

Утвержден
общим собранием членов ТСЖ
в многоквартирном доме по адресу:
г. Нижний Новгород, пр.Гагарина, дом №29Е
Протокол № 1 от «___» _____ 2021 г.
Председатель Правления

УСТАВ
товарищества собственников жилья
ТСЖ « Гагарина 29Е»

г. Нижний Новгород

2021 год

1. Общие положения.

- 1.1. Товарищество собственников жилья **ТСЖ «Гагарина 29Е»** (далее – Товарищество) создано в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по улице: пр. Гагарина дом №29Е, от «___» _____ 2021г. положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и нормативных правовых актов
- 1.2. Полное наименование Товарищества:
Товарищество собственников жилья « Гагарина 29Е»
- 1.3. Краткое наименование Товарищества:
ТСЖ « Гагарина 29Е»
- 1.4. Место нахождения Товарищества:
603087 г. Нижний Новгород, пр. Гагарина дом №29Е, кв. _____
- 1.5. Место нахождения исполнительного органа Товарищества:
603087 г. Нижний Новгород, пр. Гагарина дом №29Е, кв. _____
- 1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет обособленное имущество, самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием, угловой штамп и бланки, другие реквизиты юридического лица.
- 1.7. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве.
- 1.8. Товарищество от своего имени совершает сделки, приобретает имущественные и неимущественные права, выступает истцом и ответчиком в суде.
- 1.9. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.
- 1.10. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме (далее – собственники) в отношениях с третьими лицами.
- 1.11. Товарищество в своей деятельности руководствуется действующим законодательством и настоящим Уставом.
- 1.12. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

2. Цели и предмет деятельности Товарищества.

- 2.1. Целью создания Товарищества является совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.
- 2.2. Предметом деятельности Товарищества является:
 - 2.2.1. Управление общим имуществом в многоквартирном доме.
 - 2.2.2. Обеспечение безопасных условий проживания граждан.
 - 2.2.3. Обеспечение надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.
 - 2.2.4. Предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

- 2.2.5. Организация проведения капитального ремонта, надстройки, реконструкции помещений, зданий и сооружений, при принятии таких решений общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.
- 2.2.6. Организация строительства дополнительных помещений и объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
- 2.2.7. Сдача в аренду, в наем общего имущества в многоквартирном доме, в случае и порядке, определенном решением общего собрания собственников помещений в таком доме.
- 2.2.8. Защита и представление общих интересов собственников помещений в многоквартирном доме в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами.
- 2.2.9. Заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами (в том числе иностранными) в соответствии с целями своей деятельности.
- 2.2.10. Проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории в случае включения в установленном порядке земельного участка в состав общего имущества в многоквартирном доме.
- 2.2.11. Получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков и иных заемных средств, в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;
- 2.2.12. Осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Уставом и действующим законодательством.
- 2.2.13. Представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме перед третьими лицами в пределах предоставленных полномочий.
- 2.2.14. Представление интересов Товарищества в качестве истца, ответчика, третьего лица, заинтересованного лица в судах.
- 2.2.15. Исполнение решений собственников по обеспечению сохранности и надлежащего технического, санитарного, противопожарного и экологического состояния многоквартирного дома и земельного участка в соответствии с установленными правилами, нормами и стандартами, а также по улучшению состояния (капитальному ремонту, реконструкции и модернизации) общего имущества в многоквартирном доме;
- 2.2.16. Распределение между собственниками общих расходов на содержание и ремонт, в том числе капитальный, общего имущества в многоквартирном доме и оплату коммунальных услуг, а также других общих расходов в Товариществе;
- 2.2.17. Обеспечение своевременного поступления обязательных платежей и взносов; Обеспечение соблюдения собственниками и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом в многоквартирном доме;

3. Членство в Товариществе.

- 3.1 Членами Товарищества являются физические и юридические лица – собственники помещений в многоквартирном доме.
- 3.2 Правомочия юридического лица, являющегося членом Товарищества, осуществляются уполномоченным им лицом.

