«Утвержден»

решением общего собрания

членов ТСЖ «Болотниковская 3-1»

Протокол № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

УСТАВ

Товарищества собственников жилья

«Болотниковская 3-1»

*(проект новой редакции рассмотрен*

*и одобрен на заседании правления*

*ТСЖ «Болотниковская 3-1»*

*24 января 2013 г. протокол № 1)*

**1.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

Настоящий Устав является новой редакцией Устава ТСЖ «Болотниковская 3-1» в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации .

1.1.Товарищество собственников жилья «Болотниковская 3-1» ( далее – Товарищество) является некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации помещениями в данном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.2.Полное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья «Болотниковская 3-1»

Краткое наименование : ТСЖ «Болотниковская 3-1»

1.3.Почтовый и юридический адрес: 117556, г.Москва, ул.Болотниковская д.3, корп.1.

1.4.Товарищество создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и иных нормативных правовых актов.

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

1.6.Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.7.Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет расчетный и иные счета в банке, печать со своим наименованием, штампы, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

1.8.Товарищество может от своего имени заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

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

**2. ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.**

2.1. Товарищество собственников жилья – некоммерческая организация, основанная

на членстве, объединении собственников помещений в многоквартирном доме, не ставящее своей основной целью получение прибыли. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

2.2. Товарищество является добровольным объединением собственников

помещений в многоквартирном доме, созданным в целях:

2.2.1. совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме;

2.2.2. обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством

пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;

2.2.3. осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и

приращению общего имуществ в многоквартирном доме;

2.2.4. предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с

Жилищным кодексом РФ помещениями, в данном многоквартирном доме;

2.2.5. защиты прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме,

связанных с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в суде, в отношениях с третьими лицами;

2.2.6. распределения между членами Товарищества и собственниками помещений в

многоквартирном доме, не являющихся членами Товарищества, обязанностей по возмещению соответствующих издержек по управлению многоквартирным домом, содержанию, эксплуатации и ремонту общего имущества;

2.2.7. обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;

2.2.8. а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме.

**3 . ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ПОМЕЩЕНИЕ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В ДОМЕ.**

3.1. Собственники жилого и/или нежилого помещения владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными жилищным законодательством Российской Федерации.

3.2.Жилые помещения используются для проживания граждан. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему помещение гражданину на основании 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 законодательством и Жилищным кодексом Российской Федерации.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств. Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно- гигиенических, экологических и иных требований законодательства. Переустройство и /или перепланировка помещения в доме осуществляется в предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации порядке.

3.3. Общее имущество в доме находится в общей долевой собственности собственников помещений. Собственники владеют, пользуются и в установленных жилищным законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в доме.

Доля собственника в праве общей собственности на общее имущества 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.

При переходе права собственности на помещение доля в праве общей долевой собственности на общее имущество нового собственника равна доле в праве общей долевой собственности на общее имущество предшествующего собственника.

3.4. Переустройство или перепланировка общего имущества с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования производится с согласия всех собственников, оформленного письменно.

3.5. Часть общего имущества может быть передана Товариществом во временное владение и пользование на основе договора любому заинтересованному лицу в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников. Передача во владение и пользование заинтересованному лицу части общего имущества осуществляется по решению общего собрания собственников помещений, принятому в соответствии с настоящим Уставом.

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

**4. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ.**

4.1. Членами Товарищества могут быть физические и юридические лица, являющиеся собственниками помещений, с момента регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

4.2. Членство в Товариществе возникает у собственника на основании заявления о вступлении в Товарищество.

Членами Товарищества могут быть несовершеннолетние лица, а также лица, к которым перешло право собственности на помещения в результате предусмотренных законодательством РФ сделок с недвижимостью.

4.3. Членство в Товариществе является добровольным. Член Товарищества в любое время может выйти из Товарищества, подав об этом письменное заявление в правление Товарищества. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из числа членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение, его смерти, ликвидации юридического лица – собственника помещения либо ликвидации Товарищества как юридического лица.

4.4. В случае если помещение принадлежит нескольким собственника на праве общей собственности, то они могут принять решение о предоставлении их интересов в Товариществе одним из них.

4.5. Прием в члены Товарищества ведется правлением Товарищества по заявлению собственника помещения.

**5. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА.**

5.1. В собственности Товариществ может находиться движимое имущество, а также

недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное Товариществом по предусмотренным законодательством РФ основаниям.

