

Устав ТСЖ «Времена года» в Редакции № 5
Утвержден Решением общего собрания
членов ТСЖ «Времена года» б/н от
14.10.2013 г.

У С Т А В
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«ВРЕМЕНА ГОДА»

РЕДАКЦИЯ № 5

2013 г.
г. Пущино
Московская область

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Времена года», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное официальное наименование товарищества: **Товарищество собственников жилья «Времена года»**. Краткое официальное наименование товарищества: **ТСЖ «Времена года»**.

1.3. Место нахождения товарищества: Российская Федерация, 142290, Московская область, г. Пушкино, микрорайон «Д», дом 21, кв.13;

1.4. Юридический адрес товарищества: Российская Федерация, 142290, Московская область, г. Пушкино, микрорайон «Д», дом 21, кв.13;

1.5. В управлении товарищества находятся многоквартирные дома, расположенные по следующим адресам:

- Российская Федерация, 142290, Московская область, г. Пушкино, микрорайон «Д», дом 21;
- Российская Федерация, 142290, Московская область, г. Пушкино, микрорайон «Д», дом 22;
- Российская Федерация, 142290, Московская область, г. Пушкино, микрорайон «Д», дом 23;

2. Предмет и цели деятельности товарищества

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в многоквартирных домах, расположенных на смежных земельных участках. Целью товарищества является совместное управление собственниками помещений комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах, обеспечение эксплуатации этого комплекса согласно существующим нормативам владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирных домах по следующим адресам:

- Российская Федерация, 142290, Московская область, г. Пушкино, микрорайон «Д», дом 21;
- Российская Федерация, 142290, Московская область, г. Пушкино, микрорайон «Д», дом 22;
- Российская Федерация, 142290, Московская область, г. Пушкино, микрорайон «Д», дом 23;

2.2. Основное содержание деятельности товарищества:

- управление недвижимым имуществом;
- реализация собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;
- получение и использование на нужды товарищества в соответствии с полномочиями предоставленными настоящим Уставом заёмных средств, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества;
- распределение между собственниками помещений затрат по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния многоквартирных домов;
- осуществление деятельности по строительству, реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению многоквартирных домов;
- организация обеспечения собственников, нанимателей и арендаторов, жилых и нежилых помещений коммунальными услугами;
- обеспечение выполнения правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовыми территориями, как собственниками помещений, так и членами их семей, нанимателями и арендаторами помещений в многоквартирных домах;
- исполнение роли заказчика работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных федеральным законодательством и Уставом товарищества;
- представление и защита общих интересов членов товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- осуществление иных видов деятельности, в пределах установленных законодательством Российской Федерации.

3. Правовой статус товарищества

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с гражданским и жилищным законодательством РФ, законодательными актами Московской области, г. Пущино и настоящим Уставом.

3.2. Товарищество не ставит целью получение прибыли. Доходы, получаемые товариществом от хозяйственной (предпринимательской) деятельности, осуществляемой Товариществом в соответствии с законом и настоящим Уставом, направляются на уставные цели и не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

3.3. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках Российской Федерации, печать со своим наименованием, бланк, а также может иметь свою эмблему и иную символику.

3.4. Товарищество может от своего имени совершать сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять общие интересы собственников в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления.

3.5. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, а члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

4. Право собственности на жилые и нежилые помещения и общее имущество

4.1. Объектами собственности членов Товарищества являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и/или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

4.2. Общим имуществом собственников помещений в каждом из многоквартирных домов являются помещения, оборудование и иное имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в доме, перечисленное в постановлении Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 г. (в ред. Постановления Правительства № 354 от 06.05.2011 г.), указанное в ст. 36 ч. 1 ЖК РФ (в ред. ФЗ от 04.06.2011г. №123-ФЗ). При этом, вся запорная арматура на стояках и отводах холодного и горячего водоснабжения и приборах отопления, а также сами приборы отопления, обслуживающие только одну квартиру, находящиеся в помещении собственника (квартиры, нежилого помещения) к общему имуществу не относятся.

