

Принят решением общего собрания членов  
Товарищества собственников жилья «Лада»  
Протокол № 1 от 22 августа 2014 г.

28 августа  
1140105001472  
Для отправки  
Симму

# УСТАВ

Товарищества собственников жилья «ЛАДА»



г. Майкоп 2014

**Устав  
Товарищества собственников жилья «ЛАДА»**

**1. Общие положения.**

1.1 Товарищество собственников жилья «ЛАДА», образованное на базе дома № 341, по улице **Крестьянская**, далее именуемое Товарищество, создано решением общего собрания членов Товарищества собственников жилья (собственников помещений) в многоквартирном доме для совместного управления, обеспечения эксплуатации комплекса движимого и недвижимого имущества, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, Федерального закона «О некоммерческих организациях» других законодательных и иных актов РФ, регулирующих гражданские и жилищные правоотношения.

1.2 Местонахождение (юридический адрес) Товарищества: **385020, Республика Адыгея, город Майкоп, ул. Крестьянская, дом № 341**

1.3 Товарищество является некоммерческой организацией. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со статьей 152 Жилищного Кодекса РФ. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, по решению общего собрания используются для оплаты общих расходов в соответствии с бюджетом товарищества или направляются в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

1.4 Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности. Полное наименование: **Товарищество собственников жилья «ЛАДА»**. Сокращенное наименование **ТСЖ «ЛАДА»**.

1.5 Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления и других организациях.

1.6 Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом и не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

1.7 Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.8 Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, Жилищным Кодексом РФ, законами Республики Адыгея, распоряжениями и постановлениями, а также решениями общего собрания членов товарищества, если таковые не противоречат действующему законодательству.

1.9 Товарищество создается с целью совместного управления собственниками помещений комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

**2. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья.**

2.1 Для достижения целей, предусмотренных Уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

2.2 Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

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

2.3 На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или

направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные Уставом товарищества.

### **3. Права товарищества собственников жилья.**

#### **3.1 Товарищество собственников жилья вправе:**

- заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управления многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;
- 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 товарищества цели;
- устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять услуги;
- пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;
- продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

#### **3.2 В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:**

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- получать в пользование либо 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;
- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

3.3 В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов. В случае не внесения установленных платежей собственниками помещений в течение 3 (трех) месяцев, Товарищество, пользуясь правами обслуживающей организации, имеет право прекращать предоставление частично или полностью услуг.

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

3.5. Товарищество может от своего имени представлять общие интересы собственников жилых и нежилых помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также, во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

### **4. Обязанности товарищества собственников жилья.**

#### **4.1. Товарищество собственников жилья обязано:**

- обеспечивать выполнение требований главы 13 Жилищного Кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава товарищества;
- осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом 8, Жилищного Кодекса РФ;

- выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 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;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме;
- вести реестр членов товарищества и ежегодно в течении первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в ч. 2 ст. 20 настоящего Кодекса;
- представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ, указанные в ст. 20 настоящего Кодекса, в течении 3 месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные представителем товарищества и секретарём общего собрания членов товарищества копию устава, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных представителем товарищества и секретарём общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений;
- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом Товарищества, решениями общего собрания членами Товарищества;
- выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

## **5. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.**

5.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, 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), а также 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 и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

5.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме в установленных гражданским законодательством и Жилищным Кодексом РФ пределах.

5.3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме, в том числе и не являющихся членами ТСЖ, путем его реконструкции или модернизации.

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

5.5 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 введения в действие Жилищного Кодекса РФ. 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.

## **6. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.**

6.1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения пропорциональна размеру общей площади многоквартирного дома.

6.2 Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения следует судьбе права собственности на помещение многоквартирного дома.

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

Собственник помещения не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество;
- отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

## **7. Средства и имущество товарищества собственников жилья.**

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

7.2 Средства товарищества собственников жилья состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества и собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

7.3 На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

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

## **8. Содержание общего имущества в многоквартирном доме.**

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

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

8.3. ТСЖ осуществляет свою деятельность по техническому обслуживанию и содержанию многоквартирного дома в соответствии с Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда и другими действующими в жилищной сфере нормативными правовыми актами.

## **9. Членство в товариществе собственников жилья**

9.1 Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

9.2 Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

9.3 Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности.

