

УТВЕРЖДЕН
Общим собранием членов ТСЖ
Протокол №2 от «16» декабря 2013 года

УСТАВ
Товарищества собственников жилья
«Стара-Загора 50»

г. Самара 2013

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья "Стара-Загора 50 ", именуемое в дальнейшем Товарищество, создано решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (*протокол N 2 от 07 октября 2002 г.*) для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Стара-Загора 50».

1.3 Сокращённое название Товарищества: ТСЖ «Стара-Загора 50»

1.4. Местонахождение (фактический адрес) Товарищества: 443090, город Самара, ул. Стара-Загора д. 50.

1.5. Юридический адрес Товарищества: 443090, город Самара, ул. Стара-Загора, д.50.

1.6. Местонахождение правления Товарищества: 443090, город Самара, ул. Стара-Загора, д.50.

1.7. Товарищество создаётся без ограничения срока деятельности.

1.8. Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей своей целью получение прибыли. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со ст.152 Жилищного кодекса Российской Федерации. Товарищество руководствуется в своей деятельности Жилищным кодексом РФ, принятыми в соответствии с Жилищным кодексом РФ другими федеральными законами, а также изданными в соответствии с ними Указами Президента РФ, постановлениями Правительства РФ, нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти и настоящим Уставом.

1.9. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, печати, штампы, бланки со своим наименованием и другие реквизиты.

1.10. Собственники жилья, объединившиеся в ТСЖ, именуются в дальнейшем членами ТСЖ.

1.11. Число членов Товарищества, создавших Товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

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

1.13. Общее имущество в многоквартирном доме не является собственностью Товарищества. Состав общего имущества определяется собственниками помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным законодательством.

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

1.15. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, Жилищным кодексом РФ, а также решениями общего собрания членов Товарищества, если таковые не противоречат действующему законодательству.

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

2.1. При использовании и толковании настоящего Устава, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

Собственник - собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Член Товарищества – собственник помещения, вступивший в установленном порядке в Товарищество.

Взносы собственников – это денежные средства Товарищества, состоящие из обязательных платежей и целевых поступлений на оплату услуг ресурсоснабжающих и обслуживающих организаций, содержания и ремонта жилого помещения, включающего в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту

общего имущества в многоквартирном доме.

Помещение – часть многоквартирного дома (квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Квартира – структурно обособленное жилое помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или несколько комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для постоянного проживания граждан и удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Общее имущество – имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам жилых и нежилых помещений, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе. К общему имуществу относятся обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи, чердаки и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства, а также иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности – доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений либо общем собрании членов Товарищества. Доля в праве общей собственности собственника помещений рассчитывается как отношение площади помещения к площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

Коммунальные услуги – предоставляемые собственникам помещений услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению (теплоснабжению), газоснабжению.

Обслуживающие организации – организации, оказывающие собственникам помещений в многоквартирном доме услуги и (или) выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями собственника.

Услуги по содержанию общего имущества – услуги, предоставляемые обслуживающими организациями (ТСЖ, управляющей компанией) по осмотру, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в многоквартирном доме; освещению помещений общего пользования; обеспечению температурно-влажностного режима помещений общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме; сбору и вывозу твердых и крупно-габаритных бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества. Услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме предоставляются в соответствии с требованиями членов Товарищества, установленными ими на их общем собрании.

Текущий ремонт – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных

на входящем в состав общего имущества земельном участке.

Капитальный ремонт – ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в многоквартирном доме.

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

3. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме, созданным в целях:

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

3.2. Предметом деятельности Товарищества является:

3.2.1. Управление общим имуществом в многоквартирном доме.

3.2.2. Обеспечение безопасных условий проживания граждан.

3.2.3. Обеспечение надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.4. Предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

3.2.5. Организация проведения капитального ремонта, надстройки, реконструкции помещений, зданий и сооружений, при принятии таких решений общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.6. Организация строительства дополнительных помещений и объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.7. Товарищество осуществляет свою деятельность на некоммерческой основе и не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом.

