

УТВЕРЖДЕН:

Решением общего собрания
собственников помещений в
многоквартирном доме
протокол №2 от 30 марта 2008г.

УСТАВ

**Товарищества собственников жилья
«Дружбы Народов, 19»**

г. Сортавала
2008 г.



**КОПИЯ
ВЕРНА**

1

*Председатель правления
Менашев Ю.И.*

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Товарищество собственников жилья «Дружбы Народов, 19», именуемое в дальнейшем «ТСЖ», создано на основании решения общего собрания собственников от 21 февраля 2008г. (протокол №2) и по соглашению граждан путем их добровольного объединения на основе членства.

1.2. Полное наименование на русском языке: Товарищество собственников жилья «Дружбы Народов, 19», сокращенное наименование на русском языке: ТСЖ «Дружбы Народов, 19».

1.3. Место нахождения ТСЖ: Республика Карелия, город Сортавала, улица Дружбы Народов, дом №19.

1.4. ТСЖ создано без ограничения срока деятельности.

1.5. ТСЖ действует на основании настоящего Устава.

1.6. Изменения и дополнения к настоящему Уставу действительны лишь при условии если они приняты Общим собранием членов ТСЖ (далее — Общее собрание), оформлены письменно и зарегистрированы уполномоченным государственным органом.

1.7. ТСЖ является некоммерческой организацией как объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.8. ТСЖ является юридическим лицом и вправе:

1) заключать договор управления многоквартирным домом, договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг, договоры на выполнение услуг по управлению ТСЖ и прочие договоры в интересах членов ТСЖ;

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 цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год 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;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для ТСЖ работы и предоставляющим ТСЖ услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее ТСЖ;

8) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

9) в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

10) 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;

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

12) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам ТСЖ действия;

13) 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;

14) требовать 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.

1.9. ТСЖ приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации.

1.10. ТСЖ имеет печать со своим наименованием, бланки, а также другие необходимые реквизиты. ТСЖ вправе иметь расчетные и иные счета в банках и кредитных организациях.

1.11. ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. ТСЖ не отвечает по обязательствам членов ТСЖ. Члены ТСЖ не отвечают по обязательствам ТСЖ.

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ТСЖ

2.1. Предметом деятельности ТСЖ является:

- реализация собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;
- распределение между членами ТСЖ обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- обеспечение соблюдения членами ТСЖ и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами и собственниками правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;
- исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнение обязательств, принятых по договорам;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- получение и использование на нужды ТСЖ в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;
- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных законодательством РФ и настоящим уставом;
- представление общих интересов членов ТСЖ в государственных органах власти, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защита прав и интересов членов ТСЖ.

2.2. Целью деятельности ТСЖ является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом.

2.3. Для достижения целей, предусмотренных уставом, ТСЖ вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

2.4. ТСЖ может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности.

1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

2.5. На основании решения общего собрания членов ТСЖ доход от хозяйственной деятельности ТСЖ используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные уставом ТСЖ. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности ТСЖ, предусмотренные ЖК РФ и уставом ТСЖ.

2.6. Товарищество собственников жилья обязано:

1) обеспечивать выполнение требований главы 13 Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;

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

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

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;

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

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

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

3. ИМУЩЕСТВО ТСЖ

3.1. В собственности ТСЖ может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

3.2. Объектами права собственности членов ТСЖ являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и/или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

3.3. Члены ТСЖ осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащим им помещениями в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4. Члены ТСЖ владеют, пользуются и в установленных ЖК РФ пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме, находящимся в их общей долевой собственности.

3.5. Доли в общем имуществе многоквартирного дома, принадлежащие членам ТСЖ, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членом ТСЖ на помещения в доме.

3.6. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членом ТСЖ, принятого в соответствии с уставом ТСЖ, могут быть переданы в пользование иным лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев.

3.7. Доля члена ТСЖ в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена ТСЖ его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также количество голосов на общих собраниях членом ТСЖ. Доля участия каждого члена ТСЖ пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в многоквартирном доме, которая определяется в квадратных метрах общей площади либо в ином виде.