5.2. Средства Товарищества состоят из:

5.2.1. обязательных платежей членов Товарищества, вступительных и иных взносов членов Товарищества;

5.2.2. платежей собственников, не являющихся членами Товарищества, на совместное управление общим имуществом в доме по договорам о содержании и ремонте общего имущества в доме, в том числе на создание специальных фондов;

5.2.3. платежей собственников на проведение капитального ремонта общего имущества в случае принятия на общем собрании собственников помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ, их стоимости, срока проведения и размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника;

5.2.4. доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

5.2.5. бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, представление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством Российской Федерации и города Москвы случаях.

5.2.6. прочих поступлений.

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

5.4. Специальные фонды могут состоять из средств, полученных в результате хозяйственной деятельности Товарищества, дополнительных взносов членов Товарищества и собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, и других источников.

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

В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств увеличение расходов против финансового плана (сметы) в текущем году, по решению правления, должно быть проверено ревизионной комиссией и при подтверждении целесообразности этого увеличения – расходы должны быть включены в финансовый план следующего года.

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

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

5.6.2. 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.

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

5.6.4. земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами

озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

5.7.Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в

установленных жилищным и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

5.8. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно

только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

5.9. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на

общем собрании, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

5.10.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, требующего такого обременения земельного участка и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

5.11. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном

доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

5.12. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном

доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

5.13. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме

доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное имущество предшествующего собственника такого помещения.

5.14. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

5.14.1. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

5.14.2. 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.

5.15. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к

приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

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

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

5.18. 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.

5.19. Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном действующим законодательством. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещения без согласия собственников других помещений в случае, если подобные изменения или раздел не влекут 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.

5.20. Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

**6 . ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.**

6.1. Члены Товарищества обязаны нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также расходы , связанные с уставной деятельностью Товарищества.

6.2. В случае принятия собственниками решения о проведении капитального ремонта общего имущества и установления перечня работ по капитальному ремонту, сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника и порядка ее внесения собственника обязаны оплачивать капитальный ремонт.

6.3. Члены Товарищества обязаны оплачивать коммунальные услуги.

6.4. Члены Товарищества обязаны вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставленного им ЕПД ( единого платежного документа).

6.5. Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений вносят обязательные платежи в порядке, установленном правлением Товарищества, если иное не установлено в договоре о содержании и ремонте общего имущества в доме с собственниками, не являющимися членами Товарищества.

6.6. Собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и ( или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить Товариществу неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно. Неиспользование собственником принадлежащего ему помещения или отказ от пользования общим имуществом либо отказ от вступления в члены Товарищества не являются основанием для освобождения собственника или частично от внесения обязательных платежей.

6.7. В случае принятия собственниками решения об изменении способа управления домом они обязаны возместить расходы Товариществу по ранее заключенным договорам.

**7. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА.**

7.1. Для выполнения возложенных на Товарищество функций Товарищество имеет право:

7.1.1. заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным

домом , а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;

7.1.2. определять смету доходов и расходов на год (финансовый план), в том числе необходимые

расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Жилищным кодексом и настоящим Уставом цели;

7.1.3. устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества

размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

7.1.4. определять порядок внесения обязательных платежей, а также иных взносов;

7.1.5. осуществлять по поручению собственников помещений начисление, сбор и перечисление обязательных платежей обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям;

7.1.6.осуществлять самостоятельно выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключать с ними договоры от имени и за счет собственников помещений;

7.1.7. осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

7.1.8. выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и

предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности при осуществлении Товариществом хозяйственной деятельности;

7.1.9. пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации;

7.1.10. передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

7.1.11. продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

7.1.12. устанавливать охранную сигнализацию на места общего пользования ((входные двери, подвал, чердак и др.);

7.1.13. подготавливать предложения собственникам помещений в многоквартирном доме по капитальному ремонту общего имущества в доме, а также проводить расчет расходов на его проведение;

7.1.14.проводить от имени и за счет собственников страхование опасных производственных объектов (лифтов и т.п..);

7.1.15. осуществлять страхование общего имущества многоквартирного дома по решению общего собрания собственников помещений;

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

7.2.1. предоставлять заинтересованным лицам в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

7.2.2. в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке

надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

7.2.3. получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую

собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

7.2.4. осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за

счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

7.2.5. заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

7.3. Товарищество вправе оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию , текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по актам вандализма, штрафным санкциям, а также направлять их в специальные фонды.