4.3. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения и следует судьбе права собственности на это помещение.

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

4.5. 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, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

4.6. Члены товарищества владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирных домах, находящихся в их общей долевой собственности.

4.7. Объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов Товарищества, принятого в соответствии с Уставом Товарищества, могут быть переданы в пользование иным лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников.

4.8. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирных домах возможно только с согласия всех собственников помещений путем его реконструкции.

4.9. Имущество, приобретаемое товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества.

4.10. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме достигнутому в соответствии с установленной настоящим Уставом процедурой принятия решения общего собрания членов Товарищества либо путем получения их согласия в письменной форме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

5. Образование, использование средств и фондов товарищества, участие членов товарищества в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества

5.1. Средства Товарищества состоят из:

- целевых и иных взносов, обязательных платежей членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей и задач товарищества;
- платежей нанимателей, арендаторов и собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества и предоставляемые коммунальные услуги;
- передаваемых товариществам собственников жилья установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций;
- прочих поступлений.

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

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

5.4. По решению общего собрания товарищества может образовывать специальные фонды, используемые на цели определенные настоящим Уставом. Образование специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества. Порядок и сроки внесения обязательных взносов в специальные фонды устанавливаются решением общего собрания по представлению Правления Товарищества.

5.5. Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов товарищества и самого товарищества, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых членам товарищества, если иное не зафиксировано в договорах с жилищно-коммунальными предприятиями или управляющей компанией.

5.6. Члены товарищества обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 20-го числа месяца, следующего за расчетным периодом.

6. Участие членов товарищества в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества

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

6.2. Размер обязательных расходов каждого собственника на содержание общего имущества определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

6.3. Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональна размеру общей площади помещения собственника и не зависит от вида принадлежащих собственнику помещений (жилое или нежилое).

6.4. Не использование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

6.5. Обязательные расходы собственника состоят из платы за коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

6.6. Члены Товарищества оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, непосредственно в ТСЖ, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами квартир и нежилых помещений, сданных ими в наем или аренду. Они не могут оплачивать эти услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям (основание: решение общего собрания ТСЖ от 23 декабря 2011г.).

6.7. Собственники помещений не являющиеся членами Товарищества, вносят обязательные платежи в соответствии с договорами заключенными с Товариществом. Они не могут оплачивать эти услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям (основание: решение общего собрания ТСЖ от 23 декабря 2011г.).

6.8. За несвоевременное и (или) неполное внесение обязательных платежей должники обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

7. Права Товарищества

7.1. Товарищество имеет право:

7.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договоры управления многоквартирными жилыми домами, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в этих домах, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества.

7.1.2. Определять бюджет товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества цели.

7.1.3. Устанавливать, на основе утвержденной общим собранием 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.

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

7.1.5. На основании решений общего собрания членов ТСЖ о получении банковских кредитов и иных заемных средств, пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены настоящим Уставом и законодательством.

7.1.6. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги.

7.1.7. Продавать, сдавать в аренду или в наем, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

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

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

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

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

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

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

7.3. В случае неисполнения собственниками жилых и нежилых помещений своих обязанностей по внесению установленных платежей в течение 3-х месяцев, товарищество, пользуясь правами обслуживающей организации, имеет право прекратить предоставление частично или полностью услуги:

- по выдаче какой-либо информации, справок и т.п.;
- производить временное приостановление водоснабжения, электроэнергии при наличии технических возможностей с предварительным письменным уведомлением собственника за 10 дней до приостановления.

7.4. ТСЖ в судебном порядке вправе потребовать принудительного полного возмещения обязательных платежей.

7.5. Оказывать содействие в постановке на учет и снятии с учета по месту жительства.

7.6. Совершать иные действия и заключать сделки, соответствующие целям и предмету деятельности Товарищества.

