

14886

«УТВЕРЖДЕНО»

Общим собранием собственников
помещений многоквартирного
дома № 12/1 Ватутина

Протокол № 1 от 04.04.2016

УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«Ватутина 12/1»

Г. Новосибирск, 2016 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Ватутина 12/1», далее по тексту «ТСЖ»:

- создано без ограничения срока деятельности и свою деятельность осуществляет на основании Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, настоящего Устава, других нормативных правовых актов Российской Федерации.

- является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом РФ помещениями в данном многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом;

1.2. Полное официальное наименование на русском языке: **Товарищество собственников жилья «Ватутина 12/1»**; краткое наименование - **ТСЖ «Ватутина 12/1»**.

1.3. Местонахождение ТСЖ: Новосибирская область, город Новосибирск, улица Ватутина 12/1. Почтовый адрес: 630078, город Новосибирск, улица Ватутина, дом 12/1..

1.4. ТСЖ является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать со своим наименованием, расчётный и иные счета в банках, другие реквизиты.

1.5. ТСЖ вправе совершать от своего имени любые сделки, не противоречащие законодательству Российской Федерации и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять общие интересы собственников помещений в данном многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами.

1.6. ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, не отвечает по обязательствам членов ТСЖ, члены ТСЖ не отвечают по обязательствам товарищества.

1.7. По вопросам, не нашедшим отражения в настоящем Уставе, ТСЖ руководствуется действующим законодательством Российской Федерации.

2. ЦЕЛЬ И СОДЕРЖАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ

2.1. ТСЖ создаётся для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме; осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества; организации предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом РФ помещениями в данном многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Основное содержание деятельности ТСЖ состоит в следующем:

-реализация собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению общим имуществом;

- сохранение и приращение общего имущества;

- распределение между собственниками помещений затрат по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;

-обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;

-осуществление деятельности по строительству, реконструкции, содержанию,

ремонту, эксплуатации и управлению общим имуществом;

- организация надлежащего обеспечения собственников, нанимателей помещений коммунальными услугами, посредничество в отношениях между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями по заключенным между ними договорам;

- обеспечение выполнения правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания дома и придомовой территории как собственниками помещений, так и членами их семей, нанимателями и арендаторами помещений в многоквартирном доме;

- выполнение функции заказчика работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, установленных действующим законодательством Российской Федерации и Уставом ТСЖ;

- представление общих интересов членов ТСЖ в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, во взаимоотношениях с иными физическими и юридическими лицами;

- защита прав и интересов членов ТСЖ.

3. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

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

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

3.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

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

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

3.5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

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

3.7. Имущество, приобретаемое за счёт средств членов ТСЖ по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов ТСЖ.

3.8. Общее собрание членов ТСЖ вправе принять решение о приобретении имущества в собственность ТСЖ как юридического лица с учётом данного имущества на балансе ТСЖ как его собственности.

3.9. Решением Общего собрания членов ТСЖ за каждой квартирой закрепляется одно парковочное место, которое оплачивается по тарифам, утверждаемым общим собранием членов ТСЖ на годовом собрании. Право пользования парковкой имеют только лица, зарегистрированные в соответствующей квартире дома. Кроме того на парковке дома устанавливается 3 гостевых места. На парковочных местах машины должны располагаться строго по разметке. Парковка машин, нарушающая права других собственников помещений в доме запрещена и влечет ответственность в виде штрафа, размер которого устанавливается Общим собранием членов ТСЖ.

4. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТСЖ

4.1. В собственности ТСЖ может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

4.2. Средства ТСЖ состоят из:

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов ТСЖ;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей ТСЖ;
- 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 4) обязательных платежей собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ, нанимателей жилых помещений по договору социального найма и найма жилых помещений государственного и (или) муниципального жилищного фонда;
- 5) прочих поступлений.

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

4.4. Правление ТСЖ имеет право распоряжаться средствами товарищества,

находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом ТСЖ, требованиями закона и настоящего Устава.

5. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСЖ

5.1. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, ТСЖ вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

5.2. ТСЖ может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) иными видами деятельности, не противоречащими действующему законодательству Российской Федерации.

5.3. На основании решения общего собрания членов ТСЖ доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды.

6. УЧАСТИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В ОБЩИХ РАСХОДАХ НА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

6.1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт принадлежащего ему помещения.

6.2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, пропорциональна размеру общей площади помещения указанного собственника и исчисляется в метрах квадратных.

6.3. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

6.4. Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты.

6.5. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

6.6. Собственники комнат в коммунальной квартире несут бремя расходов на содержание общего имущества в данной квартире.

6.7. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в коммунальной квартире, бремя которых несет собственник комнаты в данной квартире, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире указанного собственника.

6.8. Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

6.9. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- 1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

3) плату за коммунальные услуги.

6.10. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, которая включает в себя: плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (тепоснабжение).

6.11. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчётным.

6.12. Взносы на формирование фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома капитализируются на расчетном счете ТСЖ.

6.13. Члены ТСЖ вносят 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 органами управления ТСЖ.

6.14. Не являющиеся членами ТСЖ собственники помещений в многоквартирном доме, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с ТСЖ.

6.15. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить ТСЖ пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.16. Члены ТСЖ, несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы в специальные фонды, образованные на основании решения Общего собрания членом ТСЖ, обязаны уплатить неустойку в размере, установленном решением Общего собрания членом ТСЖ, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

7. ПРАВА ТСЖ

7.1. ТСЖ имеет право:

7.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;

7.1.2. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом ТСЖ цели;

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

7.1.4. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

7.1.5. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

7.1.6. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим

для ТСЖ работы и предоставляющим товариществу услуги;

7.1.7. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее ТСЖ.

7.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, ТСЖ вправе:

7.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

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

7.2.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

7.2.5. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам ТСЖ действия.

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

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

8. ОБЯЗАННОСТИ ТСЖ

8.1. ТСЖ обязано:

8.1.1. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава ТСЖ;

8.1.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, а именно:

- управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирным домом, установленными Правительством Российской Федерации.

8.1.3. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления

коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

8.1.4. Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

8.1.5. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

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

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

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

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

8.1.10. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

8.1.11. Вести реестр членов ТСЖ и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

9. ЧЛЕНСТВО В ТСЖ

9.1. Членство в ТСЖ возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в ТСЖ.

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

9.3. Членство в ТСЖ прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов ТСЖ или с момента прекращения права собственности члена ТСЖ на помещение в многоквартирном доме.

9.4. Реестр членов ТСЖ должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов ТСЖ и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

9.5. Член ТСЖ обязан предоставить Правлению ТСЖ достоверные сведения, предусмотренные п. 9.4. настоящего Устава, и своевременно информировать Правление ТСЖ об их изменении.

9.6. При выходе из членов ТСЖ собственник помещений обязан заключить с ТСЖ договор о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме. Интересы несовершеннолетних собственников помещений в многоквартирном доме, а также несовершеннолетних членов ТСЖ представляют их законные представители (родители, опекуны, попечители). В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, совершение действий от имени в интересах несовершеннолетних производится с согласия органов опеки и попечительства.

10. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТСЖ И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТСЖ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРОМ ДОМЕ

10.1. Член ТСЖ имеет право:

10.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами ТСЖ владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в соответствии с общими нормами гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации;

10.1.2. Участвовать в деятельности ТСЖ как лично, так и через своего представителя, имеющего надлежащим образом оформленные полномочия, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля ТСЖ;

10.1.3. Вносить предложения по улучшению качества обслуживания работниками ТСЖ, совершенствованию деятельности ТСЖ, устранению недостатков в работе органов управления ТСЖ.