3.8. Порядок изменения долей членом товарищества в недвижимом имуществе осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

3.9. Недвижимое имущество, приобретаемое ТСЖ по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членом ТСЖ, если на общем собрании членом ТСЖ не принято решения о приобретении этого имущества в собственность ТСЖ как юридического лица с учетом данного имущества на балансе ТСЖ как его собственности.

3.10. Любой член ТСЖ (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности обязан в дополнение к документам, установленным действующим законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:

данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;

сведения о залоге помещений;

сведения о любых известных капитальных затратах, которые ТСЖ собирается произвести в течение двух предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

3.11. Члены ТСЖ несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия.

3.12. Не использование членом ТСЖ принадлежащих ему помещений, либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.13. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами — сервитутом, который устанавливается по соглашению между членами ТСЖ и лицом, требующим установления сервитута, а в случае не достижения соглашения — по решению суда.

4. Образование и использование средств и фондов ТСЖ, участие членом ТСЖ в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества

4.1. Средства ТСЖ состоят из:

- обязательных платежей, целевых взносов и сборов членом ТСЖ, которые не являются доходом товарищества;

- доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ, направленных на осуществление целей и задач ТСЖ;
- платежей нанимателей, арендаторов и собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества дома;
- передаваемых ТСЖ установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций;
- прочих поступлений.

4.2. По решению общего собрания ТСЖ имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утверждаемым общим собранием членов ТСЖ.

4.3. По решению общего собрания ТСЖ может образовывать специальные фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе ТСЖ задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов ТСЖ.

4.4. ТСЖ обеспечивает сбор обязательных платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов ТСЖ и самого ТСЖ.

4.5. Члены ТСЖ оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования, пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности.

4.6. Члены ТСЖ оплачивают водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг.

4.7. Начисления и сборы с членов ТСЖ на любые дополнительные расходы ТСЖ, правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

4.8. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета ТСЖ определяет обязанности всех членов ТСЖ в отношении обязательных платежей, целевых взносов и сборов, устанавливая размер, сроки и процедуру их взимания.

4.9. Члены ТСЖ обязаны производить обязательные платежи, целевые взносы и сборы не позднее двадцатого числа месяца, следующего за расчетным.

4.10. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах, ТСЖ в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей, целевых взносов и сборов.

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

4.12. За задержку всех видов платежей с собственников взыскивается пени в размере, предусмотренном жилищным кодексом РФ.

4.13. ТСЖ расходует поступившие обязательные платежи, целевые взносы и сборы только по их целевому назначению.

4.14. Прибыль, полученная ТСЖ от предпринимательской деятельности, не подлежит разделу между членами ТСЖ, а направляется на цели, установленные в Уставе.

5. Права и обязанности членов ТСЖ. Членство в ТСЖ.

5.1. Член ТСЖ имеет право:

5.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами ТСЖ, распоряжаться принадлежащими ему помещениями.

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

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

5.1.4. Возмещать за счет средств ТСЖ расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу,

5.1.5. Получать данные о деятельности ТСЖ, состоянии его имущества и произведенных расходах.

5.1.6. Производить через расчетный счет ТСЖ оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов ТСЖ.

5.1.7. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке.

5.1.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом ТСЖ.

5.2. Член ТСЖ обязан:

5.2.1. Выполнять требования устава ТСЖ, решения общего собрания членов ТСЖ и правления ТСЖ.

5.2.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилого дома и придомовой территории.

5.2.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату обязательных платежей, целевых взносов и сборов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и сборы в размере, установленном общим собранием членов ТСЖ.

5.2.4. Содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

5.2.5. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

5.2.6. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием ТСЖ необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

5.2.7. Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

5.2.8. Устранять за свой счет ущерб нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу членов ТСЖ 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.

5.2.9. Использовать жилое и/или Нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных уставом ТСЖ или решением общего собрания членов ТСЖ.

5.2.10. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом ТСЖ.

5.3. Членство в ТСЖ:

5.3.1. Членами ТСЖ являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в многоквартирном доме и которые, в установленном законодательством порядке, на общем собрании собственников выразили свое волеизъявление о создании ТСЖ (вступлении в члены ТСЖ).

