

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

1. Общие положения

- 1.1. Товарищество собственников жилья «Советская, 69», именуемое в дальнейшем "товарищество", является некоммерческой организацией созданной в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.
- 1.2. Полное наименование юридического лица: Товарищество собственников жилья «Советская, 69». Сокращенное наименование: ТСЖ «Советская, 69».
- 1.3. Местом нахождения Товарищества является: г. Томск, ул. Советская, д. 69.
- 1.4. В управлении товарищества находится многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Томск, ул. Советская, д. 69.
- 1.5. Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Томск, ул. Советская, д. 69.

2. Цели и виды деятельности товарищества

- 2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, созданное в целях:
 - совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, в том числе обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
 - реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме.
- 2.2. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:
 - управление многоквартирным домом;
 - выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в многоквартирном доме, строительству зданий и сооружений;
 - заключение договоров энергоснабжения, с целью обеспечение коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме
 - проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения 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;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
 - проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
 - принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
 - получение и использование на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества, принадлежащего товариществу, под гарантии государственных и муниципальных органов;
 - осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных разделом 6 настоящего устава;
 - представление законных интересов собственников помещения в многоквартирном доме, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
 - защиты прав и интересов членов товарищества.

3. Правовой статус товарищества

- 3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексом РФ, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов РФ и уставом товарищества.
- 3.2. 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.
- 3.3. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права, и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.
- 3.4. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со ст. 152 Жилищного кодекса РФ. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, по решению общего собрания используются для оплаты общих расходов в соответствии с бюджетом Товарищества или направляются в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.
- 3.5. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не

противоречащие законодательству и настоящему Уставу, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления и других организациях.

- 3.6. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам Товарищества.

4. Право собственности на жилые и / или нежилые помещения и общее имущество в многоквартирном доме.

- 4.1. В собственности товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное товариществом в ходе своей деятельности, не являющееся собственностью, общей долевой собственностью членов товарищества, а также собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами товарищества.
- 4.2. Члены Товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора. Нежилые помещения членов Товарищества могут использоваться ими лично и сдаваться в аренду. Смена вида целевого использования нежилых помещений, находящихся в личной собственности граждан, и нежилых помещений мест общего пользования в доме одобряется большинством голосов от общего числа голосов на общем собрании Товарищества.
- 4.3. Члены товарищества владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.
- 4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам товарищества в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов товарищества на помещения.
- 4.5. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений, а также членов товарищества, принятых в соответствии с уставом товарищества, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме.
- 4.6. Не подлежат отчуждению кому-либо межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование,

находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного жилого дома, отчуждение которых может привести к ущемлению прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

- 4.7. Доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участия) определяет для каждого члена товарищества его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, долю (количество) голосов которыми обладает член товарищества на общих собраниях членов товарищества. Доля участия каждого члена товарищества пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений в многоквартирном доме.
- 4.8. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме члена товарищества - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты (комнат) и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.
- 4.9. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме для членов товарищества собственников жилых и нежилых помещений не зависит от вида принадлежащих им помещений.
- 4.10. Порядок определения и изменения долей участия устанавливается согласно правовым нормам гражданского и жилищного законодательства.

5. Средства и имущество товарищества.

- 5.1. Средства товарищества состоят из:
 - вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов товарищества;
 - доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей товарищества;
 - платежей собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и предоставляемые коммунальные услуги;
 - платежей нанимателей, арендаторов помещений и другого имущества;
 - платежей, поступающих по договорам заключенным товариществом;
 - бюджетных средств в соответствии с действующим законодательством, а также иной предусмотренной действующим законодательством финансовой помощи;
 - прочих поступлений.
- 5.2. В собственности товарищества собственников жилья может находиться

движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома. Движимое и недвижимое имущество, приобретается товариществом по основаниям, предусмотренным законом.