- 3.3 Членство в Товариществе возникает у собственника на основании заявления о вступлении в члены Товарищества. Лица, приобретающие помещение в доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещение.
- 3.4 При реорганизации юридического лица - члена Товарищества, или смерти физического лица - члена Товарищества, их правопреемники или наследники могут вступить в Товарищество с момента возникновения у них права собственности на помещение.
- 3.5 Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.
- 3.6 В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности (совместной или долевой), последние обладают правами и обязанностями одного члена Товарищества и ставят Товарищество в известность о принятом ими способе реализации членства в Товариществе (на основе соглашения между ними).
- 3.7 В случае если одному собственнику принадлежит несколько жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирном доме, он обладает правами и обязанностями одного члена Товарищества.
- 3.8 Товарищество обязано вести реестр членов Товарищества. Реестр членов товарищества собственников жилья 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.
- 3.9 Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.
- 3.10 Членство в Товариществе прекращается с момента:
- ликвидации Товарищества как юридического лица;
 - подачи заявления о выходе из членов Товарищества;
 - прекращения права собственности члена товарищества на помещение;
 - в связи со смертью физического лица – собственника - члена товарищества.

4. Право собственности на помещения, общее имущество в многоквартирном доме и имущество Товарищества.

- 4.1. Право собственности на жилые / нежилые помещения.
- 4.1.1. Собственники осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с их назначением и пределами их использования, установленными гражданским и жилищным законодательством.
- 4.1.2. Жилые помещения предназначены для проживания граждан. Собственники могут предоставить принадлежащие им жилые помещения во владение и пользование другим лицам на основании договоров с уведомления Правления ТСЖ.
- 4.1.3. Собственники обязаны за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащих им помещений.
- 4.2. Право собственности на общее имущество в Товариществе
- 4.2.1. Общее имущество в многоквартирном доме (далее – общее имущество) принадлежит собственникам на праве общей долевой собственности. Состав общего имущества определяется собственниками в соответствии с действующим законодательством и

нормативными правовыми актами. Собственники владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом.

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

- 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, предназначенные для служебных целей;
- 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- 4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

4.2.3. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество:

- неотделима от права собственности на его помещение;
- не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение;
- следует судьбе права собственности на помещение, принадлежащее собственнику.

4.2.4. Доля собственника в общем имуществе не может быть выделена в натуре.

4.2.5. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

4.2.6. Доля собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество равна отношению площади принадлежащего (принадлежащих) ему на праве собственности помещения (помещений) к суммарной общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме¹.

4.2.7. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

¹ Площадь помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, при расчете долей не учитывается.

4.3. Расходы по содержанию и ремонту общего имущества.

- 4.3.1. Собственники обязаны совместно нести общие расходы по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, общего имущества. Не использование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах по содержанию и ремонту общего имущества.
- 4.3.2. Доля участия собственника в общих расходах по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, общего имущества определяется его долей собственности на общее имущество.
- 4.3.3. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

5. Права и обязанности Товарищества.

5.1. Товарищество имеет право:

- 5.1.1. определять способ содержания общего имущества; заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные договора, обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 5.1.2. принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;
- 5.1.3. утверждать план работ по содержанию и ремонту общего имущества и имущества Товарищества;
- 5.1.4. определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на управление, содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, а также расходы на другие установленные настоящим Уставом цели; устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов для каждого собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество;
- 5.1.5. выполнять работы для собственников и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности Товарищества;
- 5.1.6. пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- 5.1.7. передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
- 5.1.8. продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу, а также списывать имущество с баланса Товарищества;
- 5.1.9. представлять интересы Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с физическими и юридическими лицами;

