

Удостоверительный документ юридического лица  
ОГРН 4406078623094  
в новой редакции представлен  
при внесении в Единый государственный реестр юридических лиц  
от 27 СЕН 2017  
за ОГРН 4406078623094  
Инспекция ФНС России по  
Верх-Исетскому району г.Екатеринбурга  
Заместитель начальника:  
*Гафарова Л.Р.*

Утвержден  
Протоколом членов ТСЖ «Ленина-63»  
внеочередного общего собрания  
собственников помещений  
в многоквартирном доме  
от "14\_" сентября 2017\_ г.

**УСТАВ  
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ  
«ЛЕНИНА-63»**

(в новой редакции)

г.Нижний Тагил

## **1. Общие положения**

1.1. Товарищество собственников жилья "ЛЕНИНА-63", именуемое в дальнейшем "Товарищество", создано решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и зарегистрирован регистрирующим органом 01.07.2010 (ИИН 6623070582 ОГРН 1106623004091) в соответствии с протоколом общего собрания членов ТСЖ «Ленина-63» собственников помещений МКД №63 от 14.09.2017 устав ТСЖ принят в новой редакции для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме по адресу: город Нижний Тагил, пр. Ленина, дом 63 кв обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом РФ, действующими нормативными и правовыми актами, настоящим Уставом.

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке:  
Товарищество собственников жилья "ЛЕНИНА-63".

1.3. Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: ТСЖ "ЛЕНИНА-63".

1.4. Место нахождения Товарищества (фактический адрес):  
город Нижний Тагил, пр. Ленина, дом 63

1.5. Почтовый адрес Товарищества: город Нижний Тагил пр. Ленина дом 63

1.6. Место нахождения исполнительного органа Товарищества:  
город Нижний Тагил, пр. Ленина, дом 63, кв № 25

1.7. Товарищество собственников жилья (далее - Товарищество) создается без ограничения срока деятельности.

1.8. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

1.9. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве.

1.10. Товарищество от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступает истцом и ответчиком в суде.

1.11. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

1.12. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, в том числе по оплате членами Товарищества обязательных платежей: плате за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плате за коммунальные услуги.

1.13. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

## **2. Термины и определения**

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

**Товарищество** - Товарищество собственников жилья "ЛЕНИНА-63", являющееся основанной на членстве некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме (общим имуществом), обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

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

**Член Товарищества** - собственник, вступивший в установленном порядке в Товарищество.

**Многоквартирный дом** - расположенный по адресу: город Нижний Тагил, пр.Ленина, дом 63, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, находящаяся в общей долевой собственности собственников помещений.

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

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

**Общее имущество** - имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам жилых и нежилых помещений, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе.

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

**Коммунальные услуги** - предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению (теплоснабжению), газоснабжению.

**Услуги по содержанию общего имущества** - услуги, предоставляемые управляющей или обслуживающими организациями по осмотру, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в многоквартирном доме; освещению помещений общего пользования; обеспечению температурно-влажностного режима помещений общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме; сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества, и другие.

**Текущий ремонт** - ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельном участке.

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

**Плата за жилое помещение** - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета на 1 кв. метр общей площади жилого помещения.

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

### **3. Цель и виды деятельности Товарищества**

3.1. Товарищество создано для осуществления следующих целей:

Управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме.

Обеспечение эксплуатации многоквартирного дома силами Товарищества либо заключение в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг.

Обеспечение предоставления собственникам помещений коммунальных и прочих услуг.

Владение, пользование и в установленных законодательством РФ пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.

Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в договорных и иных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями, индивидуальными предпринимателями.

Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в судебных, государственных органах власти и органах местного самоуправления.

Организация проведения капитального ремонта (надстройки, реконструкции) при принятии такого решения общим собранием собственников помещений.

3.2. Товарищество как некоммерческая организация не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом.

Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов.

3.3. Товарищество может осуществлять управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений в целях улучшения условий их проживания (консультационные услуги, обеспечение услугами интернет-связи, услуги представительства, косметический ремонт помещений, получение и отправка корреспонденции и другие виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации, направленные на достижение предусмотренных настоящим Уставом целей).

#### **4. Право собственности на помещения и общее имущество в многоквартирном доме**

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

4.2. 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 гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

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, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными действующим законодательством. Переустройство и/или перепланировка помещения в доме осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

Жилое помещение может быть переведено в нежилое в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

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

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.

4.4. 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.

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

#### **5. Членство в Товариществе**

5.1. Членами Товарищества могут быть граждане РФ, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица, являющиеся собственниками помещений.

5.2. При создании Товарищества членство в Товариществе возникает у всех собственников, выразивших свое волеизъявление об этом с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

5.3. 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.

5.4. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их законные представители в установленном законодательством порядке. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

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

## **6. Средства и имущество Товарищества**

6.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное Товариществом по предусмотренным законодательством РФ основаниям.

6.2. Средства Товарищества состоят из:

Членских и иных взносов членов Товарищества, в том числе на создание специальных фондов.

Обязательных платежей членов Товарищества.

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

Платежей и взносов собственников на проведение капитального ремонта общего имущества в случае принятия на общем собрании собственников помещений решения о проведении такого ремонта.

Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества.

Прочих поступлений.

6.3. Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

Специальные фонды могут образовываться в целях:

- восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе инженерного оборудования;
- оборудование и содержание детских, спортивных площадок, площадок отдыха;
- обустройство и содержание стоянок автотранспорта;
- благоустройство и озеленение придомовой территории;
- строительство объектов общего имущества;

- оплата юридических, аудиторских и иных услуг привлеченных лиц;
- другие цели.

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

## **7. Обязательные платежи членов Товарищества**

7.1. Члены Товарищества обязаны нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества (далее - членские взносы), установленные решениями общих собраний членов Товарищества.

7.2. 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, собственники обязаны оплачивать капитальный ремонт.

7.3. Члены Товарищества обязаны оплачивать жилищно- коммунальные услуги.

7.4. Члены Товарищества обязаны вносить членские взносы, плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставляемого им счета-квитанции..

7.5. Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений вносят обязательные платежи и взносы.

7.6. Наниматели по договору социального найма или договору найма государственного жилищного фонда вносят обязательные платежи, если иное не установлено в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственником государственного жилищного фонда.

7.7. Собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и (или) неполностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить Товариществу неустойку (пени) в размере установленном действующим законодательством;

Неиспользование собственником принадлежащего ему помещения или отказ от пользования общим имуществом либо отказ от вступления в члены Товарищества не являются основанием для освобождения собственника полностью или частично от внесения обязательных платежей и взносов.

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

## **8. Права Товарищества**

8.1. Товарищество имеет право:

Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества:

Определять смету доходов и расходов Товарищества 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 настоящим Уставом цели.

Устанавливать 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.

Определять порядок внесения членских и иных взносов, а также обязательных платежей.

Осуществлять по поручению собственников помещений начисление, сбор и перечисление обязательных платежей управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям.

Осуществлять самостоятельно выбор управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключать с ними договоры от имени и за счет собственников помещений.

Осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с управляющей или обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

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

Осуществлять проверку технического состояния общего имущества.

Принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности при осуществлении Товариществом хозяйственной деятельности.

Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством РФ.

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

Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

Устанавливать охранную сигнализацию на места общего пользования (подвал, чердак и др.).

Приобретать средства пожаротушения.

Осуществлять страхование имущества Товарищества и общего имущества по решению общего собрания членов Товарищества.

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

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;



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

Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия. расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, по возмещению убытков, связанных с актами вандализма, штрафным санкциям, а также направлять их в специальные фонды.

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

## **9. Обязанности Товарищества**

### **9.1. Товарищество обязано:**

Обеспечить выполнение требований законодательства РФ и настоящего Устава.

Представлять законные интересы всех собственников в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

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

Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам.

Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме силами Товарищества и/или путем заключения в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. В случае заключения от имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту контролировать исполнение обслуживающими организациями договорных обязательств.

Осуществлять контроль за правильностью начисления размеров обязательных платежей собственникам помещений управляющей организацией или организацией, осуществляющей функции по начислению платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги.

Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, а также обязанностей собственников по капитальному ремонту общего имущества.

Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений.

Осуществлять контроль за использованием членами Товарищества принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме.

Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

Выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий.

Вести бухгалтерскую, статистическую, техническую и иную документацию.

Выполнять иные обязанности в пределах предоставленных собственниками полномочий.

Хранить документы Товарищества:

- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;
- протоколы общих собраний Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы и приказы правления Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;
- документы делопроизводства Товарищества;
- акты ревизионных проверок или заключений ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;

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

9.2. Документы Товарищества хранятся в правлении Товарищества.

## **10. Права членов Товарищества**

10.1. Член Товарищества имеет право:

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

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

Получать информацию о деятельности органов управления Товарищества.

Добровольно выйти из состава членов Товарищества.

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

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

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

## **11. Обязанности членов Товарищества**

11.1. Член Товарищества обязан:

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

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

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

Нести бремя содержания принадлежащего помещения, общего имущества.

Своевременно оплачивать членские взносы и вносить обязательные платежи, включая плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Своевременно извещать Товарищество или уполномоченную им управляющую организацию о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем.

Допускать в помещение руководителей, иных должностных лиц Товарищества, управляющей организации (управляющего), предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

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

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

Предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения.

## **12. Органы управления и контроля Товарищества**

12.1. Органами управления Товарищества являются:

Общее собрание членов Товарищества.

Правление Товарищества.  
Председатель правления Товарищества

12.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

12.3. 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).

## **13. Общее собрание членов Товарищества**

13.1. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества.

13.2. Общее собрание членов Товарищества созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

13.3. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в очной форме (совместное присутствие членов Товарищества), в форме заочного или очно-заочного голосования, в соответствии с действующим законодательством.

13.4. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается по инициативе правления Товарищества не позднее 120 дней после окончания финансового года.

13.5. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления Товарищества, членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии.

13.6. Организация общего собрания членов Товарищества:

Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества производится не позднее чем за 10 (десять) дней до даты его проведения путем размещения на информационных стендах в подъездах и на сайте ТСЖ.