3.2.8. 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 и решениями общего собрания членов Товарищества.

3.2.9. Товарищество может осуществлять управление многоквартирным домом, осуществлять содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме штатными сотрудниками Товарищества, выступать посредником между собственниками помещений и ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями по приему платежей, оплате услуг подрядных организаций.

3.2.10. Сдача в аренду, в наем общего имущества в многоквартирном доме, в случае и порядке, определенном решением общего собрания собственников помещений в таком доме.

3.2.11. Защита и представление общих интересов собственников помещений в многоквартирном доме в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами.

3.2.12. Заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности.

3.2.13. Контроль исполнения 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 оказания услуг.

3.2.14. Проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории в случае включения в установленном порядке земельного участка в состав общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.15. Осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Уставом и действующим законодательством.

3.2.16. Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг.

3.2.17. Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, связанных с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами в пределах предоставленных полномочий.

3.2.18. Представление интересов Товарищества в качестве истца, ответчика, третьего лица, заинтересованного лица в судах.

3.2.19. Товарищество не вправе заниматься деятельностью, не предусмотренной настоящим уставом.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. Товарищество имеет право:

4.1.1. 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.

4.1.2. Определять план финансово-хозяйственной деятельности, смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт, реконструкцию многоквартирного дома, благоустройство территории, специальные взносы и отчисления в резервные фонды, создаваемые в соответствии с Уставом и законодательными актами Российской Федерации, Жилищным кодексом РФ, Законами Самарской области, распоряжениями и постановлениями органов местного самоуправления, а также решениями общего собрания членов Товарищества, если таковые не противоречат действующему законодательству.

4.1.3. Устанавливать на основе принятого плана финансово-хозяйственной деятельности Товарищества 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.

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

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

4.1.6. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу на условиях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.1.7. В случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество вправе:

4.1.7.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме.

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

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

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

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

4.1.7.6. Осуществлять страхование общего имущества в многоквартирном доме от любых видов рисков, причинения вреда или уничтожения.

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

4.1.8. Требовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов в случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах.

4.1.9. Требовать 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.

4.2. Товарищество обязано:

4.2.1. Обеспечивать выполнение требований законодательства Российской Федерации, Законов Самарской области, распоряжений и постановлений органов местного самоуправления, а также решений общего собрания членов Товарищества, если таковые не противоречат действующему законодательству, а также Уставу Товарищества.

4.2.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.2.3. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору.

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

4.2.5. Обеспечивать предоставление собственникам помещений коммунальных и прочих услуг, заключать с собственниками помещений договоры на предоставление коммунальных услуг в соответствии с законодательством.

4.2.6. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, своевременному внесению обязательных платежей и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания.

4.2.7. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества.

4.2.8. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом.

4.2.9. 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.

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

4.2.11. Вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы государственного жилищного надзора.

4.2.12. Представлять в органы государственного жилищного надзора, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав Товарищества изменений, заверенные председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копию Устава Товарищества, выписку из протокола общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав Товарищества с приложением заверенных председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

5. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ПОМЕЩЕНИЕ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное Товариществом в ходе своей деятельности.

5.2. Собственник жилого и/или нежилого помещения владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными жилищным законодательством РФ.

5.3. Член Товарищества обязан за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения.

5.4. Жилые помещения используются для проживания граждан. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) пользование принадлежащее ему помещение гражданину на основе договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

Члены Товарищества и иные собственники помещений в многоквартирном доме, предоставляющие право пользования принадлежащим ему помещением иным лицам обязан нести ответственность за соблюдение пользователем помещения вышеуказанных правил и причиненный Товариществу ущерб лицам, пользующимся принадлежащим ему помещением.

5.5. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств. Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в жилом помещении, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлениями Правительства РФ.