- 5.1.10. в случае неисполнения членами Товарищества своих обязанностей по участию в общих расходах, в судебном порядке потребовать возмещения обязательных платежей и взносов и причиненных Товариществу убытков, в соответствии с действующим законодательством;
- 5.1.11. в случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по оплате жилого помещений и коммунальных услуг в судебном порядке потребовать возмещения расходов и причиненных Товариществу убытков в соответствии с действующим законодательством;
- 5.1.12. заниматься хозяйственной деятельностью в соответствии с законодательством и настоящим Уставом;
- 5.1.13. по решению общего собрания членов Товарищества создавать специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом;
- 5.1.14. требовать предоставления каждым собственником сведений о количестве проживающих в помещении собственника. С граждан (квартирантов) временно проживающих в квартире собственника - члена ТСЖ, взимается плата за коммунальные услуги, согласно тарифам, утвержденным на общем собрании, исходя из количества проживающих;
- 5.1.15. получать доступ в помещения собственников с целью контроля состояния, осуществления ремонта, замены общего имущества, находящегося внутри помещений собственников, после предварительного уведомления собственника помещения или немедленно в случае аварийной ситуации в установленном порядке.
- 5.1.16. в случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:
- страховать общее имущество (объекты общей долевой собственности);
 - осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников застройку прилегающих к многоквартирному дому выделенных земельных участков.
 - заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;
- 5.1.17. Товарищество может иметь и иные права, предусмотренные законодательством.

5.2. Товарищество обязано:

- 5.2.1. обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов, нормативных правовых актов, настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества;
- 5.2.2. заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества;
- 5.2.3. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам Товарищества;
- 5.2.4. осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, обеспечивающим благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным

имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме на основании стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами, установленные Правительством Российской Федерации;

- 5.2.5. осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг;
- 5.2.6. обеспечивать сохранность, надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в соответствии с государственными правилами и нормами, проводить техническую инвентаризацию дома;
- 5.2.7. обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленных Правительством Российской Федерации.
- 5.2.8. обеспечивать выполнение всеми собственниками обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество. Обеспечивать своевременное поступление от собственников обязательных взносов и платежей;
- 5.2.9. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, при распределении между ними общих расходов;
- 5.2.10. принимать меры, необходимые для предотвращения и прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом или препятствующих этому;
- 5.2.11. обеспечивать выполнение всеми собственниками, арендаторами, нанимателями помещений правил пользования общим имуществом, установленными общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;
- 5.2.12. предоставлять собственникам информацию о состоянии общего имущества, произведенных и предстоящих расходах, отчитываться перед членами Товарищества в порядке, предусмотренных настоящим Уставом;
- 5.2.13. представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- 5.2.14. вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации (Жилищную комиссию);
- 5.2.15. представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации (Жилищную комиссию) 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;

- 5.2.16. осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;
- 5.2.17. хранить документы Товарищества по месту нахождения своего исполнительного органа;
- 5.2.18. иные обязанности, предусмотренные законодательством.

6. Права и обязанности членов Товарищества.

6.1. Член Товарищества имеет право:

- 6.1.1. самостоятельно без согласования с Товариществом или другими членами Товарищества владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым/нежилым помещением в соответствии с его назначением;
- 6.1.2. собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, настоящим Кодексом;
- 6.1.3. пользоваться общим имуществом, за исключением того имущества, которое находится внутри помещения других собственников, в соответствии с его назначением и правилами пользования общим имуществом, принятыми на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме;
- 6.1.4. участвовать в деятельности Товарищества, вносить предложения по совершенствованию его деятельности, устранению недостатков в работе органов управления и контроля;
- 6.1.5. участвовать в общем собрании членов Товарищества и голосовать лично;
- 6.1.6. избирать и быть избранным в правление Товарищества и ревизионную комиссию Товарищества;
- 6.1.7. 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;

6.1.8. осуществлять другие права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

7. Права и обязанности Собственника помещения.

