

УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«Наш дом»

Протвино, 2014

1. Общие положения.

1.1 Товарищество собственников жилья «Наш дом», далее именуемое Товарищество или ТСЖ, создано по решению Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, город Протвино, ул. Южная, дом 2, далее именуемое Дом, и является добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Полное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья «Наш дом».

Краткое наименование: ТСЖ «Наш дом».

1.3. Местонахождение (юридический адрес) Товарищества: 142280, Московская область, город Протвино, ул. Южная, д. 2, цокольный этаж, помещение № 3.

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией.

1.5. Товарищество создаётся без ограничения срока деятельности.

1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

1.7. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу.

1.8. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.9. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, иными нормативными актами, а также решениями общего собрания членов Товарищества.

2. Цель и виды деятельности Товарищества

2.1. Товарищество создано в целях:

- совместного управления общим имуществом в Доме;
- обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в Доме;
- осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества в Доме;
- предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом РФ помещениями в данном Доме;
- защиты прав и интересов собственников помещений в Доме, связанных с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в суде, в отношениях с третьими лицами;
- а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления Домом либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в Доме.

2.2. Управление Домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в Доме.

2.3. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в Доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического

благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в Доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в Доме, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в Доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

2.4. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в Доме;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в Доме;
- 3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в Доме.

Доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом Товарищества.

Решение о направлениях использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества принимается общим собранием членов товарищества.

3. Средства и имущество товарищества собственников жилья

3.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами Дома.

3.2. Общее имущество в Доме не является собственностью Товарищества. Состав общего имущества определяется в соответствии с действующим жилищным законодательством.

3.3. Средства товарищества собственников жилья состоят из:

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
- 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 4) прочих поступлений.

3.4. На основании решения общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные настоящим Уставом или определенные решением общего собрания Товарищества цели.

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

4. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

4.1. Собственникам помещений в Доме принадлежат на праве общей долевой собственности общее имущество в Доме, а именно:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме;
- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

4.2. Собственники помещений в Доме владеют, пользуются, и в установленных законодательством, а так же настоящим Уставом, пределах распоряжаются общим имуществом в Доме.

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

4.4. Доля в праве общей собственности на общее имущество в Доме собственника помещений в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

4.5. Собственникам помещений в Доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в Доме и открытом в кредитной организации (далее - специальный счет), включая проценты.

4.6. Доля в праве общей собственности на общее имущество в Доме собственника помещений в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

4.7. Собственник помещения в Доме не вправе:

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

4.8. При приобретении в собственность помещений в Доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в Доме, а также обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на содержание и ремонт Дома.

4.9. Собственник помещения в Доме обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы других собственников, правила пользования жилыми

помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

4.10. Собственник помещения в Доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества собственников помещений в Доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт (включая капитальный ремонт).

4.11. Решения общего собрания членов Товарищества Дома о проведении капитального или текущего ремонта, их объеме, сроках исполнения и об оплате расходов по их проведению является обязательным для всех собственников помещений в Доме.

4.12. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения указанных лиц полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.13. Бремя ответственности по оплате обязательных платежей и расходов на содержание и ремонт Дома распространяется на всех собственников помещений в Доме с момента возникновения права собственности, независимо от того, являются ли они членами Товарищества.

4.14. Товарищество несет ответственность за содержание общего имущества в Доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

5. Права Товарищества

5.1. Товарищество имеет право:

- 1) заключать в соответствии с законодательством договор управления Домом и иные обеспечивающие управление Домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в Доме, договоры;
- 2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в Доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию Дома, благоустройство территории, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, создаваемый в соответствии с Уставом Товарищества и законодательными актами Российской Федерации и Московской области, а также расходы на другие установленные настоящей главой и Уставом Товарищества цели;
- 3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в Доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в Доме;
- 4) выполнять работы для собственников помещений в Доме и предоставлять им услуги;
- 5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- 6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
- 7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;
- 8) совершать иные действия, которые не противоречат действующему законодательству.

5.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в Доме, Товарищество вправе:

- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в Доме;
- 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в Доме;
- 3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в Доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- 4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в Доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- 5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

5.3. В случае неисполнения собственниками помещений в Доме своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

5.4. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в Доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

6. Обязанности Товарищества

6.1. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований настоящей главы, положений нормативных правовых актов РФ, а также Устава Товарищества;

2) осуществлять управление Домом в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в Доме;

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в Доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в Доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) 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 Доме или препятствующих этому;

8) представлять законные интересы собственников помещений в Доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

9) вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы государственного жилищного надзора;

10) 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;

11) предоставлять членам Товарищества и собственникам помещений, не являющимся членами Товарищества, возможность для ознакомления с документами Товарищества в порядке, предусмотренном пп. 8 п.8.1. настоящего Устава.