7.4. В случае не исполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

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

7.6. Товарищество вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

\* обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.;

\* строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

\* сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

**8. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.**

8.1.Товарищество обязано:

8.1.1. обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других Федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

8.1.2. представлять законные интересы всех собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде;

8.1.3. заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в доме с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества;

8.1.4. осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном

Жилищным кодексом РФ;

8.1.5. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по

договору;

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

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

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

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

8.1.10.осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников помещений на действие (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

8.1.11. выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий.

8.1.12. осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;

8.1.13. вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала направлять копию этого реестра в соответствующие органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации. 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.;

8.1.14. вести бухгалтерскую, статистическую, техническую и иную документацию;

8.1.15. представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъекта Российской 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 копий текстов соответствующих изменений или Устав Товарищества в новой редакции.

**9. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.**

9.1. Член Товарищества имеет право:

9.1.1. Голосовать на общем собрании лично или через своего представителя , уполномоченного доверенностью.

9.1.2. Избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и ревизионную комиссию (ревизором) Товарищества.

9.1.3. Получать информацию о деятельности органов управления Товарищества.

9.1.4. Добровольно выйти из состава членов ТСЖ.

9.1.5. Обжаловать в суде решение общего собрания членов Товарищества или решение правления Товарищества, которые нарушают его права и охраняемые законом интересы.

9.1.6. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества , устранению недостатков в работе его органов.

9.1.7. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, санитарных, противопожарных и иных правил и норм.

**10. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

10.1. Член Товарищества обязан:

10.1.1. Бережно относиться к общему имуществу дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, расположенным на придомовой территории.

10.1.2. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества.

10.1.3. Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением.

10.1.4. Выполнять требования настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества в пределах их полномочий.

10.1.5. Не нарушать права других собственников.

10.1.6. Нести бремя содержания принадлежащего помещения, общего имущества.

10.1.7. Своевременно вносить обязательные платежи, включая плату за жилое помещение и коммунальные услуги, оплачивая иные взносы.

10.1.8. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу.

10.1.9. Допускать в помещение руководителей, иных должностных лиц Товарищества, предприятий и организаций, имеющих право проведения профилактических работ инженерного оборудования, устранения аварий , осмотра приборов учета воды и контроля.

10.1.10. Принимать необходимее меры по предотвращению причинения ущерба общему имущества.

10.1.11. Предоставлять Товариществу информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ.

10.1.12. За свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в доме, а также лицами, проживающими в отношении члена Товарищества.

10.1.13. Соблюдать иные установленные общим собранием членов Товарищества требования.

**11. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА.**

11.1. Органами управления Товарищества являются:

11.1.1. Общее собрание членов Товарищества;

11.1.2. Правление Товарищества.

11.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

11.3. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, за законностью действий правления и председателя Товарищества, ответственных за эту деятельность, соблюдением ими действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общих собраний осуществляет ревизионная комиссия ( ревизор).

**12. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

12.1. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества, созываемое в порядке, установленном настоящим Уставом.

12.2. Организация и проведение общего собрания членов Товарищества осуществляются с учетом положений ст.146 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

12.4. На общем собрании членов Товарищества вправе присутствовать собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, без права голоса.

12.5. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

12.5.1. внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;

12.5.2. принятие решение о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

12.5.3. избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества и в случаях, предусмотренных Уставом Товарищества, также председателя правления из числа членов правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

12.5.4. установление размера обязательных платежей для всех собственников, а также обязательных и членских взносов для членов Товарищества.

12.5.6. 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;

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

12.5.8.. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

12.5.9.. Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и ремонт общего имущества и его оборудования, проведение капитального ремонта общего имущества.

12.5.10. утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;

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

12.5.12. утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;

12.5.13. утверждение заключения ревизионной комиссии ( ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

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

12.5.15.. принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;

12.5.16. определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества;

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

12.6..Ежегодное общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 90 дней после окончания финансового года по инициативе правления.

12.7. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

12.8. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется по усмотрению лица, по инициативе которого созывается общее собрание, одним из следующих вариантов ( или путем сочетания нескольких вариантов):

12.8.1.. в письменной форме путем вручения каждому члену Товарищества под расписку;

12.8.2. в письменной форме посредством почтового отправления ( заказным письмом);

12.8.3. путем вывешивания сообщения на официальном сайте Товарищества на главной странице сайта;

12.8.4. путем вывешивания на стендах ( досках объявлений) каждого подъезда дома.

Уведомление направляется или выкладывается на сайте, или вывешивается на стендах подъездов не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

12.9. 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.