8. Обязанности Товарищества

Товарищество обязано:

8.1. Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативно-правовых актов, а также Устава Товарищества.

8.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирных домах, находящихся в управлении товарищества, с собственниками помещений в многоквартирных домах, не являющимися членами товарищества.

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

8.4. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении Товарищества, их обязанностей по содержанию и ремонт общего имущества, в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

8.5. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирных домах, обеспечивать контроль за использованием недвижимости, находящейся в собственности домовладельцев, на его соответствие целевому назначению.

8.6. Обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательству по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания.

8.7. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между собственниками помещений издержек по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

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

8.9. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества, представлять интересы членов товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

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

8.11. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общего имущества в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

8.12. Вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

8.13. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Устав ТСЖ «Времена года» - Редакция №5

Федерации, 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.

8.14. Выполнять иные обязанности предусмотренные законодательством Российской Федерации.

9. Членство в товариществе

9.1. Членами товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в многоквартирных и жилых домах и которые в установленном законодательством порядке выразили свое волеизъявление об этом.

9.2. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирных домах на основании заявления о вступлении в Товарищество.

9.3. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, в котором создано ТСЖ, вправе стать членами ТСЖ.

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

9.5. 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 (часть 4 ст. 143 введена Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ).

9.6. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные частью 4 настоящей статьи, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении (часть 5 ст. 143 введена Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ).

9.7. 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 том же доме, будут обладать менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в

данном доме. После прекращения членства в товариществе собственники помещений в данном доме обязаны выбрать и реализовать один из указанных в статье 161 жилищного Кодекса способов управления многоквартирным домом (часть 6 ст. 143 ЖК введена Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ).

9.8. Прекращение членства в ТСЖ в связи с прекращением права собственности члена ТСЖ на помещение в многоквартирном доме происходит автоматически с момента прекращения права собственности члена ТСЖ на помещение в многоквартирном доме.

9.9. При выходе из членов ТСЖ без прекращения права собственности на помещение, собственник помещения обязан заключить с ТСЖ договор о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

9.10. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из их общих интересов в товарищества.

9.11. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

9.12. После прекращения членства в ТСЖ ранее внесенные членом ТСЖ членские (вступительные, целевые и иные) взносы возврату не подлежат.

9.13. Собственники жилых и/или нежилых помещений и иного недвижимого имущества - члены товарищества обязаны выполнять законные требования товарищества.

10. Права членов товарищества собственников жилья и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме

10.1. 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 и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

10.2. 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.

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

1) устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;

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

10.4. Член товарищества имеет право:

10.5. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями, страховать свою собственность за риски по содержанию собственности (лично или по коллективному согласию).

10.6. Принимать участие в общих собраниях членов товарищества с правом решающего голоса, как лично, так и через своего представителя по доверенности (представитель может одновременно представлять не более двух членов товарищества).

10.7. Избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

10.8. Вносить лично или через своего представителя, предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

10.9. Получать информацию о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

10.10. Сдавать принадлежащие ему помещения в наем или в аренду в установленном порядке: с обязательной письменной информацией Правления ТСЖ о предпринятых действиях.

10.11. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества.

Член товарищества обязан:

10.12. Выполнять требования Устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества.

10.13. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории (в соответствии со стандартами, утвержденными Правительством РФ).

10.14. 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.

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

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

10.17. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

10.18. Обеспечить 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, а также для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

10.19. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников, 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 договором найма, аренды.

10.20. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных уставом товарищества или решением общего собрания членов товарищества.

10.21. Члены товарищества, а также все собственники помещений или их уполномоченные представители должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивных элементов и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировке и повышению благоустройства с корректировкой технического паспорта на помещение. Предоставлять в Правление ТСЖ всю разрешающую перепланировку документацию, согласно действующему законодательству.

10.22. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом товарищества.

11. Органы управления и контроля товарищества

11.1. Органами управления товарищества являются:

- Общее собрание членов Товарищества;
- Правление Товарищества.