Собственник, не вступивший в члены ТСЖ на общем собрании и желающий вступить в члены ТСЖ, подает заявление в письменной форме в Правление ТСЖ и считается членом ТСЖ со дня подачи заявления, если ТСЖ уже зарегистрировано в качестве юридического лица.

5.3.2. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в ТСЖ.

5.3.3. Членство в ТСЖ возникает у всех собственников, выразивших свое волеизъявление об этом на общем собрании по созданию ТСЖ, с момента государственной регистрации ТСЖ в установленном порядке.

5.3.4. Интересы несовершеннолетних членов ТСЖ представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов ТСЖ производится с согласия органов опеки и попечительства.

5.3.5. Член ТСЖ, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению целей ТСЖ, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством, либо исключен из членов ТСЖ по решению общего собрания.

5.3.6. С момента прекращения права собственности на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям, членство в ТСЖ прекращается.

5.3.7. При реорганизации юридического лица — члена ТСЖ, либо смерти гражданина — члена ТСЖ, их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору, вправе войти в состав членов ТСЖ с момента возникновения права собственности на имущество в многоквартирном доме

5.3.8. Член ТСЖ вправе с учетом требований законодательства и устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных законодательством РФ пределах распоряжения этим имуществом.

5.3.9. Собственники жилых и/или нежилых помещений и иного недвижимого имущества — члены ТСЖ обязаны выполнять законные требования ТСЖ.

5.3.10. Член ТСЖ может быть исключен из ТСЖ решением общего собрания членов ТСЖ ввиду того, что он:

- нарушает сроки и порядок уплаты обязательных платежей, целевых взносов и сборов;
- предпринимает действия, наносящие ущерб имуществу ТСЖ, а также способствует нанесению ущерба ТСЖ в его предпринимательской деятельности;
- порочит своими действиями доброе имя ТСЖ;
- систематически не выполняет решения Общего собрания, Правления ТСЖ и нарушает положения Устава.

5.3.11. Правление в сроки, установленные для уведомления членов ТСЖ о созыве Общего собрания, оповещает исключаемого члена о внесении в повестку дня общего собрания вопроса об исключении и приглашает явиться на это собрание.

5.3.12. В случае неявки исключаемого члена ТСЖ на Общее собрание оно правомочно принять решение об исключении отсутствующего члена ТСЖ из ТСЖ.

6. Общее собрание членов ТСЖ

6.1. Общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления ТСЖ и созывается в порядке, установленном уставом ТСЖ.

6.2. К компетенции Общего собрания членов ТСЖ относятся:

- 1) внесение изменений в устав ТСЖ;

- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации ТСЖ;
- 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ;
- 4) установление размера обязательных платежей, целевых взносов и сборов членом ТСЖ;
- 5) образование специальных фондов ТСЖ, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ТСЖ;
- 8) утверждение годового плана о финансовой деятельности ТСЖ и отчета о выполнении такого плана;
- 9) рассмотрение жалоб на действия правления ТСЖ, председателя Правления ТСЖ и ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ;
- 10) принятие и изменение по представлению председателя Правления ТСЖ правил внутреннего распорядка ТСЖ в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
- 11) определение размера вознаграждения членом Правления ТСЖ;
- 12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
- 13) принятие решений о реконструкции дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в доме;
- 14) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен дом, в том числе введение ограничений пользования им;
- 15) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в доме;
- 16) выбор способа управления домом;
- 17) другие вопросы, предусмотренные ЖК РФ или иными федеральными законами.

6.3. Общее собрание членом ТСЖ имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления ТСЖ.

6.4. Уведомление о проведении общего собрания членом ТСЖ доводится до сведения собственника помещений путем размещения по дому объявления на лестничной клетке первого этажа в каждом подъезде.

6.5. В уведомлении о проведении Общего собрания членом ТСЖ указываются: сведения о лице, по инициативе которого созывается Общее собрание, дата, место и время проведения собрания, повестка дня Общего собрания, порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться. Общее собрание членом ТСЖ не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня

6.6. Общее собрание членом ТСЖ правомочно, если на нем присутствуют члены ТСЖ, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового Общего собрания членом ТСЖ, должно быть проведено повторное Общее собрание членом ТСЖ, в сроки установленные большинством голосов собственников, пришедших на несостоявшееся собрание.