12.10.. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

12.11.**.** Решения общего собрания членов Товарищества принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества по следующим вопросам, отнесенным Жилищным кодексом Российской Федерации к исключительной компетенции общего собрания:

12.11.1. принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

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

12.11.3. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности 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 по вопросам, отнесенным жилищным законодательством к компетенции общего собрания собственников, принимаются с учетом требований к голосованию, установленных для общего собрания собственников.

12.13. Решения общего собрания членов Товарищества являются обязательным для всех членов Товарищества и собственников, не являющихся членами

Товарищества, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании или голосовали против.

12.14. Принявшими участие в общем собрании членами Товарищества в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества или их представители, действующие на основании доверенности, решения которых получены до даты окончания их приема.

12.15. В решении члена Товарищества при заочном голосовании по вопросам, поставленном на голосование, должны быть указаны:

12.15.1. сведения о лице, участвующем в голосовании;

12.15.2. сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;

12.15.3. решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против», иди «воздержался».

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

12.17. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 46 - 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

**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 многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества.

13.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок не более чем на два года. Члены правления могут быть избраны на два и более сроков. Численный состав членов правления устанавливается на общем собрании членов Товарищества.

13.3. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя. Выборы председателя правления Товарищества могут быть проведены открытым или тайным голосованием.

Первое заседание правления Товарищества проводится сразу после проведения общего собрания членов Товарищества, на котором были избраны члены правления.

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. Член правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления 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 (два) рабочих дня до даты заседания.

13.7. Заседание правления созывается его председателем.

13.8. Регулярные заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем правления в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления. Заседания правления созываются не реже 1 раза в три месяца. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления.

13.9. Внеочередные заседания правления могут созываться председателем правления с уведомлением за два дня до их проведения, которое доставляется каждому члену правления лично или по почте и в котором указывается время, место и повестка заседания правления Товарищества.

13.10. Заседание правления Товарищества признается правомочным при участии в нем большинства членов правления. Если на заседании правления количество присутствующих не будет составлять большинства членов правления, то его заседание должно быть перенесено на другое время.

13.11. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на его счете в банке, в соответствии с финансовым планом. Правление может распоряжаться средствами Товарищества с превышением расходов, предусмотренным финансовым планом, только с согласия ревизионной комиссии (ревизора).

13.12. 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.

13.13. Выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий.

13.14. В обязанности правления Товарищества входят:

13.14.1. соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;

13.14.2. контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

13.14.3. составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, представление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;

13.14.4. управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

13.14.5. наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их.

13.14.6. заключение от имени собственников договоров на выполнение за их счет работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных и прочих услуг.

13.14.7. прием заявлений о вступлении в члены Товарищества и выходе из него.

13.14.8. ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

13.14.9. созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;

13.14.10.. выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества обязанностей.

13.15. Передача технической, бухгалтерской и иной документации на дом, а также учредительных и иных документов Товарищества новому правлению.

**14. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ.**

14.1. Председатель правления Товарищества избирается из числа членов правления Товарищества на срок два года. Председатель правления может быть избран на два и более сроков. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно. Председателем правления Товарищества не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо.

14.2. Председатель правления действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарище6ства 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 Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

14.3. 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.

14.4. Председатель правления Товарищества обязан обеспечить ревизионной комиссии

( ревизору), аудитору свободный доступ к любым документам, относящихся к деятельности Товарищества.

14.5. 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.

14.3. Председательствует на заседаниях правления.

14.4. Подписывает от имени Товарищества договоры, а также другие документы и протоколы заседаний правления.

14.5. Выдает доверенности.

14.6. Председатель, при несогласии с решением правления, вправе обжаловать данное решение на общем собрании членов Товарищества или в суде.

**15. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА.**

15.1. Ревизионная комиссия ( ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества сроком на два года. Члены ревизионной комиссии могут быть избраны на два и более сроков. 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 ( ревизор) Товарищества:

15.3.1. проводит не реже одного раза в год ревизии финансовой деятельности Товарищества, а также по инициативе членов ревизионной комиссии ( ревизора), по решению общего собрания членов Товарищества либо по требованию одной пятой общего числа членов Товарищества или одной трети общего числа членов правления.

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

15.3.3.проверяет использование средств Товарищества по назначению;

15.3.4.проверяет обоснованность операций с денежными средствами, расчетных и кредитных операций.

