

УТВЕРЖДЕНО
Решением общего собрания членов
Товарищества собственников жилья
«Уютный дом»

Протокол № 2 от «09» сентября 2018 г.

Учредительный документ юридического лица
ОГРН 1106658013615
в новой редакции представлен
при внесении в ЕГРЮЛ записи
от 27 СЕН 2018 года
за ОГРН 6186658767025
Инспекция ФНС России по
Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга
Заместитель начальника:
Матвеева М.В.

УСТАВ
Товарищества собственников жилья
«Уютный дом»

(новая редакция)

г. Екатеринбург
2018 г.

1. Общие положения

1.1. Положения устава Товарищества собственников жилья «Уютный дом», именуемого в дальнейшем "Товарищество", приводятся в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и другим действующим законодательством.

1.2. Товарищество собственников жилья является видом товарищества собственников недвижимости, объединяющего собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

1.3. Товарищество является некоммерческой организацией.

1.4. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Уютный дом».

1.5. Сокращенное наименование Товарищества: ТСЖ «Уютный дом».

1.6. Место нахождения Товарищества: 620028, г. Екатеринбург, улица Татищева, дом 90.

1.7. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

2. Предмет и цели деятельности Товарищества

2.1. Предметом деятельности Товарищества являются совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Товарищество создано в целях:

- обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- реализации собственниками помещений в многоквартирном доме в установленном законом порядке прав по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом;
- сохранения и приращения недвижимости общего имущества, находящегося в общей долевой собственности;
- распределения между собственниками помещений расходов, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме;
- представления общих интересов членов Товарищества и других пользователей помещений в многоквартирном доме в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных действующим законодательством и разделом 6 настоящего устава.

3. Правовое положение Товарищества

3.1. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет самостоятельную смету, печать, содержащую его полное наименование, расчетный и иные счета в банке и другие реквизиты.

3.2. Товарищество имеет в собственности обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, быть истцом и ответчиком в суде.

3.3. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

4. Право собственности на общее имущество в многоквартирном доме

4.1. Членам Товарищества и другим собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, технические этажи, мастерские и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, лифты и лифтовые кабины, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме инженерное и прочее оборудование;

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения;

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения, ограждения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

з) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, отопления и электроснабжения, видеонаблюдения, контроля доступа на территорию, дистанционного снятия показаний счетчиков.

и) охранная пожарная сигнализация, автоматическая система пожаротушения и дымоудаления, система видеоконтроля и допуска в дом.

4.2. Члены Товарищества владеют, пользуются и в установленных действующим законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

4.3. Доля члена Товарищества в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему на праве собственности помещения.

4.4. Член Товарищества не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- нарушать требования настоящего устава
- 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 помещение, собственником которого он является.
- осуществлять любые действия направленные на создание препятствий для деятельности Товарищества, пользованию другими членами Товарищества и собственниками многоквартирного дома общим имуществом.
- не исполнять решения общего собрания Товарищества.

5. Средства и имущество Товарищества. Участие членов Товарищества в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

5.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

5.2. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

- платежей нанимателей, арендаторов и собственников помещений за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- добровольных имущественных взносов и пожертвований;
- заемных средств банков и других кредитных организаций;
- прочих поступлений.

5.3. Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на капитальный ремонт и иные цели, предусмотренные настоящим уставом.

5.4. Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги или использовать их иным способом, определенным решением общего собрания Товарищества.

5.5. Размер обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, утверждается решением общего собрания членов Товарищества на основе сметы доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества на соответствующий год.

5.6. Товарищество от своего имени, но по поручению и за счет членов Товарищества и других пользователей помещений в многоквартирном доме (потребителей) осуществляет сбор и перечисление денежных средств, выступая посредником в расчетах между поставщиками коммунальных услуг, производителями (поставщиками) услуг по обеспечению санитарного, противопожарного и технического состояния дома и придомовой территории, услуг по технической инвентаризации жилого дома, услуг по содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений, услуг по капитальному ремонту многоквартирного дома и потребителями этих услуг.

5.7. Обязательные платежи и взносы собственников помещений в многоквартирном доме, используемые товариществом на оплату стоимости содержания, обслуживания и ремонта общего имущества дома, а также на оплату коммунальных услуг, являются целевыми поступлениями собственников помещений в многоквартирном доме на содержание созданной ими некоммерческой организации и ведение товариществом уставной деятельности по управлению комплексом недвижимого имущества и обеспечению эксплуатации этого комплекса.