10.2. Члены ТСЖ и не являющиеся членами ТСЖ собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления ТСЖ информацию о деятельности ТСЖ в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Уставом, обжаловать в судебном порядке решения органов управления ТСЖ.

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

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

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

11. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТСЖ И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТСЖ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРОМ ДОМЕ

11.1. Член ТСЖ обязан:

11.1.1. Соблюдать требования настоящего Устава, решения общего собрания членов ТСЖ и Правления ТСЖ;

11.1.2. Принимать участие в работе Общего собрания лично или через представителя;

11.1.3. Выполнять положения внутренних правил ТСЖ;

11.1.4. Своевременно вносить взносы, порядок внесения и размеры которых установлены

общим собранием членов ТСЖ.

11.2. Член ТСЖ и собственник помещения, не являющийся членом ТСЖ, обязаны:

11.2.1. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы, а также правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, содержания жилого дома, общего имущества и придомовой территории, правила содержания домашних животных;

11.2.2. Выполнять положения внутренних правил ТСЖ;

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

11.2.4. Использовать объекты общей долевой собственности только по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;

11.2.5. Обеспечивать доступ в находящееся в его собственности помещение члену Правления либо другому лицу, уполномоченному Правлением ТСЖ, для проведения плановых (внеплановых) профилактических, инспекционных проверок, а также текущего и капитального ремонта общего имущества;

11.2.6. Своевременно вносить обязательные платежи и взносы, связанные с реконструкцией, ремонтом, содержанием, эксплуатацией объектов общего имущества;

11.2.7. Своевременно оплачивать коммунальные услуги в срок до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим. Собственник помещения не вправе отказаться от оплаты за помещение и коммунальные услуги по причине его отсутствия и /или не использования помещения. За период отсутствия в помещении производится перерасчет в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

11.2.8. В случае передачи права собственности на помещение на любом законном основании, собственник помещения обязан предоставить выписку из финансово-лицевого счёта по передаваемому помещению и общему имуществу.

11.2.9. Обязан возместить ущерб общему имуществу, имуществу других собственников, причинённый им и/или членами его семьи, нанимателями, арендаторами помещения.

12. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ.

12.1. Органами управления товарищества собственников жилья являются Общее собрание членов ТСЖ, Правление ТСЖ.

12.2. Общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления ТСЖ и созывается в порядке, установленном Уставом ТСЖ.

12.3. Руководство текущей деятельностью ТСЖ осуществляется Правлением ТСЖ, из состава которого избирается Председатель Правления, если он не был избран на общем собрании членов ТСЖ.

12.4. Органом контроля ТСЖ является Ревизионная комиссия или Ревизор.

12.5. Внешний аудитор может быть приглашён на основании:

- решения Общего собрания членов ТСЖ по представлению Правления ТСЖ;

- на основании решения Правления ТСЖ;

- по инициативе собственников помещений, обладающих более чем 10% голосов от общего числа голосов собственников помещений в жилом доме. В данном случае затраты на проведение аудиторской проверки несут инициаторы её проведения. На основании решения Общего собрания членов ТСЖ расходы на проведение аудиторской проверки могут быть возмещены за счёт средств ТСЖ.

13. КОМПЕТЕНЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТСЖ

13.1. К компетенции Общего собрания членов ТСЖ относятся:

1) внесение изменений в Устав ТСЖ или утверждение Устава в новой редакции;

2) принятие решений о реорганизации и ликвидации ТСЖ, назначение ликвидационной

комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

3) избрание членов Правления ТСЖ, членов Ревизионной комиссии (ревизора), досрочное прекращение их полномочий;

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов ТСЖ;

5) утверждение порядка образования резервного фонда ТСЖ, иных специальных фондов (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ТСЖ;

8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

9) утверждение смет доходов и расходов ТСЖ на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

10) утверждение годового отчета о деятельности Правления ТСЖ;

11) утверждение заключения Ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ;

12) рассмотрение жалоб на действия Правления ТСЖ, Председателя Правления и Ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ;

13) принятие и изменение по представлению Председателя Правления ТСЖ Правил внутреннего распорядка в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, Положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов ТСЖ, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов ТСЖ;

14) определение размера вознаграждения членов Правления ТСЖ, в том числе Председателя Правления;

15) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.