11.2. Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

11.3. Органом контроля товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

12. Общее собрание членов товарищества собственников жилья

12.1. Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

12.2. Отчетное общее собрание членов Товарищества созывается не менее одного раза в год. Общее собрание членов Товарищества созывается Правлением товарищества. Сроки и порядок проведения отчетного общего собрания членов Товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях установлен настоящим Уставом, утвержденным общим собранием товарищества.

Помимо отчетного общего собрания в товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов товарищества. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть создано по инициативе любых членов товарищества и правления с обязательным составом таких инициаторов в количестве не менее трех лиц, с последующим соблюдением инициаторами созыва собрания установленного порядка уведомления и проведения собрания.

12.3. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку, либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному членом Товарищества в письменной форме. Оно может быть также направлено электронной почтой, размещено на информационных стендах в жилых домах ТСЖ, разнесено по почтовым ящикам.

Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указываются:

- 1) сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 3) дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования, дата окончания приема решений собственников по вопросам,

поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться решения собственников;

4) повестка дня собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение, с целью принятия решения, вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

12.4. Правом голосования на общем собрании членов Товарищества обладают собственники помещений в домах, являющиеся членами Товарищества.

Голосование на общем собрании осуществляется членом Товарищества как лично, так и через своего представителя. Полномочия представителей должны быть оформлены доверенностью.

Каждый член Товарищества обладает количеством голосов, которое пропорционально размеру общей площади жилых и/или нежилых помещений, находящихся в его собственности, исчисляя это количество по формуле $D = S_i/S$, где:

D – доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество;

S_i – общая площадь жилого или нежилого помещения, принадлежащего конкретному собственнику помещения;

S – общая площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения, рассчитывается по формуле: $K_{\text{гол.}} = D \times K_{\text{общ.}}$, где:

$K_{\text{гол.}}$ – количество голосов, которым обладает собственник помещения;

D – доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество;

$K_{\text{общ.}}$ – общее количество голосов собственников помещений (устанавливается в размере 100 или 1000).

Общая площадь всех жилых и нежилых помещений в домах:

№ 21 составляет – 5569 кв.м.,

№ 22 составляет – 5894,4 кв.м.,

№ 23 составляет – 6201,5 кв.м.

Пример подсчета доли и голосов собственника имеющего в доме № 21 квартиру общей площадью 50 кв.м.

$$D = 50 \div 5569 = 0,0089$$

При этом сто тысячные доли во внимание не принимаются

$$K = 0,0089 \times 1000 = 8,9 \text{ гол.}$$

Количество голосов, которые имеет собственник квартиры площадью 50 кв.м. – 8,9 голосов

По дому № 22.

$$D = 50 \div 5894,4 = 0,0084$$

$$K = 0,0084 \times 1000 = 8,4 \text{ гол.}$$

Количество голосов, которые имеет собственник квартиры в доме №22 площадью 50 кв. м.=8,4 гол.

По дому №23

$$D = 50 \div 6201,5 = 0,0080$$

$$K = 0,0080 \times 1000 = 8 \text{ гол.}$$

12.5. Правомочия общего собрания членов товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со статьей 45 Жилищного Кодекса и уставом товарищества. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют (приняло участие в голосовании) члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества. (в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

12.6. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным Жилищным Кодексом к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6 и 7 части 2 статьи 145 Жилищного Кодекса, 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. (в ред. Федерального закона от 27.09.2009 N 228-ФЗ)

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

12.8. Решения, принятые общим собранием ТСЖ, а также итоги голосования, доводятся до сведения всех собственников помещений в данном доме путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении, определенном настоящим Уставом и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений, т.е. на информационных стендах ТСЖ. С решениями собрания (протоколами счетной комиссии) собственники дома могут ознакомиться также в помещении правления ТСЖ.

12.9. Общее собрание ТСЖ правомочно также избирать председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, а также решать вопрос о досрочном прекращении их полномочий.