5.8. Члены Товарищества обязаны ежемесячно вносить на расчетный счет Товарищества, открытый в банке, обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения обязательных платежей и взносов, член Товарищества обязан уплатить пени согласно действующему законодательству.

5.9. Дополнительные сборы производятся при условии утверждения их размера на общем собрании членов ТСЖ и вносятся одновременно с текущими платежами.

6. Хозяйственная деятельность Товарищества

6.1. Для достижения своих целей Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

6.2. Товарищество может заниматься следующими видами деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, в наем части общего имущества в многоквартирном доме;
- оказание платных услуг собственникам.

6.3. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома или по решению общего собрания направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим уставом.

7. Членство в Товариществе

7.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество, которое подается в правление Товарищества.

7.2. Лица, приобретшие помещения в многоквартирном доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на эти помещения.

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

7.4. Реестр членов Товарищества собственников жилья должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества (фамилия, имя, отчество, полное наименование и основной государственный номер юридического лица, если собственником помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо, номер помещения в многоквартирном доме, собственником которого является физическое или юридическое лицо), а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

7.5. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные п. 7.4. настоящей статьи, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменениях.

8. Права Товарищества

8.1. Товарищество имеет право:

8.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом (с соответствующими организациями, имеющими лицензию), а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества.

8.1.2. Определять смету доходов и расходов на год, 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 уставом Товарищества цели.

8.1.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры обязательных 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.

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

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

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

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

8.1.8. Выступать в качестве заказчика и подрядчика при производстве работ по капитальному и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

8.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество имеет право:

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

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

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

8.3. Взыскивать по решению суда убытки, причиненные Товариществу в результате неисполнения членами Товарищества и другими собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

8.4. Для проверок финансовой деятельности Товарищество вправе привлекать аудиторские организации или аудитора.

8.5. При проведении проверок и ознакомлении с документами Товарищества, не входящими в перечень для раскрытия информации, запрещается проводить их копирование, проведение фото и видео съемки.

9. Обязанности Товарищества

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований действующего законодательства Российской Федерации, а также устава Товарищества.

9.1.2. Осуществлять все необходимые действия для качественного и бесперебойного обеспечения собственников коммунальными ресурсами.

9.1.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

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

9.1.5. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов всех собственников помещений в многоквартирном доме по пользованию и распоряжению общей собственностью многоквартирного дома.

9.1.6. Принимать необходимые меры, для предотвращения или прекращения действий, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме.

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

9.1.8. Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

9.1.9. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов 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 и секретарем общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

10. Права членов Товарищества

10.1. Член Товарищества имеет право:

10.1.1. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

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

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

1) уставом товарищества, внесенными в устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации товарищества;

2) реестром членов товарищества;

3) бухгалтерской (финансовой) отчетностью товарищества (бухгалтерским балансом, отчетом о финансовых результатах, отчетом о целевом использовании средств), сметой доходов и расходов товарищества на год, отчетом об исполнении таких смет, аудиторским заключением (в случае проведения аудиторских проверок);

4) заключением ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

5) документами, подтверждающими права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

6) протоколами общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

7) документами, подтверждающими итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

10.1.4. Ознакомление с другими документами по работе ТСЖ не поименованными в п. 10.1.3. в том числе документами первичного бухгалтерского учета, имеет право только ревизионная комиссия Товарищества или аудиторская организация по решению общего собрания ТСЖ.

10.1.5. В случае если запрашиваемая собственниками или членами Товарищества информация размещена в открытом доступе на сайтах в сети интернет или информационной системе ГИС ЖКХ в объеме, определенном требованиями действующего законодательства РФ, то дополнительное ознакомление собственников с данной информацией не производится.

10.1.6. Ознакомление с документами, содержащими паспортные (персональные) данные собственника возможно только с его письменного разрешения.

11. Обязанности членов Товарищества

11.1. Член Товарищества обязан:

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

11.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила и нормы содержания жилых домов и придомовой территории.

11.1.3. Возмещать ущерб, причиненный виновными действиями имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме либо общему имуществу.

11.1.4. Содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и производить ремонт помещения за свой счет.

11.1.5. Выполнять требования действующих на территории Российской Федерации Правил пользования жилыми помещениями и Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

11.1.6. Своевременно вносить обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и с оплатой коммунальных услуг.

11.1.7. Использовать жилое помещение для проживания и не размещать в жилом помещении промышленное производство. При использовании жилого помещения для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности не нарушать права и законные интересы других граждан и выполнять требования, которым должно отвечать жилое помещение.