7. Членство в Товариществе

7.1. Членами Товарищества могут быть собственники помещений в Доме, юридические и физические лица.

7.2. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения на основании принятого им решения о создании Товарищества, заявления о вступлении в Товарищество.

7.3. Лица, приобретающие помещения в Доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

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

7.5. 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.

К таким сведениям относятся:

- фамилия, имя отчество собственника(ов) помещения;
- паспортные данные (номер, дата выдачи паспорта, кем выдан);
- номер квартиры, доля в праве собственности (при наличии других собственников), сведения об общей площади помещения, принадлежащего собственнику/сособственнику на праве собственности;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности на помещение в Доме, включая дату возникновения (регистрации) права собственности;
- адрес для направления корреспонденции (адрес фактического проживания);
- телефон (домашний, мобильный, факс);
- адрес электронной почты (e-mail).

8. Права членов Товарищества

8.1. Член Товарищества имеет право:

- 1) участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия;
- 2) вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления;
- 3) избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;
- 4) совершать иные действия, не противоречащие действующему законодательству.

5) получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в виде предоставления возможности ознакомиться с документами в рабочее время, согласованное с Председателем Правления Товарищества по месту нахождения Правления Товарищества, с правом самостоятельного и за свой счет снятия копий своей копировальной техникой или путем фотосъемки документов;

6) обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества;

7) предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;

8) знакомиться по месту нахождения Товарищества 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 настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

9) осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

8.2. Член Товарищества и собственники, не являющиеся членами Товарищества, не в праве:

1) использовать электробытовые приборы (машины, оборудование), мощность которых превышает максимально допустимые для внутридомовых инженерных систем нагрузки, величины которых доведены до сведения потребителей;

2) самовольно производить слив теплоносителя из системы отопления;

3) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный жилой дом;

4) самовольно нарушать пломбы на приборах учета поставляемых ресурсов и в местах их подключения, демонтировать такие приборы или осуществлять иное несанкционированное вмешательство в их работу;

5) осуществлять регулирование мощности работы приборов отопления или совершать иные действия, приводящие к снижению температуры воздуха в помещении в многоквартирном доме ниже 12 градусов Цельсия;

6) несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

7) совершать иные действия, запрещенные действующим законодательством.

9. Обязанности членов Товарищества

9.1. Член Товарищества обязан:

1) выполнять требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества;

2) соблюдать гражданское и жилищное законодательство, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правила пользования жилыми помещениями, Правила внутреннего распорядка Товарищества, иные нормативные акты;

3) нести бремя содержания принадлежащего ему помещения и общего имущества собственников помещений в Доме (в том же порядке, как и другие собственники помещений в данном доме);

4) 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 собственников помещений;

5) содержать находящиеся в его собственности жилые и нежилые помещения в надлежащем состоянии и осуществлять их текущий ремонт за свой счет;

6) использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;

7) предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;

8) обеспечить доступ третьим лицам в принадлежащие ему помещения в случае необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;

9) устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников помещений, либо общему имуществу собственников помещений в Доме им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему помещения;

10) использовать жилое помещение по его назначению;

11) уведомлять правление Товарищества о перепланировке помещения, принадлежащего ему на праве собственности в случае, если такая перепланировка влечет за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме;

12) информировать правление Товарищества об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным прибором учета;

13) предоставить правлению Товарищества достоверные сведения для ведения Реестра членов Товарищества, и информировать правление Товарищества об изменении таких сведений в течение 10 дней с момента произошедших изменений;

14) нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, а также настоящим Уставом Товарищества.

10. Органы управления и контроля Товарищества

10.1. Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов Товарищества;
- Правление Товарищества.

10.2. Органом контроля Товарищества является Ревизионная комиссия.

11. Общее собрание членов Товарищества

11.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления товариществом и созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

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

7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

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

9) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет;

10) утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;

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

12) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и Ревизионной комиссии Товарищества;

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 Доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных

Жилищным Кодексом РФ, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества;

14) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе председателя Правления Товарищества;

15) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами;

11.3. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

12. Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества

12.1. Годовое Общее собрание членов Товарищества проводится не позднее чем через 120 дней после окончания финансового года по инициативе Правления.