7.1. Собственник помещения обязан:

- 7.1.1. выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания Товарищества и правления Товарищества;
- 7.1.2. соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы, правила пользования жилыми/нежилыми помещениями и правила содержания общего имущества, утвержденные Правительством Российской Федерации.
- 7.1.3. Собственники помещений обязаны соблюдать права и законные интересы соседей, пользоваться общими помещениями дома в соответствии с их назначением. Не допускать складирования личного имущества, строительного мусора в данных помещениях.
- 7.1.4. Собственники помещений обязаны обеспечить доступ в помещения, принадлежащие им на правах собственности:
 - в аварийных ситуациях,
 - при проведении работ по капитальному ремонту дома, связанных с необходимостью проникновения в помещение собственника
 - в случае отказа, собственник несет материальную ответственность за ущерб, нанесенный ТСЖ или его членам.
- 7.1.5. Собственники помещений обязаны соблюдать пожарную безопасность. В случае нарушения правил, собственник несет материальную ответственность за возможный причиненный ущерб ТСЖ или его членам.
- 7.1.6. Собственник помещений обязан использовать находящееся в его собственности помещение в соответствии с его назначением, поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также осуществлять текущий и капитальный ремонт собственного помещения за свой счет.

- 7.1.7. В случае перепланировки и реконструкции квартиры, а также перевода из жилого помещения в нежилое, собственники помещений обязаны предоставить все **необходимые** согласования, утвержденные ЖК РФ. В случае нарушения, на собственника помещения накладываются штрафные санкции.
- 7.1.8. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.
- 7.1.9. Участвовать в порядке, установленных настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества, в общих расходах на управление, содержание и ремонт, в том числе капитальный, общего имущества и имущества Товарищества и других общих расходах в Товариществе в соответствии с его долей участия;
- 7.1.10. требовать предоставления каждым собственником сведений о количестве проживающих в помещении собственника. С граждан (квартирантов), временно проживающих в квартире собственника - члена ТСЖ взимается плата за коммунальные услуги, согласно тарифам утвержденным на общем собрании;
- 7.1.11. оплачивать предоставленные коммунальные услуги по установленным тарифам;
- 7.1.12. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.
- 7.1.13. В случае сдачи помещения в наем, безвозмездное пользование или аренду в десятидневный срок информировать Товарищество о том, передал ли он нанимателю, ссудополучателю или арендатору свою обязанность по участию в общих расходах. При неисполнении или ненадлежащем исполнении нанимателем, ссудополучателем или арендатором переданных ему по соответствующему договору обязательств по участию в общих расходах, ответственность перед Товариществом несет собственник помещения.
- 7.1.14. Предпринимать самостоятельно необходимые меры по предотвращению ущерба объектам общего имущества;
- 7.1.15. устранять за свой счет ущерб, нанесенный им самим, лицами, проживающими с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащее ему помещение, имуществу других собственников, общему имуществу или имуществу Товарищества;
- 7.1.16. обеспечить доступ, в находящееся в его собственности помещение, члену правления Товарищества или любому другому лицу, уполномоченному правлением, для проведения технической инвентаризации, профилактического осмотра, текущего, капитального и аварийного ремонтов общего имущества, находящегося в помещении собственника. В случае не обеспечения доступа в помещение, собственник компенсирует за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников, общему имуществу или имуществу Товарищества, вследствие невыполнения необходимых работ из-за отказа в доступе в помещение.

- 7.1.17. В случае продажи принадлежащего ему на праве собственности помещения представить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным законодательством, сведения о Товариществе и своих обязательствах перед ним;
- 7.1.18. уведомить Товарищество о переходе права собственности на помещение к другому лицу и предоставить информацию о новом собственнике;
- 7.1.19. собственники помещений обязаны выполнять законные требования Товарищества.
- 7.1.20. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные реестром членов ТСЖ и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.
- 7.1.21. Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.
- 7.1.22. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

8. Средства Товарищества.