11.1.8. Представить правлению Товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать члена Товарищества и осуществлять связь с ним, а также сведения о размерах принадлежащих ему долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

11.1.9. Осуществлять иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, а также положениями и правилами, утвержденными органами управления Товарищества.

12. Органы управления Товарищества

12.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества;

13. Общее собрание членов Товарищества

13.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества.

13.2. Каждый член Товарищества обладает на общем собрании количеством голосов, пропорциональным размеру общей площади находящихся в его собственности помещений, исходя из соотношения 1 квадратный метр общей площади – 1 голос.

13.3. Годовое общее собрание созывается по инициативе правления Товарищества в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом.

Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания членов Товарищества являются внеочередными. Внеочередное общее собрание может быть проведено по инициативе правления, ревизионной комиссии и членами Товарищества, обладающими в совокупности не менее, чем десятью процентами от всех голосов всех членов Товарищества.

13.4. Уведомление о проведении общего собрания направляется в письменной форме в виде почтового отправления по адресу указанному собственником в бланке заявления на вступление в члены Товарищества и размещается на информационных стендах в подъездах дома. Уведомление размещается и направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества.

13.5. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества содержатся:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание;
- форма проведения данного собрания (очное или очно-заочное голосование);
- дата, место и время проведения собрания,
- дата окончания приема решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, а также место или адрес, где можно получить бланк голосования и куда должны передаваться такие решения; в случае проведения общего собрания в форме заочного или очно-заочного голосования,
- повестка дня общего собрания членов Товарищества;
- порядок и место ознакомления с информацией по вопросам, которые будут рассмотрены на данном собрании.

13.6. Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в правление Товарищества для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В обращении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. По обращению собственников правление Товарищества обязано осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в течение 45 дней с момента поступления обращения, но не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания, уведомить о проведении этого собрания каждого собственника помещения в этом доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в данном доме в установленном порядке. При этом расходы по проведению такого собрания распределяются между инициаторами при условии, что они

не предусмотрены в общей смете расходов на содержание общего имущества дома.

13.7. Общее собрание членов Товарищества не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня общего собрания, а также изменять повестку дня при проведении общего собрания членов Товарищества.

13.8. Общее собрание членов ТСЖ правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены Товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения общего собрания принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества. В случае отсутствия на общем очном собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания. Повторное общее собрание может быть проведено не ранее 10 суток и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося общего очного собрания и в форме заочного голосования с такой же повесткой.

13.9. Общее собрание членов Товарищества может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможности очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений членов Товарищества в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания.

13.10. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам:

- о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначении ликвидационной комиссии, утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определения направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества

принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

13.11. Общее собрание ведет председатель правления Товарищества или один из членов правления Товарищества по решению правления.

Решения общего собрания членов Товарищества являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

13.12. К исключительной компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

- внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;
- принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного балансов;
- принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- избрание членов правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- утверждение годового плана (перечня работ) содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;
- определение размера вознаграждения, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- утверждение порядка образования специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, фондов на проведение текущего, капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего трудового распорядка в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда;
- определение размера вознаграждения членов правления Товарищества;
- определение размера вознаграждения (должностного оклада в случае работы по трудовому договору) председателя правления Товарищества.

К компетенции общего собрания могут быть отнесены иные вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иным действующим законодательством.

13.13. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления Товарищества.

13.14. Решения, принимаемые на общем собрании членов Товарищества, оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти. Оригиналы протоколов общих собраний членов Товарищества подлежат бессрочному хранению в документах Товарищества в течение всего периода его деятельности.

13.15. Общее собрание членов Товарищества может быть проведено в следующей форме:

- очного при совместном присутствии членов Товарищества;
- заочного;
- очно-заочного;

13.16. Уведомление о проведении общего собрания осуществляется в соответствии с п.13.4. устава.

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

13.18. В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- сведения о лице, участвующем в голосовании;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

13.19. Правомочия общего собрания в форме заочного голосования (кворум) определяются в соответствии с п.13.8 настоящего устава.

13.20. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании членом Товарищества оставлен только один из возможных вариантов голосования, предусмотренных п. 13.18 настоящего Устава. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение члена ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

14. Правление Товарищества

14.1. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания членов Товарищества. Правление Товарищества является исполнительным органом, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

14.2. Правление Товарищества избирается только из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества в количестве семи человек. Из состава членов правления, решением правления избирается председатель правления. Если членом Товарищества является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления на основании доверенности, оформленной в соответствии с требованиями законодательства.

14.3. В случае досрочного выбытия члена правления из состава правления, до момента выборов нового члена его голос передается председателю правления Товарищества.