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

9.5 Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные частью 4 настоящей статьи, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении;

9.6 Членство в товариществе собственников жилья, созданном собственниками помещений в двух и более многоквартирных домах, прекращается у всех являвшихся членами товарищества собственников помещений в одном из многоквартирных домов с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества собственника помещения в многоквартирном доме, в товариществе которого после прекращения этого членства члены товарищества, являющиеся собственниками помещений в этом же доме, будут обладать менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. После прекращения членства в товариществе собственников помещений в данном доме обязаны выбрать и реализовать один из указанных в статье 136 Жилищного Кодекса РФ способов управления многоквартирным домом;

9.7 Гражданин или юридическое лицо, желающие стать членом члена товарищества подают в правление Товарищества заявление о приеме в члены Товарищества. Заявление о приеме должно быть рассмотрено в течении месяца. Решение правления Товарищества о приеме новых членов принимается протоколом.

9.8 Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родные и законные представители, опекуны или попечители в установленном законном порядке;

9.9 Интересы не дееспособных членов Товарищества представляют их опекуны и попечители в установленном законом порядке;

9.10 Члены Товарищества систематически не выполняющие или не надлежащим образом, выполняющие свои обязанности либо препятствующие своими действиями достижению целей Товарищества может быть исключен из членов Товарищества решением общего собрания.

## **10. Органы управления товарищества собственников жилья.**

10.1. Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

## **11. Общее собрание членов товарищества собственников жилья.**

11.1 Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ и уставом товарищества.

11.2 К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

- внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;

- принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

- избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизор) товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

- установление размера обязательных платежей и взносов для собственников помещений в многоквартирном доме;

- 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;

- принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и отчета о выполнении такого плана;
- утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случаях проведения аудиторских проверок);
- утверждение годового отчёта о деятельности правления товарищества;
- утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности товарищества
- рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества, правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным Кодексом РФ Уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;
- определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;
- принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
- другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ или иными федеральными законами.

11.3 Уставом товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов товарищества помимо указанных может быть отнесено решение иных вопросов.

11.4 Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

11.5 Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60 дней со дня окончания финансового года.

## **12. Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья.**

12.1 Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья, направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом предусмотренным решением общего собрания членов товарищества или уставом товарищества. Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

12.2 Положение статей 45-48 Жилищного Кодекса РФ распространяются на порядок проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья, если иное не установлено настоящим разделом;

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

12.4 Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов членов товарищества;

12.5 Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным Жилищным Кодексом РФ к компетенции общего собрания, принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества:

- внесение изменений в Устав товарищества;
- принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

- образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на капитальный ремонт и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении годового плана;
- рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 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;
- определение размера вознаграждения членов правления товарищества;
- принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
- другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ или иными федеральными законами.

12.6 Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

12.7 Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

12.8 Решение общего собрания членов товарищества собственников жилья может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном ст.47 и ст.48 настоящего Кодекса.

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

12.10 Решения, принятые общим собранием, а так-же, итоги голосования доводятся до сведения членов Товарищества путем размещения соответствующего сообщения в месте, определенном решением общего собрания и доступном для всех членов, не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

12.11 Решение общего собрания членов Товарищества, принятое в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

### **13. Правление товарищества собственников жилья.**

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

13.2 Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок 2 (два) года.

13.3 Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества.

13.4 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 взыскать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества.

13.5 Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

13.6 Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем не реже один раз в квартал (3 месяца).

3.7. Заседание правления товарищества собственников жилья признается правомочным, если в данном заседании принимает участие большинство членов правления товарищества. Решение правления товарищества собственников жилья оформляется протоколом. Решения правления товарищества принимаются большинством голосов членов правления.

3.8. Товарищество имеет право привлекать на договорной основе управляющего или обслуживающую компанию для организации обслуживания и ремонта жилого дома и придомовой территории.

#### **14. Обязанности правления товарищества собственников жилья.**

В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

- соблюдение товариществом законодательства и требований Устава товарищества;
- составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о хозяйственной деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- заключение договоров на поставку коммунальных услуг;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- наем работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение;
- контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- выполнение иных вытекающих из Устава товарищества собственников жилья обязанностей.

#### **15. Председатель правления товарищества собственников жилья.**

15.1. Председатель правления товарищества избирается из числа членов правления товарищества на срок 2 (два) года.

15.2. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

15.3. Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным Кодексом РФ, уставом товарищества, решением общего собрания членов товарищества.

15.4. На основании решения правления ТСЖ подписывает договоры на оказание жилищно-коммунальных услуг.