12.10. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

12.10.1 Внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции (п. 1 в ред. Федерального закона от 04.06.2011 г. № 123-ФЗ);

Устав ТСЖ «Времена года» - Редакция №5

12.10.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов (в ред. Федерального закона от 04.06.2011 г. № 123-ФЗ);

12.10.3. Избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий (п. 3 в ред. Федерального закона от 04.06.2011 г. № 123-ФЗ);

12.10.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

12.10.5. 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 (п. 5 в ред. Федерального закона от 04.06.2011 г. № 123-ФЗ);

12.10.6. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

12.10.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товариществ;

12.10.8. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана (в ред. Федерального закона от 04.06.2011 г. № 123-ФЗ);

12.10.9. Утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок) (введен Федеральным законом от 04.06.2011 г. № 123-ФЗ);

12.10.10. Утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества (п. 8.2 введен Федеральным законом от 04.06.2011 г. № 123-ФЗ);

12.10.11. Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества (введен Федеральным законом от 04.06.2011 г. № 123-ФЗ);

12.10.12. Рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

12.10.13. Принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным Кодексом и Уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества (в ред. Федерального закона от 04.06.2011 г. № 123-ФЗ);

12.10.14. Определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества и членов ревизионной комиссии;

12.10.15. Другие вопросы, предусмотренные жилищным Кодексом или иными федеральными законами;

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

12.10.17. Решение общего собрания членов товарищества собственников жилья может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного Кодекса (в редакции Федерального закона от 04.06.2011 г. № 123-ФЗ);

12.10.18. Принявшими участие в общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

13. Правление товарищества

13.1. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением Товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

13.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества. В случае если в управлении Товарищества находится несколько многоквартирных домов, то в члены правления может избираться уполномоченный представитель от каждого дома или группы многоквартирных домов.

13.3. Члены правления избираются собственниками жилых и нежилых помещений на общем собрании. Члены правления избираются на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым собственником жилого или нежилого помещения в письменной, либо в устной форме в действующее Правление или назначаемое общее собрание товарищества.

13.4. Член Правления, не принимающий участия в работе Правления, не присутствующий и не голосующий по решениям Правления в течение трех заседаний Правления подряд обязан подать заявление о сложении с себя полномочий члена Правления. В этом случае в члены Правления приглашается с правом голоса член ТСЖ, выразивший желание работать, с последующим утверждением его членства в Правлении на внеочередном общем собрании товарищества.

13.5. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

13.5.1. Соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;

13.5.2. Составление годового бюджета, смет доходов и расходов на каждый финансовый год и годовых отчетов о финансово-хозяйственной деятельности и предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;

13.5.3. Контроль своевременного внесения установленных обязательных платежей и взносов членами ТСЖ; собственниками помещений, не являющимися членами ТСЖ; нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного, специализированного или муниципального жилищного фонда многоквартирного дома, управляющего товариществом;

13.5.4. Ведение реестра членов товарищества и делопроизводства;

13.5.5. Созыв и проведение общего собрания ТСЖ;

13.5.6. Распоряжение средствами товарищества, находящимися на счете в банке в соответствии с финансовым планом.

13.5.7. Установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов;

13.5.8. Установление фактов причинения вреда имуществу собственников;

13.5.9. Хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством.

13.5.10. Хранение переписки (входящих и исходящих документов) ТСЖ, а также отчетных документов общих собраний за период деятельности Правления и последующие два года в течение срока деятельности нового состава Правления. После указанного срока документы передаются в Архив ТСЖ, необходимость создания которого возникает после четырехлетнего периода деятельности ТСЖ.

13.5.11. Рассмотрение заявлений и жалоб собственников помещений.

13.5.12. Расчет размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов Товарищества в соответствии с утвержденной сметой доходов и расходов.

13.5.13. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава ТСЖ.