- 5.3. Специальные фонды, созданные на основании решения общего собрания членов товарищества. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.
- 5.4. Распоряжение средствами товарищества, осуществляется правлением товарищества в соответствии с финансовым планом товарищества.
- 5.5. По решению общего собрания Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги.
- 5.6. Члены Товарищества несут бремя расходов по содержанию, строительству и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с Жилищным Кодексом, уставом и соглашением между ними.
- 5.7. Неиспользование членом Товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на завершение строительства, содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме.
- 5.8. Отдельные объекты общего имущества в кондоминиуме, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами - сервитутом, который устанавливается по соглашению между членами Товарищества и лицом, требующим установления сервитута, а в случае недостижения соглашения - по решению суда.
- 5.9. Товарищество обеспечивает сбор платежей со своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов Товарищества и самого Товарищества, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых членам Товарищества, если иное не зафиксировано в договорах между жилищно-коммунальными предприятиями и Товариществом или организацией, управляющей общим имуществом в кондоминиуме, на основе которого создано Товарищество.
- 5.10. Начисления и сборы с членов Товарищества на любые дополнительные расходы Товарищества правление может производить при условии утверждения их общим собранием.
- 5.11. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета Товарищества определяет обязанности всех членов Товарищества в отношении регулярных платежей, взносов, сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.
- 5.12. Целевые платежи выплачиваются собственниками помещений в размере, в сроки и с регулярностью, утвержденными на общем собрании Товарищества.

6. Хозяйственная деятельность товарищества

- 6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания товарищества в соответствии с действующим законодательством и уставом.
- 6.2. Для достижения своих целей товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:
- управление многоквартирным домом;
 - обслуживание, эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
 - предоставление жилищных, коммунальных и иных услуг, связанных с управлением обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, собственникам и пользователям жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, находящемся в управлении товарищества;
 - выполнение работ для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставление им услуг, связанных с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам помещений и оборудования;
 - сдача в аренду, передача иных прав на общее имущество в многоквартирном доме, совершенные во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов товарищества;
 - надстройка, перестройка, строительство дополнительных помещений, реконструкция общего имущества в многоквартирном доме, совершаемые во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
 - иные виды хозяйственной деятельности, соответствующей целям Товарищества, утвержденные общим собранием Товарищества собственников жилья и внесенные в настоящий Устав.
- 6.3. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов, связанных с исполнением товариществом своих обязательств по договорам энергоснабжения, или, по решению общего собрания членов товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, указанные в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные действующим законодательством и решением общего собрания товарищества.
- 6.4. По итогам финансово-хозяйственной деятельности Товарищества Ревизионной комиссией проводится плановая ежегодная проверка. По решению общего собрания или Правления Товарищества может быть инициирована и проведена независимая аудиторская (внешняя) проверка. Итоги плановой ревизионной или аудиторской проверок заслушиваются и утверждаются на очередном общем собрании Товарищества.

7. Членство в товариществе

- 7.1. Членами товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и / или нежилые помещения в многоквартирном доме и выразившие свое волеизъявление о вступлении в товарищество. При вступлении в члены Товарищества собственников жилья собственники помещений предоставляют в правление:
- копию документов, подтверждающих наличие права собственности на помещение;
 - заявление о вступлении в Товарищество;
 - предъявляют документ, удостоверяющий личность вступающего в Товарищество собственника помещения;
 - для юридического лица: уставные документы и документ, подтверждающий полномочия представителя юридического лица.
- 7.2. В случае если жилое и / или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в товариществе.
- 7.3. Член товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.
- 7.4. С момента подачи заявления о выходе из членов товарищества, прекращения права собственности члена товарищества на имущество в многоквартирном доме, в связи со смертью, отчуждением имущества, ликвидацией юридического лица или по иным основаниям, а так же с момента ликвидации товарищества, как юридического лица членство в Товариществе прекращается.
- 7.5. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору обязаны с момента возникновения права собственности нести бремя расходов на перешедшее к ним имущество, и имеют право вступить в состав членов Товарищества.
- 7.6. Член Товарищества вправе с учетом требований законодательства и устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных Жилищным кодексом пределах распоряжения этим имуществом.
- 7.7. Собственники жилых и/или нежилых помещений и иного недвижимого имущества - члены Товарищества обязаны выполнять законные требования Товарищества.
- 7.8. Собственники жилых и/или нежилых помещений, не вступившие в Товарищество, несут бремя общих расходов, в том числе, связанных с эксплуатацией, содержанием жилого дома наравне с членами Товарищества. В случае отказа собственника помещения от исполнения своих обязанностей

по участию в общих расходах, обусловленных наличием в доме помещения, находящегося в его собственности.