В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, дата, место и время проведения общего собрания и выносимые на обсуждение вопросы (повестка дня), порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на таком собрании, где с ними можно ознакомиться. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

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

Член Товарищества вправе участвовать в общем собрании и голосовать лично либо через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ.

Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем участвовали члены Товарищества или их представители по доверенности, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

В случае отсутствия на общем собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату, время и форму проведения общего собрания (в заочной или очной форме).

Решение общего собрания членов Товарищества принимается большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают участвующие в общем собрании члены Товарищества и их представители.

Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины, а также для собственников помещений, не являющихся членами Товарищества.

13.7. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества.

Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества.

Принятие решений о приобретении, строительстве, в том числе с расширением

(надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, капитальном ремонте общего имущества.

Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

Принятие решений о страховании имущества Товарищества и общего имущества в многоквартирном доме.

Избрание председателя правления Товарищества, правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

Утверждение перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

Установление размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также обязательных и членских взносов для членов Товарищества.

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

Утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана.

#### **14. Правление Товарищества**

**14.1.** Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на четыре года и осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам деятельности Товарищества.

По истечении срока действия полномочий правления Товарищества их полномочия сохраняются не более чем на 3 месяца до проведения очередного отчетно-выборного общего собрания членов Товарищества.

**14.2.** Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества. Численный состав членов правления Товарищества устанавливается общим собранием членов Товарищества и не может быть менее трех членов. Возможно установление вознаграждения членам и председателю товарищества, которое определяется как 1/3 и 2/3 доли соответственно.

**14.3.** В состав правления Товарищества не могут входить родственники членов правления Товарищества.

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

**14.5.** В обязанности правления Товарищества входят:

**Соблюдение** Товариществом действующего законодательства и требований настоящего Устава.

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

**Составление** смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, отчетов о финансовой деятельности, представление их общему собранию членов Товарищества.

Управление многоквартирным домом или заключение договора на управление им.

Заключение договоров на обслуживание и ремонт общего имущества.  
Заключение договоров аренды на общее имущество от имени собственников многоквартирного дома, и определение стоимости аренды.  
Наем и увольнение работников для обслуживания многоквартирного дома.

Заключение от имени собственников и за их счет договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, на предоставление в аренду либо в пользование общего имущества, предоставлению коммунальных и прочих услуг.

Прием заявлений о вступлении в члены Товарищества и выходе из него.

Ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

Созыв и проведение общих собраний членов Товарищества.

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

Установление фактов причинения вреда имуществу собственников.

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

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

Ведение бухгалтерской, статистической и иной отчетности.

Разработка перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества; перечней дополнительных работ;

Расчет размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников, пользователей, арендаторов помещений, а также членских взносов для членов Товарищества.

Осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

Организация приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

Осуществление проверки технического состояния общего имущества.

Реализация мероприятий по ресурсосбережению.

Выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

**14.6.** Заседание правления Товарищества созывается его председателем.

**14.7.** Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.

**14.8.** Решение правления признается правомочным, если оно принято простым большинством голосов присутствующих на заседании членов правления Товарищества. Решение правления оформляется протоколом.

## **15. Председатель правления Товарищества**

15.1. Председатель правления Товарищества избирается сроком на четыре года. 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.

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

15.2. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, одобренные правлением Товарищества

15.3. 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.

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

15.5. По истечении установленного срока полномочия председателя правления Товарищества прекращаются.

## **16. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества**

16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов Товарищества на срок не более чем четыре года. По истечении установленного срока полномочия ревизионной комиссии прекращаются.

**Количественный** состав ревизионной комиссии определяет общее собрание членов Товарищества.

**16.2.** В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества, а также их родственники.

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

**16.4.** Ревизионная комиссия (ревизор):

**Контролирует** деятельность правления Товарищества и его председателя, а также **проводит** не реже одного раза в год плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

**Проверяет** соблюдение финансовой дисциплины, правильность ведения бухгалтерского учета и составления отчетности.

**Проверяет** использование средств Товарищества по назначению.

**Проверяет** обоснованность произведенных затрат, связанных с текущей деятельностью, и затрат капитального характера.

**Проверяет** использование дополнительных доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, средств специальных фондов.

## **17. Ведение делопроизводства в Товариществе**



17.1. Протоколы общих собраний членов Товарищества подписывают председатель и секретарь таких собраний, данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

17.3. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества оформляются в письменной форме, подписываются председателем 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. Прекращение деятельности Товарищества**

18.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) либо ликвидации в установленном законодательством РФ порядке.

18.3. Товарищество ликвидируется:

По решению общего собрания членов Товарищества, в том числе в случае физического уничтожения многоквартирного дома.

По решению суда.

## **19. Заключительные положения**

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

19.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания членов Товарищества. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации.

19.3. Расходы по созданию и регистрации Товарищества распределяются между собственниками жилых и нежилых помещений пропорционально их доле в праве общей собственности на общее имущество.

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

р 13009  
вн 54214а

Прошито и скреплено печатью  
на шестнадцати листах

Инспекция ФНС России по  
Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга  
Заместитель начальника  
Гадарова П.Р.