15.5. Председатель Правления Товарищества имеет право подавать от имени Товарищества иск в суд о принудительном возмещении собственниками помещений в многоквартирном доме обязательных платежей и взносов в случае не исполнения ими своих обязательств по участию в общих расходах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

#### **16. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья.**

16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества на 2 (два) года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

16.3. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

- проводит не реже чем один раз в год ревизии бухгалтерской (финансовой) деятельности товарищества;
- предоставляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов товарищества за соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

## 17. Права и обязанности собственника жилого помещения.

17.1. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным Кодексом.

17.2. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также другому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным Кодексом.

17.3. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

17.4. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

17.5. Собственники жилых помещений обязаны сообщать Правлению сведения о фактических проживающих в этих помещениях гражданах.

17.6. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны обеспечивать доступ в эти помещения членам Правления и техперсоналу Товарищества при проведении проверок приборов учета коммунальных услуг, а так-же в случае необходимости осуществления мероприятий по поддержанию помещений в надлежащем состоянии.

17.7. Собственники жилых помещений должны своевременно вносить изменения в обязательную документацию по планировке, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и изменения благоустройства.

17.8. Переоборудование и перепланировка квартир (комнат), ведущих к нарушению прочности и устойчивости несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем, нарушению работы пожарных устройств, не допускается.

17.9. Лицо самовольно переустроившее и перепланировавшее жилое помещение несет административную законодательством ответственность.

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

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

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

- устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;
- реестр членов товарищества;
- бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

- протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;
- документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
- иные предусмотренные Жилищным Кодексом РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.";

## **18. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме.**

18.1 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 жилого помещения.

18.2 Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья в многоквартирном доме о проведении капитального или текущего ремонтов, их объеме, сроках исполнения и об оплате расходов по их проведению являются обязательными для всех собственников помещений многоквартирного дома.

18.3 Бремя ответственности по оплате обязательных платежей и расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме, независимо от того, являются ли они членами ТСЖ.

18.4 При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома.

## **19. Реорганизация товарищества собственников жилья.**

19.1 Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

19.3 Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме разделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 настоящего Кодекса. Решение о разделении товарищества может быть принято на общем собрании его членов большинством голосов членов товарищества от числа голосов членов товарищества, присутствующих на его общем собрании, при условии согласия на такое разделение общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, решение о котором принято большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом многоквартирном доме в течение двух лет с момента проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором инициировали такое разделение.

19.4 Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме выделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 Жилищного Кодекса РФ. Решение о выделении товарищества может быть принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором будет создано товарищество собственников жилья в процессе выделения, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

## **20. Ликвидация товарищества собственников жилья.**

20.1. Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

## **21. Объединение товариществ собственников жилья.**

21.1 Два и более товарищества собственников жилья могут создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.

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

## **22. Страхование имущества Товарищества.**

22.1. Товарищество может осуществлять страхование имущества, принадлежащего ему, а также включенного в список общего имущества многоквартирного дома, от любых видов риска прямого физического ущерба, а также может осуществлять страхование ответственности с целью защиты Товарищества в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества.

22.2 Собственники помещений в многоквартирном доме осуществляют их страхование самостоятельно.

22.3 В случае ущерба, нанесенного общему имуществу многоквартирного дома в результате страхового случая, страховка выплачивается Товариществу или специально назначенному доверенному представителю для последующего использования в интересах товарищества. Сумма страховых выплат, полученных для компенсации ущерба от несчастного случая, используется на восстановление и ремонт общего имущества дома.

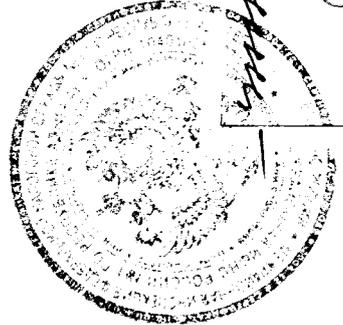
## **23. Заключительные положения.**

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

Поправки, изменения и дополнения к Уставу товарищества собственников жилья принимаются на общем собрании членов Товарищества или их представителей большинством голосов собственников помещений, пропорционально долям участия, присутствующих на общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему Законодательству.

ПРОИЗМЕРОВАНО,  
ПРОШИТО  
И СКРЕПЛЕНО  
ПЕЧАТЬЮ

*В. В. В. В.*  
директор



Пронумеровано, пронумеровано

*В. В. В. В.*  
директор