- 7.9. Товарищество ведет реестр членов товарищества. Реестр 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 и своевременно информировать товарищество об их изменении.

8. Права товарищества

- 8.1. Товарищество имеет право:

- 8.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о строительстве, содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества.
- 8.1.2. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством и уставом Товарищества.
- 8.1.3. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в кондоминиуме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества, получив для этого в случае необходимости лицензию на соответствующий вид деятельности.
- 8.1.4. Определять смету доходов и расходов товарищества на год, включая необходимые расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества цели. При этом, в частности, определяются:
- расходы, необходимые на содержание (уборку, техническое обслуживание и т.п.), а также на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
 - затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома;
 - специальные взносы и отчисления в резервный фонд;
 - расходы, необходимые на благоустройство прилегающей к дому территории;
 - другие виды расходов, принятые общим собранием Товарищества, как необходимые в данном отчетном периоде.
- 8.1.5. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов Товарищества на год размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

- 8.1.6. Выполнять работы и оказывать услуги собственникам помещений.
- 8.1.7. Пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.
- 8.1.8. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать с баланса фонды Товарищества, если они изношены или морально устарели.
- 8.1.9. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные Товариществу собственников жилья в управление.
- 8.1.10. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества.
- 8.1.11. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры:
- о выполнении строительных работ с подрядными строительными организациями;
 - о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
 - договоры об оказании коммунальных услуг;
 - прочие договоры в интересах членов Товарищества;
- 8.1.12. Передавать по договорам имущество, денежные средства гражданам и организациям, которые выполняют для ТСЖ работы или оказывают услуги (например, могут передать уборочную технику гражданам, оказывающим услуги по уборке подъездов, коридоров, и т.п.);
- 8.1.13. Совершать в отношении имущества, принадлежащего на праве собственности ТСЖ, на основании решения общего собрания Товарищества сделки по:
- продаже этого имущества;
 - обмену такого имущества;
 - передаче во временное безвозмездное/возмездное пользование.
- 8.1.14. Приобретать (для ведения хозяйственной деятельности) в собственность движимое имущество;
- 8.1.15. На основании решения общего собрания образовывать специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели в рамках строительства, реконструкции, содержания, эксплуатации и управления комплексом недвижимого имущества;
- 8.1.16. Совершать иные действия, не противоречащие уставу товарищества и действующему законодательству.
- 8.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев, Товарищество может:
- предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам;
 - в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без

него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества;

- получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем и выделенных земельных участках;
- совершать иные действия и совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества.

8.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов. Товарищество собственников жилья 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, принятых общим собранием Товарищества.

8.4. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной в уставе Товарищества.

8.5. Товарищество собственников жилья может использовать информационные системы при решении вопросов, связанных с управлением в товариществе собственников жилья, с учетом функций указанных систем.

9. Обязанности товарищества

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований действующего законодательства и устава товарищества.

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

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

9.1.4. Обеспечивать управление многоквартирным домом, в том числе надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

9.1.5. 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.

9.1.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и

распоряжения общей собственностью.

- 9.1.7. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества, представлять законные интересы членов товарищества, собственников помещений в многоквартирном доме в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.
- 9.1.8. Ежегодно утверждать на общем собрании членов товарищества годовой план финансовой деятельности товарищества и отчет о выполнении такого плана за предыдущий год.
- 9.1.9. На основании положений законодательства, соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов товарищества обеспечивать сбор платежей и взносов членов товарищества и своевременную оплату содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечивать сбор платежей и оплату ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, предоставляемых собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме, если иное не зафиксировано в договорах управления, заключенных между управляющими организациями и товариществом.
- 9.1.10. Предоставлять собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальные и иные услуги, связанные с управлением многоквартирным домом, надлежащего качества.
- 9.1.11. Вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации.
- 9.1.12. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