14. Председатель правления

14.1. Председатель правления Товарищества избирается правлением Товарищества из своего состава на срок два года. Штатным расписанием ТСЖ предусматривается оплата труда Председателя Правления из средств на содержание общего имущества. В случае отсутствия Председателя Правления (в период отпуска, болезни и т.п.) его обязанности исполняет член Правления, на которого решением Правления возлагаются эти обязанности. В этом случае период исполнения обязанностей председателя Правления оплачивается согласно штатному расписанию.

14.2. Председатель правления обеспечивает выполнение решений общего собрания членов Товарищества, правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, нанятому обслуживающему и техническому персоналу.

14.3. Председателем правления Товарищества не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо.

14.4. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правления товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего трудового распорядка работников Товарищества, положения об оплате их труда.

14.5. Председатель правления Товарищества и члены правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей действуют в интересах Товарищества.

14.6. Председатель правления Товарищества обязан обеспечить ревизионной комиссии (ревизору) свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

14.7. Председатель правления утверждает должностные инструкции всех работников товарищества, контролирует их детальность и требует исполнения ими своих должностных обязанностей.

14.8. Разрабатывает и выносит на утверждение Правления штатное расписание, от имени ТСЖ нанимает, контролирует, оплачивает труд.

14.9. Выдает необходимые справки членам ТСЖ, собственникам помещений, нанимателям помещений в многоквартирном доме.

14.10. Осуществляет хранение документов, перечень которых устанавливается настоящим уставом и решениями общего собрания членов ТСЖ законодательством РФ.

14.11. Заключает договора на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме со специализированными организациями или лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

14.12. Заключает договора с собственниками, не являющимися членами ТСЖ.

14.13. Утверждает должностные инструкции.

14.14. Председатель правления имеет право лично вести бухгалтерский учет или нанимать на работу бухгалтера для ведения бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

14.15. По просьбе члена ТСЖ заверяет доверенность выданную представителю члена ТСЖ для участия в общем собрании с правом голоса.

14.16. Открывает расчетные и иные счета в кредитных учреждениях.

15. Ревизионная комиссия

15.1. Для осуществления контроля за деятельностью товарищества общее собрание вправе избирать ревизионную комиссию или ревизора.

15.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества. Количественный состав ревизионной комиссии определяет общее собрание членов товарищества.

15.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

15.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

15.4.1. Проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год;

15.4.2. Представляет общему собранию заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

15.4.3. Представляет общему собранию заключения по смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

15.4.4. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

15.5. Материальное обеспечение деятельности ревизионной комиссии. Вознаграждение и компенсации членам ревизионной комиссии.

15.5.1. Для работы ревизионной комиссии (в том числе для проведения заседаний ревизионной комиссии и на время проведения проверок) правление товарищества предоставляет помещение.

15.5.2. Ревизионная комиссия за счет товарищества обеспечивается канцелярскими принадлежностями и иными расходными материалами в объеме, необходимом для деятельности ревизионной комиссии.

15.5.3. Членам ревизионной комиссии компенсируются все подтвержденные расходы, связанные с исполнением ими обязанностей членов ревизионной комиссии.

15.5.4. Членам ревизионной комиссии в период исполнения ими своих обязанностей может выплачиваться вознаграждение в размере, установленном общим собранием товарищества.

15.6. Досрочное прекращение полномочий.

15.6.1. Полномочия отдельных членов или всего состава ревизионной комиссии могут быть прекращены досрочно решением общего собрания товарищества.

15.6.2. Член ревизионной комиссии вправе по своей инициативе выйти из ее состава в любое время, письменно известив об этом председателя ревизионной комиссии и

товарищество. В этом случае полномочия члена ревизионной комиссии прекращаются в день направления соответствующего извещения.

15.6.3. При выходе из состава ревизионной комиссии ее председателя должна быть соблюдена следующая процедура:

- председатель ревизионной комиссии уведомляет ревизионную комиссию о своем решении выйти из состава ревизионной комиссии товарищества;
- председатель созывает заседание ревизионной комиссии;
- на заседании ревизионной комиссии избирается новый председатель.