13.2. Общее собрание членов ТСЖ имеет право решать вопросы, касающиеся деятельности ТСЖ, а также вопросы, которые отнесены к компетенции Правления ТСЖ.

14. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТСЖ

14.1. Годовое Общее собрание членов ТСЖ проводится не позднее 01 июня текущего года. Общие собрания, проводимые помимо годового общего собрания членов ТСЖ, считаются внеочередными.

14.2. Внеочередное общее собрание членов ТСЖ вправе созвать любой из членов ТСЖ с соблюдением инициатором проведения собрания установленного порядка уведомления и проведения общего собрания членов ТСЖ.

14.3. Уведомление о проведении общего собрания членов ТСЖ направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, или вручается каждому члену ТСЖ под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо путём размещения на первом этаже в подъезде многоквартирного жилого дома. В случае направления письменного уведомления каждому члену ТСЖ уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

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

14.5. Общее собрание членов ТСЖ правомочно, если на нем присутствуют члены ТСЖ или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего

числа голосов членов ТСЖ.

14.6. Решения общего собрания членов ТСЖ по вопросам, отнесенным настоящим Кодексом к компетенции общего собрания в соответствии с п.п.2,6,7 п. 13.1 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов ТСЖ. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов ТСЖ или их представителей.

14.7. Общее собрание членов ТСЖ ведет Председатель Правления ТСЖ или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления ТСЖ.

14.8. Решение общего собрания членов ТСЖ может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном настоящим Уставом.

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

14.10. Принявшими участие в общем собрании членов ТСЖ, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены ТСЖ, решения которых получены до даты окончания их приема. Засчитываются голоса по вопросам, по которым членом ТСЖ оставлен один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования решения признаются недействительными и голоса, при подведении итогов голосования, не засчитываются. В случае если на голосование поставлены несколько вопросов, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечёт за собой признание указанного решения недействительным в целом.

14.11. В решении члена ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

14.12. Каждый член ТСЖ обладает количеством голосов, которое пропорционально размеру общей площади принадлежащего ему на праве собственности помещения (доли в праве общей долевой собственности), исчисляя это количество в метрах квадратных из соотношения 1 квадратный метр - 1 голос.

Дробная часть голоса, превышающего 0,5 квадратных метров площади, представляет члену ТСЖ право на один дополнительный голос. По каждому вопросу повестки дня член ТСЖ голосует всем количеством принадлежащих ему голосов.

14.13. В случае отсутствия кворума инициатор проведения собрания созывает повторное собрание с соблюдением процедуры уведомления о новой дате собрания.

14.14. Общее собрание в форме совместного присутствия ведёт Председатель Правления либо лицо, являющееся членом ТСЖ и избранное решением общего собрания. Председатель собрания осуществляет организацию регистрации членов ТСЖ на общем собрании в форме совместного присутствия, определяет наличие кворума, оглашает повестку собрания, ведёт собрание.

14.15. Для ведения протокола общего собрания избирается секретарь собрания.

14.16. Для подсчёта голосов выбирается счётная комиссия.

14.17. Результаты голосования размещаются на информационных стендах на первом этаже в подъезде жилого дома в форме Сообщения о результатах голосования.

14.18. Решение общего собрания членов ТСЖ обязательно для всех членов ТСЖ, в том числе для тех, кто не участвовал в голосовании.

15. ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ

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

15.2. Правление ТСЖ избирается из числа членов ТСЖ общим собранием членов ТСЖ сроком на 2 (Два) года. Кандидатуры членов Правления может выдвинуть любой из членов ТСЖ, включая собственную кандидатуру, путем подачи письменного заявления в Правление ТСЖ за 20 (двадцать) календарных дней до даты окончания полномочий членов Правления действующего состава. Если собственником помещения является юридическое лицо, членом Правления может быть представитель указанного юридического лица.