6.7. Решения Общего собрания членом ТСЖ по вопросам, указанным в пп. 2, 6,7,12 п. 6.2 Настоящего Устава принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа членом ТСЖ. Решения по остальным вопросам, отнесенным Уставом к компетенции Общего собрания членом ТСЖ, принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членом ТСЖ или их представителей.

6.8. Общее собрание членов ТСЖ ведет председатель Правления ТСЖ или его заместитель. В случае их отсутствия, общее собрание ведет один из членов Правления ТСЖ.

6.9. Члены ТСЖ обязаны ежегодно проводить годовое Общее собрание. Годовые собрания созываются по решению Правления ТСЖ. Сроки и порядок проведения годового Общего собрания членов ТСЖ, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается Общим собранием членов ТСЖ.

6.10. Проводимые помимо годового общего собрания, общие собрания членов ТСЖ являются внеочередными. Внеочередное общее собрание может быть создано по инициативе любого члена ТСЖ.

6.11. Член ТСЖ, выступающий инициатором созыва внеочередного общего собрания, обязан направить в Правление ТСЖ требование о созыве внеочередного собрания. В требовании должны быть указаны сведения о лице, по инициативе которого созывается внеочередное общее собрание, повестка дня внеочередного Общего собрания.

6.12. Правление ТСЖ в 20-дневный срок, обязано принять решение о созыве собрания или отказе в его созыве. В случае непринятия Правлением ТСЖ решения, лицо, выступающее инициатором созыва внеочередного Общего собрания, вправе созвать внеочередное Общее собрание самостоятельно. В случае если Правлением ТСЖ принято решение об отказе в созыве внеочередного Общего собрания, лицо, выступающее инициатором созыва внеочередного Общего собрания вправе обратиться в суд с обжалованием данного решения.

6.13. Количество голосов, которым обладает каждый член ТСЖ на Общем собрании, пропорционально его доле в общем имуществе многоквартирного дома.

6.14. Результаты голосования являются обязательными для всех членов ТСЖ, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

6.15. Протоколы Общих собраний оформляются в трехдневный срок и подписываются председателем собрания и секретарем, заверяются печатью и хранятся в делах ТСЖ постоянно. Протоколы Общих собраний хранятся в месте нахождения правления ТСЖ или у председателя ТСЖ.

6.16. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания осуществляется посредством бюллетеней. При голосовании по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае если бюллетень содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание бюллетеня недействительным в целом.

7. Правление ТСЖ

7.1. Руководство деятельностью ТСЖ осуществляется Правлением ТСЖ. Правление ТСЖ вправе принимать решения по всем вопросам деятельности ТСЖ, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания членов ТСЖ.

7.2. Правление ТСЖ избирается из числа членов ТСЖ общим собранием членов ТСЖ на срок два года. Кандидатуры на выборы в Правление могут предлагаться правлением ТСЖ и членами ТСЖ в письменной форме не позднее, чем за 15 дней до даты проведения собрания, созванного с целью избрания членов Правления. Список кандидатов в Правление представляется членам ТСЖ не менее чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены Правления.

7.3. Правление ТСЖ избирает из своего состава председателя ТСЖ.

7.4. Правление ТСЖ является исполнительным органом ТСЖ, подотчетным Общему собранию членов ТСЖ.

7.5. Заседание Правления ТСЖ созывается председателем не реже чем 1 раз в три месяца. Уведомления о них должны направляться каждому члену Правления по почте или вручаться лично не позднее чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.

7.6. Заседание Правления ТСЖ признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления ТСЖ. Решение Правления ТСЖ собственников жилья оформляется протоколом. Протоколы Правления хранятся в архиве ТСЖ.