15.6.4. Полномочия и обязанности председателя ревизионной комиссии сохраняются до момента избрания нового председателя ревизионной комиссии.

15.6.5. В случае если фактическая численность ревизионной комиссии станет менее половины количественного состава ревизионной комиссии, определенной Уставом товарищества, либо данным Положением, председатель ревизионной комиссии в течение 10 дней с момента наступления указанного события обязан обратиться в правление с требованием о созыве общего собрания членов товарищества для избрания (доизбрания) членов ревизионной комиссии.

16. Учет и отчетность

16.1. Товарищество в лице председателя правления Товарищества осуществляет хранение следующих документов:

- Устав Товарищества, а также изменения и дополнения к нему;
- свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- свидетельство о постановке на налоговый учет Товарищества;
- протоколы Общих собраний и заседаний Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, находящееся на его балансе;
- годовые отчеты, документы бухгалтерского учета. Документы бухгалтерской отчетности;
- заключения ревизионной комиссии, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- печать и штампы Товарищества;
- договора, предусмотренные п.п. 14.11, 14.12 и 14.13;
- иные документы, предусмотренные решениями Общего собрания членов Товарищества и настоящего Устава.

17. Эксплуатация, ремонт, реконструкция, услуги

17.1. Товарищество осуществляет эксплуатацию, ремонт и реконструкцию всех объектов совместного пользования.

17.2. Каждый член Товарищества должен осуществлять эксплуатацию и ремонт всех составных частей своей квартиры, за исключением той ее части, в отношении которой в соответствии с настоящим Уставом эксплуатация, ремонт и реконструкция осуществляется Товариществом.

17.3. Каждый член Товарищества должен возместить Товариществу и другим членам Товарищества любой ущерб, нанесенный им или членами его семьи, или любым лицом, занимающим данную квартиру с согласия члена Товарищества, объектам совместного пользования или любым другим квартирам в результате неосторожности или умышленно, включая любой ущерб, нанесенный другой квартире или объектам общего пользования в результате неправильной эксплуатации, ремонта, переустройства квартиры членом Товарищества.

17.4. Переустройство квартир и перепланировка квартир осуществляется в порядке, установленном жилищным законодательством и иными нормативно-правовыми актами.

17.5. Все модернизации, усовершенствования, переделки и дополнительное строительство не должны нарушать права и законные интересы других собственников помещений, должны производиться таким образом, чтобы свести к минимуму беспокойство, доставляемое другим собственникам помещений.

17.6. Член Товарищества может обратиться к правлению за оказанием специальных услуг относительно управления или эксплуатации недвижимости, которое обычным порядком не предоставляются членам Товарищества со стороны Товарищества, при оказании таких услуг полная стоимость (включая, если того требует правление, соответствующий доход для Товарищества) относится на счет члена Товарищества, требующего оказания таких услуг.

17.7. Каждый собственник помещения и лица, проживающего в его квартире, обязаны предоставить доступ в его квартиру Председателю или иному лицу, уполномоченному Правлением, в целях проведения профилактической инспекционной проверки исправности и показаний приборов учета водо-, тепло-, электроснабжения установленных в данном помещении.

18. Ведение делопроизводства в товариществе

18.1. Протоколы общих собраний членов Товарищества подписывает Председатель правления, данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся с листами регистрации членов Товарищества в его делах постоянно.

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

18.3. Протоколы заседаний правления председателем правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества оформляются в письменной форме, подписываются председателем

Устав ТСЖ «Времена года» - Редакция №5

правления Товарищества или его заместителем, председателем ревизионной комиссии (ревизором) соответственно. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

18.4. 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.

19. Реорганизация или ликвидация товарищества

19.1. Реорганизация или ликвидация товарищества производится на основании и в порядке установленном действующим гражданским законодательством.

19.2. 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.

19.3. При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества.