15.3.5.проверяет полноту и своевременность уплаты Товариществом налогов;

15.3.6.проверяет обоснованность произведенных затрат, связанных с текущей деятельностью, и затрат капитального ремонта;

15.3.7.проверяет расчеты по оплате труда и прочие расчеты с физическими лицами;

15.3.8.проверяет использование дополнительных доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, средств специальных фондов;

15.3.9. представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий го Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

15.3.10. информирует правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на общем собрании членов ТСЖ;

15.3.10. отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

15.4.Члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством РФ.

15.5. Порядок работы ревизионной комиссии ( ревизора) и ее полномочия регулируются настоящим Уставом Товарищества, Положением о ревизионной комиссии (ревизоре),утвержденным общим собранием членов Товарищества.

15.6.Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна общему собранию членов Товарищества.

Перевыборы ревизионной комиссии (ревизора) могут быть проведены досрочно по требованию не менее одной трети общего числа членов Товарищества.

15.7. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членам либо при выявлении злоупотреблений членов правления Товарищества и председателя правления ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созывать внеочередное общее собрание членов Товарищества либо обратиться в правоохранительные органы или в суд.

**16. ВЕДЕНИЕ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВА В ТОВАРИЩЕСТВЕ**

16.1. Протоколы общих собраний членов Товарищества подписывает председатель правления и секретарь такого собрания на основании протокола счетной комиссии по результатам голосования. Протокол отчетно-выборного собрания членов Товарищества может подписывать любой член Товарищества, избранный председателем данного собрания, так как председатель правления Товарищества еще не избран на первом заседании правления. Данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

16.2.Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии ( ревизора) Товарищества подписывает соответственно председатель правления Товарищества или его заместитель, секретарь и председатель ревизионной комиссии ( ревизор) . Данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

16.3. В случае принятия решения о голосовании в форме заочного голосования постоянному хранению подлежат протоколы общих собраний членов Товарищества, письменные решения членов Товарищества ( листы голосования).

16.4. Копии протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов предоставляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию, а также органам исполнительной власти и местного самоуправления, на территории которого находится Товарищество, органам государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, судебным и правоохранительным органам, организациям в соответствии с их запросами в письменной форме.

16.5. Ведение реестра членов Товарищества, реестра договоров на эксплуатацию и ремонта общего имущества многоквартирного дома, перечень общего имущества многоквартирного дома, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности и другая документация в соответствии с делопроизводством Товарищества.

**17. СТРАХОВАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.**

В целях гарантирования возмещения убытков, связанных с утратой (разрушением) или

повреждением общего имущества многоквартирного дома :

17.1.Товарищество может осуществлять страхование имущества, включенного в список общего имущества, от любых видов риска прямого физического ущерба, а также может осуществлять страхование ответственности с целью защиты Товарищества и собственников помещений в многоквартирном доме в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества, в соответствии с законодательством.

17.2. Собственники помещений в многоквартирном доме осуществляют страхование своего недвижимого имущества самостоятельно.

17.3. В случае ущерба, нанесенного многоквартирному дому в результате страхового случая, страховка выплачивается Товариществу для последующего использования в интересах собственников помещений в многоквартирном доме.

**18. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.**

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

18.2.Товарищество ликвидируется:

18.2.1.по решению общего собрания в связи с изменением способа управления многоквартирным домом;

18.2.2.по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в случае, если члены Товарищества не обладают более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

18.2.3.при осуществлении деятельности , запрещенной законодательством, или противоречащей уставным целям Товарищества;

18.2.4. по решению суда.

18.3.Порядок ликвидации Товарищества:

18.3.1.управление многоквартирным домом переходит от правления Товарищества к ликвидационной комиссии с момента принятия решения о ликвидации;

18.3.2.ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, публикацию о ликвидации Товарищества, порядке и сроке заявления требований его кредиторов. Срок заявления требований кредиторами не может быть менее, чем два месяца со дня публикации о ликвидации Товарищества.

При ликвидации Товарищества архив, дела и документы передаются в установленном порядке в государственный архив по территориальности согласно описи.

18.3.3.Ликвидация Товарищества считается завершенной , а Товарищество- прекратившим существование после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц.

**19. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

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

19.2.Изменения и дополнения в Устав Товарищества либо Устав Товарищества в новой редакции принимаются на общем собрании членов Товарищества большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей. Изменения и дополнения к настоящему Уставу Товарищества либо Устав Товарищества в новой редакции подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.

19.3.Положения Устава, признанные противоречащими или несоответствующими действующему законодательству и иным нормативно-правовым актам, содержащим нормы жилищного права, считаются не действующими и не подлежат применению.

19.4. Настоящий Устав составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, а второй – в Товариществе.

---------------------------------------------------------