8.1. Средства Товарищества состоят из:

- 8.1.1. Обязательных платежей, вступительных, специальных и иных взносов членов Товарищества; добровольных взносов членов Товарищества и других лиц;
- 8.1.2. платежей собственников помещений, поручивших Товариществу сбор средств на оплату расходов по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также оплату коммунальных услуг в соответствии с договорами, заключенными, по поручению собственников, с Товариществом
- 8.1.3. бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 8.1.4. прочих поступлений.
- 8.1.5. Специальные взносы (ежемесячные или разовые) членов Товарищества поступают в фонды, установленные общим собранием членов Товарищества. Размер, порядок накопления и расходования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества. Средства, направленные в специальные фонды, не подлежат возврату члену Товарищества при продаже им принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения.
- 8.1.6. Доля члена Товарищества в обязательных платежах и взносах равна принадлежащей ему доле в праве общей долевой собственности на общее имущество.
- 8.1.7. Обязательные регулярные (ежемесячные) платежи и взносы вносятся членами Товарищества ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим, если иное не установлено общим собранием членов Товарищества.

- 8.1.8. В случае, когда обязательные платежи и взносы или специальные взносы не вносятся в установленный срок, эта сумма становится задолженностью. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

9. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

- 9.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.
- 9.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 9.3. Члены товарищества собственников жилья вносят 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 органами управления товарищества собственников жилья.
- 9.4. Не являющиеся членами товарищества собственников жилья собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья.
- 9.5. Товарищество собственников жилья, которое получает плату за коммунальные услуги, осуществляют расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с лицами, с которыми товарищество собственников жилья заключило договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации.
- 9.6. На основании решения общего собрания членов товарищества, собственники помещений могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.
- 9.7. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед товариществом собственников жилья, которые отвечают перед такими собственниками и за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.
- 9.8. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

- 9.9. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить ТСЖ пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты от невыплаченных в срок сумм. Пени начисляются за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты, по день фактической выплаты включительно.
- 9.10. В случае трехмесячной просрочки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, Правление ТСЖ высылает предупредительное письмо должнику, а в случае дальнейшей задолженности, Правление ТСЖ имеет право приостановить один из видов коммунальных услуг (подачу электроэнергии, холодного или горячего водоснабжения).
- 10. Размер платы за коммунальные услуги.**
- 10.1. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета.
- 10.2. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в ТСЖ, а также правила, обязательные при заключении товариществом собственников жилья договоров с ресурсоснабжающими организациями, устанавливаются Правительством Российской Федерации.
- 10.3. Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные частью 2 статьи 157 Жилищного кодекса РФ, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.
- 10.4. Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.
- 11. Хозяйственная деятельность Товарищества**
- 11.1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.
- 11.2. Товарищество может осуществлять следующие виды деятельности:
- Обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.
 - Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме.
 - Сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме (при наличии соответствующих решений общего собрания собственников помещений).
- 11.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом Товарищества.
- 11.4. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или Уставом Товарищества, на основании решения общего собрания членов 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 членов Товарищества.
 - 12.3. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества (далее – Правление). Правление является исполнительным органом, подотчетным общему собранию.
 - 12.4. Контрольным органом Товарищества является ревизионная комиссия.
- 13. Общее собрание членов Товарищества.**
- 13.1. Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом Товарищества, в очной, очно-заочной, или в заочной форме голосования, но не реже 1 раза в год.
 - 13.2. **К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:**
 - 13.2.1. внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;
 - 13.2.2. принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
 - 13.2.3. избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества и досрочное прекращение их полномочий;
 - 13.2.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
 - 13.2.5. утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
 - 13.2.6. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
 - 13.2.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
 - 13.2.8. утверждение годового финансово-хозяйственного плана, плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
 - 13.2.9. утверждение сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
 - 13.2.10. утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;
 - 13.2.11. утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
 - 13.2.12. рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

- 13.2.13. принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;
- 13.2.14. определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления товарищества;
- 13.2.15. утверждение внутренних регламентов, положений и правил Товарищества;
- 13.2.16. другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.

