарищества
12.1. Председатель правления Товарищества избирается из числа членов правления Товарищества на срок равный двум календарным годам. Председатель

обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества. Переизбрание, освобождение от полномочий председателя правления осуществляется по решению правления или общего собрания членов Товарищества. Председатель правления действует от имени Товарищества без доверенности.
12.2. Председатель, действуя 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 доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных действующим законодательством, уставом товарищества и решениями Общего собрания членов товарищества.
12.3. Председатель правления обеспечивает выполнение решений общего собрания членов Товарищества, правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.
12.4. Председатель правления Товарищества и 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.
12.5. Председатель правления Товарищества обязан обеспечить ревизионной комиссии свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.
12.6. Председатель правления может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей общим собранием членов Товарищества или правлением в случае, если при осуществлении прав и исполнении обязанностей он будет действовать в ущерб Товариществу и в других случаях, которые не противоречат действующему законодательству .

13. Управляющий в Товариществе.
13.1. Управляющий утверждается решением Правления Товарищества, по представлению Председателя, принимаемым большинством голосов от общего числа членов Правления на срок равный двум календарным годам. После принятия решения Председатель Правления подписывает с ним контракт на указанный срок..
13.2. Управляющий Товарищества подчиняется Председателю правления Товарищества, осуществляет руководство текущей хозяйственной деятельностью Товарищества, может представлять его в отношениях с государственными органами, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, подписывать договоры, действует от имени Товарищества по доверенности, выдаваемой Председателем правления.

13.3. К компетенции Управляющего Товарищества относится решение всех вопросов, связанных с текущей хозяйственной деятельностью Товарищества, за исключением вопросов, относящихся к компетенции Председателя Правления и других органов управления Товариществом, наем рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного жилого дома и увольнение их.
13.4. Управляющий Товарищества имеет право давать указания и распоряжения работникам Товарищества в пределах своей компетенции и в соответствии с должностной инструкцией. Совершать сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правления Товарищества или Общего собрания членов
Товарищества, разрабатывать и выносить на утверждение Правления Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, Положения об оплате
их труда.
13.5. Контракт с Управляющим Товарищества может быть расторгнут досрочно решением Правления Товарищества, по представлению Председателя правления, принимаемым большинством голосов от общего числа членов Правления.
14. Ревизионная комиссия Товарищества
14.1. 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.
14.2. Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.
14.3. Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья:
14.3.1 проводит не реже чем один раз в год и не чаще чем два раза в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
14.3.2 представляет Общему собранию членов товарищества заключение о финансовом плане доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
14.3.3 отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

15. Ведение делопроизводства в Товариществе
15.1. Протоколы Общих собраний членов Товарищества подписывают председатель и секретарь таких собраний, данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся с листами регистрации членов Товарищества в его делах постоянно.
15.2. В случае принятия решения о голосовании в форме опроса (заочного голосования) постоянному хранению подлежат протоколы общих собраний членов Товарищества с листами голосования, письменные решения членов Товарищества.
15.3. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии Товарищества оформляются в письменной форме, подписываются Председателем правления Товарищества или его заместителем, председателем ревизионной комиссии

соответственно. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

16. Реорганизация и ликвидация Товарищества

16.1. Реорганизация (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование), либо ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

16.3. Товарищество ликвидируется:

16.3.1. По решению общего собрания членов Товарищества, в том числе в случае физического уничтожения многоквартирного дома.

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

16.3.3. По решению суда.

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