15.3. Правление ТСЖ избирает из своего состава Председателя Правления.

15.4. Членом Правления ТСЖ не может являться лицо, с которым ТСЖ заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой ТСЖ заключило указанный договор, а также член Ревизионной комиссии (ревизор) ТСЖ. Член Правления ТСЖ не может совмещать свою деятельность в Правлении ТСЖ с работой в ТСЖ по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления ТСЖ.

15.5. Правление ТСЖ является исполнительным органом, подотчетным общему собранию членов ТСЖ.

15.6. Заседание Правления ТСЖ созывается Председателем Правления в соответствии с графиком, утверждённым Правлением ТСЖ, в случае отсутствия указанного графика - один раз в три месяца.

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

16. ОБЯЗАННОСТИ ПРАВЛЕНИЯ

16.1. В обязанности Правления ТСЖ входят:

- 1) соблюдение ТСЖ законодательства и требований настоящего Устава;
- 2) контроль за своевременным внесением членами ТСЖ установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов ТСЖ для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение реестра членов ТСЖ, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов ТСЖ;
- 9) утверждение Штатного расписания работников ТСЖ;
- 10) выполнение иных, вытекающих из настоящего Устава, обязанностей.

17. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

17.1. Председатель Правления ТСЖ избирается из состава Правления членами Правления ТСЖ, если Председатель Правления не был избран на общем собрании членов ТСЖ, на срок не более двух лет. Председатель Правления ТСЖ обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам ТСЖ, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

17.2. Председатель Правления ТСЖ действует без доверенности от имени и в интересах ТСЖ, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации, настоящим Уставом не требуют обязательного одобрения Правлением ТСЖ или общим собранием членов ТСЖ, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов ТСЖ Правила внутреннего распорядка в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, Положение об оплате труда, утверждение иных внутренних документов ТСЖ, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов ТСЖ.

17.3. Председатель Правления вправе самостоятельно совершать сделки на сумму не более 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей. Совершение сделок, сумма которых превышает указанную в настоящем пункте сумму, подлежит одобрению Общим собранием членов ТСЖ.

17.4. От своего имени, но за счёт средств членов ТСЖ и собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ, осуществляет оплату коммунальных услуг путём перечисления денежных средств с расчётного счёта ТСЖ ресурсоснабжающим организациям, осуществляющим продажу коммунальных ресурсов.

17.5. Разрабатывает и выносит на утверждение Правлением ТСЖ Штатное расписание, от имени ТСЖ принимает на работу, увольняет, контролирует, производит оплату труда штатному персоналу ТСЖ, даёт указания и распоряжения работникам ТСЖ в пределах своей компетенции.

17.6. Выдаёт необходимые справки членам ТСЖ и собственникам помещений, не являющимся членами ТСЖ.

17.7. Осуществляет хранение всей документации, касающейся деятельности ТСЖ, общих собраний членов ТСЖ в месте, определяемом общим собранием членов ТСЖ.

17.8. Переизбрание Председателя Правления и досрочное его освобождение от полномочий осуществляется на основании решения общего собрания членов ТСЖ или Правления.

17.9. Председатель Правления подотчётен Правлению и общему собранию членов ТСЖ. Обеспечивает выполнение решений общих собраний членов ТСЖ и Правления ТСЖ.

17.10. Председатель Правления ТСЖ может быть избран на данную должность неограниченное количество раз.

17.11. По решению Правления ТСЖ полномочия Председателя правления ТСЖ по руководству текущей деятельностью ТСЖ могут быть переданы по договору управляющей организации или управляющему.

17.12. Права и обязанности управляющей организации (управляющего) по осуществлению руководства текущей деятельностью Общества определяются законодательством Российской Федерации и договором, заключаемым управляющей организацией (управляющим) с ТСЖ.