13.3. К компетенции Общего собрания собственников помещений относятся:

- 13.3.1. принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- 13.3.2. принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
- 13.3.3. принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;
- 13.3.4. принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;
- 13.3.5. выбор способа управления многоквартирным домом;
- 13.3.6. принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

14. Организация общего собрания членов Товарищества.

- 14.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется по усмотрению лица, по инициативе которого созывается общее собрание, одним из следующих вариантов (или путем сочетания нескольких вариантов):
- размещение сообщений о проведении собраний на входных группах в подъездах многоквартирного дома;
 - размещение сообщений о проведении собраний на информационных досках объявлений на 1 этаже в подъездах многоквартирного дома;
 - в письменной форме путем вручения каждому члену Товарищества под расписку;
 - в письменной форме посредством почтового отправления (заказным письмом);
 - либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов Товарищества или Уставом Товарищества.

Уведомление направляется не позднее чем за 10 (десять) дней до даты проведения общего собрания.

Положения **статей 45 - 48** Жилищного кодекса Российской Федерации распространяются на порядок проведения общего собрания членов Товарищества *(если иное не установлено настоящим разделом)*.

- 14.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.
- 14.3. Правомочия общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со **статьей 45** Жилищного кодекса Российской Федерации и Уставом Товарищества.
- 14.4. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.
- 14.5. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с **пунктами 2, 6 и 7 части 2 статьи 145** Жилищного кодекса Российской Федерации, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.
- 14.6. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.
- 14.7. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном **статьями 47 и 48** Жилищного кодекса Российской Федерации.
- 14.8. Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые независимо от причин, не приняли участие в голосовании.
- 14.9. Годовое Общее собрание проводится не позднее 90 дней после окончания финансового года. Первый финансовый год Товарищества начинается с даты его регистрации и заканчивается 31 декабря. Последующие финансовые годы соответствуют календарным годам.
- 14.10. Подготовка, созыв и проведение годового Общего собрания относится к компетенции Правления.
- 14.11. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано:
 - по инициативе правления,
 - члена (-ов) Товарищества,
 - ревизионной комиссии.

- 14.12. Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома вне зависимости от их членства в Товариществе может быть создано по инициативе любого собственника помещения в этом доме.

15. Правление Товарищества.

- 15.1. Правление осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества.

15.2. Порядок избрания Правления:

- 15.2.1. Правление избирается из числа членов Товарищества на Общем собрании и подотчетно ему.
- 15.2.2. Членами правления ТСЖ (в том числе председателем правления), членом ревизионной комиссии (ревизором) ТСЖ, а также бухгалтером ТСЖ не могут являться граждане:
- имеющие судимость за умышленные преступления;
 - в отношении которых не истек срок, в течение которого они считаются подвергнутыми административному наказанию в виде дисквалификации.
- 15.2.3. Правление избирается в составе не менее 3 человек, включая Председателя Правления.
- 15.2.4. Правление избирается на срок 2 (два) года. По истечении этого срока полномочия Правления сохраняются не более чем на три месяца до проведения Общего собрания.
- 15.2.5. Кандидатуры членов Правления могут быть выдвинуты любым членом Товарищества. В состав Правления не могут входить близкие родственники (супруги, родители, дети, братья, сестры).
- 15.2.6. Освободившееся место в Правлении может быть заполнено по решению внеочередного Общего собрания, созванного для этих целей не позднее 3 месяцев с момента выбытия из состава Правления кого-либо из его членов. Избранный в результате довыборов член Правления входит в состав Правления до истечения срока полномочий данного состава Правления.

15.3. Заседания Правления:

- 15.3.1. проводятся не реже 1 раз в год;
- 15.3.2. созываются председателем Правления;
- 15.3.3. оформляются протоколом.
- 15.3.4. Избрание Председателя Правления ТСЖ уставом товарищества отнесено к компетенции собрания Членов Правления товарищества.
- 15.3.5. Членом правления товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой

товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества.

15.3.6. Член правления товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества.

15.3.7. Правление товарищества собственников жилья обязано вести реестр членов товарищества, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность.