12.2. Помимо годового Общего собрания членов Товарищества могут быть созваны внеочередные Общие собрания. Инициатором созыва внеочередного собрания членов Товарищества может быть как Правление Товарищества, так и любой из членов Товарищества или группа членов Товарищества.

12.3. На порядок проведения Общего собрания членов Товарищества распространяются положения статей 45 – 46 Жилищного Кодекса РФ.

12.4. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и может доводиться до сведения членов Товарищества одним или несколькими из следующих способов:

- вручаться каждому члену Товарищества под расписку;
- направляться каждому члену Товарищества посредством почтового отправления (заказным письмом);
- размещаться в подъезде данного дома на информационном стенде, доступном для всех членов Товарищества и направляться каждому члену Товарищества посредством направления телефонограммы с составлением акта или отправкой уведомления по электронной почте с распечаткой реестра отправленных писем.

12.5. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

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

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

12.8. 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.

12.9. Правом голосования на Общем собрании членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены данного Товарищества. Голосование на Общем собрании членов Товарищества осуществляется членом Товарищества как лично, так и через своего представителя, полномочия которого должны быть оформлены нотариально.

12.10. Каждый член Товарищества на Общем собрании членов Товарищества обладает количеством голосов, пропорциональным его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

12.11. Решения общего собрания членов Товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6 и 7 пункта 11.2 настоящего Устава, 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.

12.12. Решения Общего собрания членов Товарищества оформляются протоколом, подписанным Председателем и секретарем собрания.

12.13. Решения, принятые Общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения членов Товарищества путем размещения в каждом подъезде данного дома на информационном стенде, доступном для всех членов Товарищества, не позднее чем через пять дней со дня принятия этих решений

12.14. Протоколы Общих собраний членов Товарищества и решения членов Товарищества по вопросам повестки дня таких собраний, поставленным на голосование, хранятся по месту нахождения ТСЖ.

12.15. Решения, принятые Общим собранием членов Товарищества, являются обязательным для исполнения всеми членами Товарищества, в том числе теми членами Товарищества, которые не участвовали в голосовании.

12.16. Член Товарищества собственников жилья вправе обжаловать в суд решение, принятое Общим собранием членов Товарищества в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

12.18. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования, в порядке, установленном пунктами статьями 47 и 48 Жилищного кодекса РФ.

13. Правление Товарищества

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

13.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок два года. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право избираться в правление Товарищества.

13.3. Правление включает не менее 5-ти (пяти) членов. Правление Товарищества избирает из своего состава Председателя и Секретаря Правления Товарищества.

13.4. 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.

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

13.6. Заседание правления Товарищества созывается председателем не позднее чем за 2 рабочих дня до даты заседания в порядке, аналогичном извещению членов Товарищества об общем собрании членов Товарищества.

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

Если на заседании правления количество присутствующих не будет составлять большинства членов правления, то заседание Правления переносится на другую дату.

13.8. В обязанности Правления товарищества собственников жилья входят:

- 1) соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 4) управление Домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания Дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в Доме;
- 7) ведение Реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- 9) контроль за деятельностью управляющей организации;
- 10) выполнение иных вытекающих из устава Товарищества обязанностей.

14. Председатель правления

14.1. Председатель Правления Товарищества избирается на срок два года. Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

14.2. 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 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 Доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

15. Ревизионная комиссия

15.1. Ревизионная комиссия Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества в количестве 3-х (трех) членов сроком на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества.

15.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.

15.3. Ревизионная комиссия Товарищества:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;

2) представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

3) представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

4) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

16. Реорганизация и ликвидация товарищества

16.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

16.2. Товарищество по решению общего собрания членов Товарищества может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

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

17. Заключительные положения

17.1. Устав утверждается Общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации данной редакции Устава и внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр юридических лиц.

17.2. Изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения Общего собрания, принятого большинством голосов членов Товарищества или их представителей, и подлежат государственной регистрации.

Государственная регистрация изменений, вносимых в учредительные документы Товарищества, осуществляется в том же порядке и в те же сроки, что и государственная регистрация некоммерческой организации.

17.3. В вопросах, не регламентированных настоящим Уставом, действует законодательство Российской Федерации.

17.4. Настоящий Устав составлен в 3-х (трех) экземплярах, имеющих равную силу.