17.13. Договор с управляющей организацией (управляющим) от имени ТСЖ подписывается Председателем Правления ТСЖ или лицом, уполномоченным Правлением ТСЖ.

17.14. Условия договора с управляющей организацией (управляющим), в том числе в части срока полномочий, определяются Правлением ТСЖ.

17.15. Правлением ТСЖ и Общее собрание членов ТСЖ вправе в любое время принять решение о прекращении полномочий Председателя Правления ТСЖ или Управляющего и об образовании новых исполнительных органов.

17.16. Председатель Правления, а равно управляющая организация (управляющий) при осуществлении своих прав и исполнении обязанностей должны действовать в интересах ТСЖ, осуществлять свои права и исполнять обязанности в отношении ТСЖ добросовестно и разумно.

18. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР)

18.1. Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ избирается из членов ТСЖ общим собранием членов ТСЖ не более чем на два года. В состав Ревизионной комиссии не могут входить члены Правления ТСЖ.

18.2. Ревизионная комиссия ТСЖ из своего состава избирает Председателя Ревизионной комиссии.

18.3. Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности ТСЖ;
- 2) представляет общему собранию членов ТСЖ заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ;
- 3) представляет общему собранию членов ТСЖ заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 4) отчитывается перед общим собранием членов ТСЖ о своей деятельности.

19. УЧЁТ И ОТЧЁТНОСТЬ

19.1. ТСЖ осуществляет учёт результатов работ по содержанию и ремонту общего имущества, ведёт оперативный, бухгалтерский, статистический учёт по нормам и правилам, установленным законодательством Российской Федерации.

19.2. Организацию документооборота осуществляет Председатель Правления ТСЖ.

19.3. ТСЖ в лице Председателя Правления осуществляет хранение следующих документов:

- Устав ТСЖ, изменения и дополнения в Устав, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица - ТСЖ;
- протоколы общих собраний членов ТСЖ, собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ, протоколы заседаний Правления;
- документы, подтверждающие права ТСЖ на имущество, находящееся на его балансе;
- годовые отчёты, документы бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности;
- заключения Ревизионной комиссии (Ревизора), аудитора, государственных и муниципальных органов надзора и контроля;
- техническую документацию на жилой дом;
- копии правоустанавливающих документов на помещения в жилом доме;
- иные документы, предусмотренные решениями общих собраний членов ТСЖ.

20. РЕОРГАНИЗАЦИЯ

20.1. Реорганизация ТСЖ осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

Реорганизация юридического лица (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) может быть осуществлена по решению общего собрания членов ТСЖ.

20.2. ТСЖ считается реорганизованным, за исключением случаев реорганизации в форме присоединения, с момента государственной регистрации вновь возникших юридических лиц.

При реорганизации ТСЖ в форме присоединения к нему другого юридического лица первое из них считается реорганизованным с момента внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности присоединенного юридического лица.

20.3. ТСЖ по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном

доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

21. ЛИКВИДАЦИЯ

21.1. Ликвидация ТСЖ осуществляется по основаниям и в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации.

21.2. Ликвидация ТСЖ считается завершённой с момента внесения соответствующей записи в единый государственный реестр юридических лиц.

МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ
№ 16 ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

**В Единый государственный
реестр юридических лиц
внесена запись**

«26» апреля 2016 года

ОГРН 1145476039400

ГРН 1165476713444

Экземпляр документа хранится в
регистрационном органе

Ведущий специалист
должность уполномоченного лица регистрирующей

Александр Владимирович
фамилия, инициалы

И.И.И.
подпись

Кетовьян Н.И.
подпись



Против подделки документов и сведений по форме
на *ФНС России* местах
ведущий специалист-эксперт отдела ведения реестров и обработки
данных, референт государственной гражданской службы
Российской Федерации, 1-класов

Карпова Наталья Михайловна
Должность (Ф.И.О.)