15.4. Принятие решений Правлением.

15.4.1. Правление товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом товарищества. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.

15.4.2. Член Правления обладает на заседании Правления одним голосом.

15.4.3. Решения Правления принимаются большинством голосов членов Правления, присутствующих на заседании.

15.4.4. Члены Товарищества могут принимать участие в заседаниях Правления с правом совещательного голоса (без права голосовать).

15.5. В обязанности Правления входят:

15.5.1. соблюдение Товариществом действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений Общих собраний;

15.5.2. контроль за своевременным внесением членами Товарищества и собственниками, не являющимися членами Товарищества, установленных обязательных платежей и взносов и принятие мер по ликвидации задолженности;

15.5.3. составление проекта плана работ по содержанию общего имущества и имущества Товарищества и отчета о его выполнении;

15.5.4. составление проектов смет доходов и расходов на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности;

15.5.5. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества без утверждения общим собранием в сумме, не превышающей тридцати минимальных окладов труда;

15.5.6. представительство Товарищества в отношениях с третьими лицами;

15.5.7. Правление имеет право, без согласования с общим собранием, нанимать по трудовому соглашению управляющего или заключать договор с управляющей организацией;

15.5.8. наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

- 15.5.9. выбор организации, предоставляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также подбор кандидатуры управляющего;
- 15.5.10. заключение договоров на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества и осуществление контроля за их исполнением;
- 15.5.11. ведение реестра членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности, обеспечение хранения документов Товарищества;
- 15.5.12. созыв и проведение Общего собрания;
- 15.5.13. заключение договоров о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками, не являющимися членами Товарищества;
- 15.5.14. организация конкурсного отбора исполнителей и подрядчиков для работ и услуг по обслуживанию и ремонту общего имущества и имущества Товарищества;
- 15.5.15. осуществление контроля за сохранностью и содержанием общего имущества и имущества Товарищества, соблюдением собственниками, нанимателями и арендаторами помещений правил пользования помещениями, общим имуществом, выполнения ими решений Общих собраний;
- 15.5.16. рассмотрение заявлений и жалоб членов Товарищества (за исключением случаев, отнесенных к компетенции Общего собрания);
- 15.5.17. выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.
- 15.5.18. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете Товарищества в банке, в соответствии с утвержденными Общим собранием сметами доходов и расходов. В случае аварийных ситуаций, Правление имеет право использовать средства ТСЖ до тридцати минимальных окладов труда.
- 15.5.19. На основании решения собственников помещений в МКД Правление утверждает размер вознаграждения Членов Правления товарищества, в том числе Председателя Правления ТСЖ, а также рассматривает вопросы о заработной плате и денежном вознаграждении остальных сотрудников Товарищества, вносит изменения в штатное расписание.
- 15.5.20. Принимать решение о сдаче в аренду помещений, принадлежащих Товариществу на правах собственности, утверждать арендную плату по согласованию с общим собранием.
- 15.5.21. Члены Правления должны действовать добросовестно и разумно в интересах Товарищества. Члены Правления, включая председателя Правления, несут солидарную ответственность перед Товариществом и его членами за убытки, причиненные их виновными действиями (бездействием) в соответствии с действующим законодательством. От ответственности освобождаются члены Правления, голосовавшие против решения, которое повлекло причинение убытков Товариществу, или не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу.

16. Председатель Товарищества

- 16.1. Председатель правления товарищества собственников жилья избирается Правлением товарищества из состава Членов Правления на срок не более 2 лет.