5.6. Переустройство, перепланировка, перевод в нежилое помещение в доме осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

5.7. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников помещений. Собственники владеют, пользуются и в установленных жилищным законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. Уменьшение размера общего имущества возможно только при проведении реконструкции помещения и с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме. Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение и следует судьбе права собственности на это помещение. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделяема.

5.8. Доля члена ТСЖ в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах. Доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника помещения (покупателя, наследника и т.п.) равна доле предшествующего собственника помещения.

5.9. Признается, что наследник принял наследство и обязан нести расходы по обязательным платежам и на содержание наследственного имущества, если он фактически принял наследство, вступил во владение или в управление наследственным имуществом или принял меры по сохранению наследственного имущества, защите его от посягательства или притязаний третьих лиц.

5.10. Неиспользование собственником помещения принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения его полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

5.11. Содержание общего имущества расположенного внутри помещений многоквартирного дома определяется в границах эксплуатационной ответственности:

- по горячему и холодному водоснабжению, до первого отключающего устройства от стояка;
- по канализационной системе, до первого раструба;
- по электрической сети, до первого разъема перед электросчетчиком.

5.12. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки,

лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и не несущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания дома, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других домовладельцев.

6. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

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

6.2. 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.

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

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

6.5. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные частью 4 ст. 143 ЖК РФ и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

6.6. Членство в Товариществе прекращается в случаях:

- добровольного выхода члена ТСЖ;
- в связи со смертью члена ТСЖ;
- отчуждения жилья членом ТСЖ по любым основаниям;
- ликвидации ТСЖ.

7. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества и собственников помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества;
- 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.

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

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

7.4. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные настоящей главой и Уставом Товарищества.

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В

МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

8.1. Члены Товарищества 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 ЖК РФ и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества;
- предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;
- ознакомиться со следующими документами:
 - 1) Уставом Товарищества, внесенными в него изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;
 - 2) реестром членов Товарищества;
 - 3) бухгалтерской отчетностью Товарищества, сметами доходов и расходов на год, отчетами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);
 - 4) заключениями ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
 - 5) документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
 - 6) протоколами общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
 - 7) документами, подтверждающими итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или копиями таких доверенностей, а также в письменной форме решениями собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
 - 8) технической документацией на многоквартирный дом и иными связанными с управлением данным домом документами;
 - 9) иными предусмотренными настоящим Кодексом, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества, внутренними документами Товарищества.

8.2. Члены Товарищества и не являющиеся членами собственники помещений в многоквартирном доме обязаны:

- содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;
- использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;
- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;
- выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего Собрания членов Товарищества, Правления ТСЖ, Председателя Правления ТСЖ;
- нести ответственность за нарушение обязательств по внесению обязательных платежей и взносов в виде уплаты пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок суммы за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного размера пеней не допускается (п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ);
- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания многоквартирных домов и придомовой территории;
- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном Общим Собранием членов Товарищества. Регулярные платежи, взносы и сборы производить не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным;

- предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим Собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;

- обеспечивать доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;

- устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договорами;

- своевременно предоставлять сведения Правлению Товарищества о всех лицах, пользующихся их помещениями (в т.ч. временно проживающих и арендаторах);

- своевременно предоставлять Правлению Товарищества копии документов, подтверждающих право собственности (владения, распоряжения) на занимаемое жилое или нежилое помещение.

8.3. Член Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие сведения:

1) сведения о его обязательствах перед Товариществом;

2) данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;

3) сведения о страховании общего имущества;

4) данные действующей сметы и финансового отчета за предшествующий период;

5) сведения о любых известных капитальных затратах, которые Товарищество планирует произвести в течение двух предстоящих лет.

8.4. Собственники помещений оплачивают налог на недвижимое имущество, а при использовании собственных помещений для извлечения прибыли — и другие установленные законодательством налоги.

8.5. Член Товарищества имеет право участвовать в голосовании при принятии решений на общих собраниях членов ТСЖ.