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 правление, ревизионную комиссию товарищества.
- 10.1.2. Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов.
- 10.1.3. Требовать от товарищества Возмещения расходов, понесенных членом товарищества в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.
- 10.1.4. Получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.
- 10.1.5. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества.
- 10.1.6. Члены товарищества собственники жилья и не являющиеся

членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право:

- получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены настоящим Кодексом и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.
- предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

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

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

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 правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.
- 11.1.3. Вносить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой

коммунальных услуг, в порядке, установленном решением общего собрания членов товарищества.

- 11.1.4. Нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями участия, рассчитываемыми согласно действующему законодательству и уставу. Неиспользование членом товарищества принадлежащих ему на праве собственности помещений либо его отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не является основанием для освобождения члена товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
- 11.1.5. Содержать находящееся в его собственности жилое и / или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.
- 11.1.6. Использовать общее имущество в многоквартирном доме только по его прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данным имуществом.
- 11.1.7. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.
- 11.1.8. Обеспечить доступ представителям товарищества и третьим лицам в принадлежащее ему помещение для осмотра и ремонта общего имущества в многоквартирном доме или для предотвращения возможного ущерба. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу членов товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и / или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.
- 11.1.9. Использовать жилое и / или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством.
- 11.1.10. Нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами, принадлежащих им помещений.
- 11.1.11. При отчуждении помещения, находящегося в его собственности члена товарищества, предоставлять приобретателю при наличии возможности в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, следующие сведения:
 - о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;

- о страховании общего имущества в многоквартирном доме;
- о любых известных члену товарищества капитальных затратах, которые товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, на основании соответствующих решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, и сведения о любых сборах и платежах, которые могут возникнуть у будущего собственника в связи с этими затратами.

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

12. Органы управления и контроля Товарищества

- 12.1. Органами управления товарищества являются:
- общее собрание членов товарищества;
 - правление товарищества.
- 12.2. Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества.
- 12.3. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

13. Общее собрание членов товарищества

- 13.1. Годовое общее собрание членов товарищества созывается ежегодно. Сроки и порядок проведения годового общего собрания членов товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается «Положением об общем собрании товарищества». «Положение об общем собрании товарищества» принимается общим собранием членов товарищества.
- 13.2. Помимо годового общего собрания в товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов товарищества. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе любого члена товарищества.
- 13.3. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену товарищества под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному членом товарищества в письменной форме. Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:
- сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;
 - форма проведения данного собрания (очное собрание или заочное голосование)
 - дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения

общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

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

13.4. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

13.5. Каждый член товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной уставом.

13.6. Общее собрание членов товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, а также если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей. Решение общего собрания членов товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены товарищества, кроме случаев, предусмотренных пунктом 13.13 настоящего устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания членов товарищества.

13.7. Член товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

13.8. Общее собрание ведет председатель правления. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов правления.

13.9. Решения, принятые по результатам голосования являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины и собственников жилья не являющиеся членами товарищества.

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

- 13.10.1. Внесение изменений и дополнений в устав товарищества.
- 13.10.2. Решение о реорганизации и ликвидации товарищества.
- 13.10.3. Принятие решений о сдаче в аренду, или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме.
- 13.10.4. Принятие решений о приобретении в собственность товарищества недвижимого имущества в многоквартирном доме.