14.4. Первое заседание правления проводится не позднее 10 дней с момента выборов правления Товарищества.

14.4.1. При отсутствии решения общего собрания Товарищества о выборе нового состава правления полномочия предыдущего состава правления продлеваются до момента выбора нового состава правления, но не более 4-х (четырёх) месяцев.

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 взносов;
- составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их на утверждение общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- выбор подрядчика и определение стоимости работ по текущему и капитальному ремонту на основании перечня работ, утвержденного общим собранием ТСЖ.
- в случае обнаружения аварийного состояния общего имущества требующего срочного ремонта имеет право на проведение внеплановых аварийных работ сверх утвержденного общим собранием Товарищества плана работ по текущему и капитальному ремонту с последующим утверждением произведенных работ на общем собрании членов Товарищества.
- согласование штатного расписания работников для обслуживания многоквартирного дома, заключение трудового договора с председателем правления Товарищества;
- разработка и утверждение должностной инструкции председателя правления Товарищества;
- перераспределение средств в пределах сметы доходов и расходов утвержденной общим собранием Товарищества;
- принятие решения об использовании резервного фонда;
- принятие решения по премированию работников Товарищества, работающих по трудовым договорам, в пределах сметы утвержденной общим собранием Товарищества, в том числе и председателя правления;
- управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определение исполнителя и стоимости работ;

- ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- рассмотрение жалоб и претензий;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего устава;
- принимать решения об открытии и закрытии расчетных счетов в банках.
- принятие решений по всем вопросам не относящихся к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

14.6. Регулярные заседания правления Товарищества могут проводиться по графику или созываться председателем правления Товарищества с периодичностью не реже одного раза в квартал.

14.7. В случае необходимости заседание правления может быть созвано по инициативе любого из членов правления Товарищества с уведомлением не менее чем за три дня до его проведения.

14.8. Заседание правления Товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления Товарищества.

14.9. Решения правления принимаются большинством голосов от общего числа голосов членов правления.

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

14.11. Решения правления Товарищества оформляются протоколом, который подписываются председателем правления Товарищества и секретарем заседания правления Товарищества и хранится в Товариществе бессрочно.

15. Председатель правления Товарищества

15.1. Председатель правления избирается решением правления из состава членов правления Товарищества сроком на два года. Полномочия председателя действуют до момента проведения отчетно-перевыборного собрания членов ТСЖ, но не более 4-х (четырёх) месяцев с момента их окончания. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых, для указанных лиц обязательно.

15.2. Председатель правления Товарищества, действуя от имени Товарищества без доверенности:

- подписывает платежные документы Товарищества и совершает сделки, которые в соответствии с действующим законодательством не требуют обязательного одобрения

правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества;

- разрабатывает и утверждает штатное расписание работников Товарищества в пределах утвержденной общим собранием Товарищества сметы;
- принимает на работу и увольняет работников Товарищества;
- осуществляет контроль над организацией делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания Правила внутреннего распорядка в отношении работников, в обязанности которых входит содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда;
- утверждает иные внутренние документы Товарищества (должностные инструкции, приказы и распоряжения и т.д.).

15.3. При длительном (более 4-х недель) отсутствии председателя Товарищества (болезнь, очередной отпуск, учебный отпуск, длительная командировка и т. п.) его функции, осуществляет один из членов правления Товарищества, назначенный правлением Товарищества. Данное решение принимается на заседании правления и доводится до сведения членов Товарищества.

15.4. Председатель правления Товарищества вправе часть своих полномочий передать по доверенности одному из работников Товарищества.

16. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества на два года в количестве трех человек и имеет исключительное право, за исключением случая проведения проверки аудитором по решению общего собрания, на проверку документов первичного бухгалтерского учета и других документов, которые не указаны в перечне обязательной к раскрытию информации о работе Товарищества.

16.2. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества.

16.3. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

16.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

- проводит плановые ревизии финансовой деятельности Товарищества не реже одного раза в год, а также внеплановые проверки;
- представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

- отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

17. Реорганизация и ликвидация Товарищества

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

17.2. Реорганизация Товарищества (слияние, разделение, присоединение, выделение, преобразование) осуществляется по решению общего собрания членов Товарищества.

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

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

17.5. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом и кредиторами распределяется на цели, в интересах которых создано Товарищество.

Вх 53334А

Р13001

Прошито и скреплено печатью

на 18 (восемнадцать) листах

Инспекция ФНС России
Верх-Исетскому району

Заместитель начальника

Матвеева М.В.