7.7. В обязанности Правления ТСЖ входят:

- 1) соблюдение ТСЖ законодательства и требований устава ТСЖ;
- 2) контроль за своевременным внесением членами ТСЖ установленных обязательных платежей, целевых взносов и сборов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год ТСЖ и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов ТСЖ для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) ведение списка членов ТСЖ, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 7) созыв и проведение Общего собрания членов ТСЖ;
- 8) утверждение проведения видов работ по текущему и капитальному ремонту на доме;
- 9) утверждение переноса денежных средств с одного вида работ на другой (с текущего на капитальный ремонт и наоборот) после производства необходимых работ;
- 10) выполнение иных вытекающих из устава ТСЖ обязанностей.

7.8. На заседаниях Правления председательствует председатель Правления.

8. Председатель Правления ТСЖ

8.1. Председатель Правления избирается только из числа членов Правления сроком на 2 года. Председатель Правления ТСЖ обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам ТСЖ, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

8.2. Председатель Правления ТСЖ действует без доверенности от имени ТСЖ, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом ТСЖ не требуют обязательного одобрения Правлением ТСЖ или общим собранием членов ТСЖ, разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов ТСЖ правила внутреннего распорядка ТСЖ в отношении работников, обязанности которых входят обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труд... Председатель Правления ТСЖ заключает договора на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме; заключает договора на выполнение услуг по управлению ТСЖ.

9. Ревизионная комиссия

9.1. Ревизионная комиссия ТСЖ избирается Общим собранием членов ТСЖ не более чем на два года в количестве не менее трех человек — председателя и членов ревизионной комиссии.

В состав Ревизионной комиссии ТСЖ не могут входить члены Правления ТСЖ. Допускается неоднократное переизбрание членов Ревизионной комиссии на очередной срок.

9.2. Ревизионная комиссия ТСЖ из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

9.3. Ревизионная комиссия ТСЖ:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности ТСЖ;
- 2) представляет Общему собранию членов ТСЖ заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год ТСЖ и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей, целевых взносов и сборов;
- 3) отчитывается перед Общим собранием членов ТСЖ о своей деятельности.

9.4. Допускается вместо ревизионной комиссии избрание одного ревизора с теми же условиями и функциями.

10. Учет и отчетность ТСЖ

10.1. Оперативный, бухгалтерский и статистический учет и отчетность ТСЖ ведутся в порядке предусмотренном законодательством РФ.

10.2. ТСЖ создает в обязательном порядке и хранит документацию:

- протоколы Общих собраний;
- протоколы заседаний Правления ТСЖ;
- протоколы заседаний Ревизионной комиссии ТСЖ;
- списки членов ТСЖ с указанием их фамилий, имен, отчеств, мест жительства, характеристик принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и размеров их вступительных, целевых и членских взносов.

10.3. Годовой отчет, бухгалтерский баланс и годовая смета ТСЖ перед утверждением Общим собранием подлежат проверке Ревизионной комиссией.

10.4. Годовой отчет, бухгалтерский баланс и годовая смета ТСЖ утверждаются Общим собранием.

10.5. В любое время член ТСЖ или его представитель на основании надлежаще оформленной доверенности вправе ознакомиться с документацией и бухгалтерской отчетностью ТСЖ.

10.6. В случае, если правление ТСЖ заключило договор на управление многоквартирным домом с управляющей организацией (управляющим), то ведение учета и подготовка отчетности возлагается по договору на управляющую организацию. Подготовленная отчетность проверяется ревизионной комиссией (ревизором), рассматривается Правлением ТСЖ и утверждается Общим собранием собственников. Для проверки финансово- хозяйственной деятельности ТСЖ может привлекать аудиторские фирмы.

11. Реорганизация и ликвидация ТСЖ

11.1. Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

11.3. Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

12. Заключительные положения

12.1. Настоящий Устав вступает в силу с момента его утверждения на Общем собрании собственниками помещений дома.

Межрайонная ИФНС России № 1
Республике Карелия

В Единый государственный реестр
юридических лиц внесена запись

« 06 » мая 2008 года

ОГРН 1081035001035

ГРН _____

Экземпляр документа хранится
в регистрирующем органе

Зам. начальника

должность уполномоченного лица
регистрирующего органа

Гуреева Т.В.

подпи

М. П.



Сергееву Мервако
прошуро
вало 13
(тринадцат)
месяц
Майк (Гайкова)