- 13.10.5. Принятие решений об отчуждении, залоге, аренде или передаче иных прав на имущество товарищества собственникам помещений в многоквартирном доме или третьим лицам.
- 13.10.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.
- 13.10.7. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.
- 13.10.8. Избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества.
- 13.10.9. Утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о его выполнении.
- 13.10.10. Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов товарищества.
- 13.10.11. Образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного, на приобретение, строительство, восстановление, ремонт, модернизацию, другие действия с недвижимым, движимым имуществом и оборудованием.
- 13.10.12. Передача функций управления управляющей организации.
- 13.10.13. Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии товарищества.
- 13.10.14. Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положения об оплате их труда.
- 13.10.15. Определение размера вознаграждения членам правления товарищества.
- 13.11. Общее собрание избирает, или досрочно прекращает полномочия председателя правления товарищества. Если общее собрание по вопросу избрания или досрочного прекращения полномочий председателя правления товарищества не состоялось по любым причинам, то у правления товарищества появляется право избрать или досрочно прекратить полномочия председателя правления. Решение по обоим вопросам может быть принято не менее 2/3 голосов от общего числа членов правления.
- 13.12. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.
- 13.13. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов товарищества в соответствии с п. п. 13.10.1 – 13.10.15, решение принимается не менее, чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.
- 13.14. Решение общего собрания членов товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении

общего собрания товарищества, в письменной форме решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование, а также путем заочного голосования с использованием информационной системы голосования.

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

13.16. 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, в котором создано товарищество;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

13.17. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, имеют право участвовать в общем собрании Товарищества, с правом совещательного голоса.

14. Правление товарищества

14.1. Руководство деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания членов товарищества. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества. Правила избрания членов правления ТСЖ определены в «Положении о правлении ТСЖ». «Положение о правлении ТСЖ» принимается общим собранием членов товарищества.

14.2. Правление товарищества избирается из числа членов Товарищества в количестве не менее 5 и не более 11 человек. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

14.3. Члены правления избираются на общем собрании членов товарищества, на срок равный двум календарным годам. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым членом товарищества в письменной форме.

14.4. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

14.4.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований устава.

14.4.2. Осуществление контроля и принятие решений по использованию средств специальных и резервных фондов Товарищества.

14.4.3. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества

- установленных обязательных платежей и взносов.
- 14.4.4. Составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.
 - 14.4.5. Заключение договоров от имени Товарищества.
 - 14.4.6. Представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.
 - 14.4.7. Управление кондоминиумом или заключение договоров на управление.
 - 14.4.8. Наем рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума и увольнение их.
 - 14.4.9. Заключение договоров на строительство, обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме.
 - 14.4.10. Ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.
 - 14.4.11. Созыв и организация проведения общего собрания.
 - 14.4.12. Выбор организации, предоставляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества, а также подбор кандидатуры управляющего и осуществление контроля за их деятельностью.
 - 14.4.13. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава Товарищества.
- 14.5. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, в соответствии с финансовым планом.
- 14.6. Заседание правления созывается его председателем.
- 14.7. Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.
- 14.8. При заключении договора с управляющей организацией правление передает свои функции этой управляющей организации.

15. Председатель правления

- 15.1. Председатель правления избирается на срок равный двум календарным годам. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества. Председатель правления действует от имени товарищества на основании «Положения о председателе ТСЖ». «Положение о председателе ТСЖ» принимается общим собранием членов товарищества.
- 15.2. Совершение сделок осуществляется председателем при обязательном одобрении правления, а при сумме платежа и сделки более 1 000 000 (один миллион) рублей при обязательном одобрении общего

собрания.

- 15.3. Если общее собрание членов Товарищества приняло решение о самостоятельном управлении и обслуживании многоквартирного дома, то председатель разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка для обслуживающего персонала Товарищества, положений об оплате их труда.
- 15.4. Председателю, действующему от имени Товарищества, не требуется одобрения правления и общего собрания Товарищества при подписании платежных документов, связанных с осуществлением платежей по оплате предоставленных кондоминиуму услуг по водо- тепло- и энергоснабжению дома.

16.Ревизионная комиссия (ревизор)

- 16.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества общее собрание Товарищества избирает ревизионную комиссию в количестве максимум семь человек из числа членов Товарищества.
- 16.2. Ревизионная комиссия избирается общим собранием на срок два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества.
- 16.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.
- 16.4. Ревизионная комиссия проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже двух раз в год.
- 16.5. Ревизионная комиссия представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов, задолженностях по их уплате среди членов Товарищества.
- 16.6. Ревизионная комиссия отчитывается перед общим собранием 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. Товарищество ликвидируется в установленных действующим законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания членов товарищества.
- 17.3. При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества в порядке, установленном законодательством.