8.6. Не являющийся членом Товарищества собственник помещения имеет право участвовать в голосовании при принятии решений только на общих собраниях собственников многоквартирного дома.

9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов Товарищества.
- Правление Товарищества.

9.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

9.3. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, за законностью действий Правления и председателя Правления Товарищества, соблюдение ими действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общих собраний осуществляет ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества.

10. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Уставом Товарищества, но не реже 1 раза в год.

10.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

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

2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение

ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

3) избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

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

6) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

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

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

9) утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;

10) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;

11) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

12) 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 настоящим Кодексом, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;

13) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, ревизионной комиссии, председателя правления Товарищества;

14) другие вопросы, предусмотренные ЖК РФ или иными федеральными законами.

10.3. К компетенции общего собрания членов Товарищества, помимо указанных в п. 10.2., также может быть отнесено решение иных вопросов.

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

10.5. Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества.

10.5.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, либо вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) и размещается на досках информации в общедоступных местах.

10.5.2. Участники общего собрания должны быть извещены о дате, месте и времени его проведения не позднее, чем за десять дней до даты его проведения.

10.5.3. Положения статей 45 - 48 ЖК РФ распространяются на порядок проведения общего собрания членов Товарищества.

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

10.5.5. Правомочия общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со статьей 45 ЖК РФ и Уставом Товарищества. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

10.5.6. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным ЖК РФ к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6 и 7 части 2 статьи 145 ЖК РФ, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

10.5.7. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

10.5.8. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 ЖК РФ.

11. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) и размещается на досках информации в общедоступных местах. Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

11.1.1. Положения [статей 45-48](#) Жилищного кодекса Российской Федерации распространяются на порядок проведения общего собрания членов Товарищества.

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

11.3. Правомочия общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со [статьей 45](#) Жилищного кодекса Российской Федерации и Уставом Товарищества. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

11.4. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с [пунктами 2, 6 и 7 части 2 статьи 145](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

11.5. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

11.6. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном [статьями 47 и 48](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

11.7. Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые независимо от причин, не приняли участие в голосовании.

11.8. Ежегодное общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года по инициативе правления.

Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано:

- по инициативе правления;
- члена Товарищества;
- ревизионной комиссии.

11.9. Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома вне зависимости от их членства в Товариществе может быть созвано по инициативе любого собственника помещения в этом доме.

12. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет правление Товарищества.

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

12.3. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов ТСЖ на 2 года.

12.4. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя Товарищества.

12.5. Членом правления Товарищества 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.

12.6. По окончании срока избрания любой член ранее действующего правления, может быть переизбран на новый срок.

12.7. Состав правления избирается в количестве 7 человек из числа членов Товарищества.

12.8. Кандидатуры для выборов в члены правления могут предлагаться любым членом Товарищества.

12.9. Член правления может быть исключен из его состава досрочно, если за это будет отдано большинство голосов присутствующих на собрании членов Товарищества и их представителей или по личному заявлению.

Председатель правления Товарищества может быть досрочно освобожден от занимаемой должности при предъявлении ему обоснованных претензий решением Правления и/или на общем собрании либо по личному заявлению.

При досрочном выходе из состава правления члена Правления или председателя производятся довыборы путем проведения внеочередного общего собрания членов Товарищества в форме, утвержденной настоящим Уставом, на срок действия ранее выбранного правления.

12.10. 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.

12.11. Заседание правления Товарищества созывается председателем не реже 1 раза в месяц.

12.12. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления Товарищества.

12.13. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено Уставом Товарищества.

12.14. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества, членами правления.

12.15. Обязанности правления.

12.15.1. В обязанности правления Товарищества входят:

12.15.1.1. Соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества.

12.15.1.2. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

12.15.1.3. Составление финансового плана (сметы доходов и расходов) Товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой-хозяйственной деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения.

12.15.1.4. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им.

12.15.1.5. Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их.

12.15.1.6. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

12.15.1.7. Ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

12.15.1.8. Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества.

12.15.1.9. Хранение следующих документов:

- решение о создании Товарищества;

- свидетельство о государственной регистрации Товарищества;

- устав Товарищества, изменения и дополнения, внесенные в него;

- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, находящееся на его балансе;
- документы бухгалтерского учета и финансовой отчетности;
- протоколы общих собраний Товарищества;
- протоколы заседаний и решений правления Товарищества;
- протоколы заседаний ревизионной комиссии Товарищества;
- письменные решения членов Товарищества;
- заключения аудиторской организации и ревизионной комиссии Товарищества;
- техническая документация на многоквартирный дом;
- иных документов, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в течение срока, установленного законодательством и существования многоквартирного дома и Товарищества.

12.15.1.10. Передача документации Товарищества и материальных ценностей, находящихся на балансе Товарищества, вновь избранному правлению.

12.15.1.11. Выполнение иных, вытекающих из устава Товарищества обязанностей.

13. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Председатель правления Товарищества избирается из числа членов правления Товарищества сроком на два года. По окончании срока избрания, председатель может быть переизбран на новый срок.

Председатель правления обеспечивает выполнение решений общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

13.2. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени ТСЖ, подписывает доверенности, трудовые договоры, договоры подряда, приказы, 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 настоящим Кодексом, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

13.3. 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.

13.4. По истечении установленного срока полномочия председателя правления прекращаются. 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. Ущерб от действий Председателя правления ТСЖ должен быть реальным, установленным вступившим в законную силу решением (приговором) суда.

13.5. Председателем правления Товарищества не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо. Правление Товарищества вправе привлечь специалиста по управлению эксплуатации жилого и нежилого фонда (Управляющего) с которым заключается трудовое соглашение и которому выдается доверенность.

14. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ

14.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества.

14.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

14.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

14.3.1. Проводит не реже чем один раз в год ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

14.3.2. Представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

14.3.3. Представляет общему собранию членов Товарищества заключение о финансовом плане (смете доходов и расходов) на соответствующий год Товарищества и отчет о финансово-хозяйственной деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

14.3.4. Отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

14.3.5. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членов либо выявлении злоупотреблений членами правления Товарищества и председателя Правления своими полномочиями ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное общее собрание членов Товарищества либо направить материалы проверки в правоохранительные органы или в суд.

15. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

15.1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

15.2. Товарищество может осуществлять следующие виды деятельности:

15.2.1. Обслуживание эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.

15.2.2. Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме.

15.2.3. Сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме (при наличии соответствующих решений общего собрания собственников помещений).

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

Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или Уставом Товарищества, на основании решения общего собрания членов Товарищества.

16. ВЕДЕНИЕ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВА В ТОВАРИЩЕСТВЕ

16.1. Протоколы общих собраний членов Товарищества подписываются председателем и секретарем таких собраний, данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся с листами регистрации участников собрания в его делах бессрочно.

16.2. В случае принятия решения о голосовании в форме опроса (заочного голосования) постоянному хранению(бессрочно) подлежат протоколы общих собраний членов Товарищества с листами голосования (бюллетени), письменные решения членов Товарищества.

16.3. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества оформляются в письменной форме, подписываются председателем правления Товарищества или его заместителем, членами правления, председателем ревизионной комиссии (ревизором), членами ревизионной комиссии соответственно. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно (бессрочно).

16.4. Копии протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию.

17. РЕОРГАНИЗАЦИЯ, ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА, ОБЪЕДИНЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

17.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

17.2. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством. 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. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц в территориальном налоговом органе.

17.3. 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) Товарищества собственников жилья. Управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о некоммерческих организациях.

18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

18.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания, принятого большинством голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на общем собрании.

Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить Жилищному Кодексу Российской Федерации, другим законодательным актам Российской Федерации и подлежат государственной регистрации.

18.3. Действие настоящего Устава распространяется на весь период деятельности ТСЖ.

**Устав утвержден общим собранием членов ТСЖ «Стара-Загора 50»
(протокол № 2 от «16» декабря 2013 года).**