- 16.2. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.
- 16.3. Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества.
- 16.4. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.
- 16.5. Руководит деятельностью Правления.
- 16.6. Председатель осуществляет следующие полномочия:
- 16.6.1. разрабатывает организационную структуру и штатное расписание обслуживающего персонала Товарищества, а также подготавливает приказы (распоряжения), в том числе о назначении на должности работников Товарищества, об их переводе и увольнении, для утверждения их Правлением;
 - 16.6.2. руководит обслуживающим персоналом Товарищества, применяет меры поощрения и налагает дисциплинарные взыскания по представлению Управляющего ТСЖ или Членов Правления;
 - 16.6.3. организует учет и обеспечивает составление и своевременное представление бухгалтерской и статистической отчетности о деятельности Товарищества в налоговые органы, социальные фонды и органы государственной статистики;
 - 16.6.4. выдает доверенности на право представительства от имени Товарищества;
 - 16.6.5. организует ведение протоколов заседаний Правления, предоставляет любому члену Товарищества по его требованию протоколы Общих собраний и заседаний Правления для Ознакомления и выписки из протоколов;
 - 16.6.6. выбирает подрядчиков, заключает с ними договоры от имени товарищества;
 - 16.6.7. выбирает и закупает необходимые для содержания общего имущества материалы, инвентарь и иную продукцию в рамках утвержденной сметы;
 - 16.6.8. выбирает и закупает средства, необходимые для управления МКД в рамках утвержденной сметы (компьютер, рабочий стол, подписку на профессиональный журнал и пр.);
 - 16.6.9. осуществляет иные полномочия, не отнесенные гражданским законодательством Российской Федерации или настоящим Уставом к компетенции общего собрания и Правления.
- 16.7. Председатель обязан обеспечить ревизионной комиссии свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

- 16.8. Председатель может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей по решению Общего собрания или собрания Членов Правления.
- 16.9. Председателю Правления выплачивается ежемесячное вознаграждение, размер которого определен решением общего собрания членов ТСЖ.

17. Управляющий ТСЖ

- 17.1. Управляющий ТСЖ нанимается по трудовому соглашению и договору о материальной ответственности председателем правления по согласованию с собранием Членов Правления ТСЖ на срок один год. Трудовое соглашение автоматически пролонгируется на следующий срок, если собрание не приняло решение об его отстранении от должности, в соответствии с Уставом. В исключительных случаях допускается отстранение от должности Управляющего ТСЖ по решению Правления ТСЖ, в соответствии с требованиями Устава.
- 17.2. Управляющий организует оперативное управление, обслуживание, эксплуатацию, проведение расчетов за предоставляемые Товариществу коммунальные и другие услуги, сохранность недвижимого имущества Товарищества и его членов и комфортность их проживания.
- 17.3. Управляющий ТСЖ, действующий от имени Товарищества и в соответствии с утвержденным общим собранием финансовым и хозяйственным планом, заключает договора на предоставление коммунальных услуг, услуг по капитальному и текущему ремонту, вне зависимости от суммы заключаемого договора.
- 17.4. Управляющий ТСЖ, действуя от имени Товарищества, подписывает платежные документы, заключает договора и сделки в соответствии с Уставом и законодательством, которые требуют обязательного одобрения председателя, правления или общего собрания.
- 17.5. Управляющий ТСЖ разрабатывает проект годового финансового и хозяйственного плана, проект отчета о его исполнении, и выносит его на заседание Правления.
- 17.6. Управляющий ТСЖ разрабатывает и выносит на утверждение Правления и общего собрания штатное расписание обслуживающего персонала, должностные инструкции, условия и порядок оплаты труда персонала.
- 17.7. Управляющий ТСЖ имеет право согласно штатному расписанию, осуществлять прием и увольнение рабочих и служащих Товарищества, в соответствии с действующим ТК РФ, по согласованию кандидатур с Председателем Правления ТСЖ.
- 17.8. Управляющий ТСЖ имеет право осуществлять расчеты с предоставляющими коммунальные и другие услуги организациями, а также с нанятыми по договору подряда работниками.

18. Ревизионная комиссия.

- 18.1. Ревизор ТСЖ избирается Общим собранием из числа членов Товарищества на срок действия работы Правления.
- 18.2. Ревизор ТСЖ действует в соответствии с положением, утвержденным Общим собранием, и подотчетен Общему собранию и Правлению ТСЖ.

- 18.3. Ревизор ТСЖ осуществляет контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, включая выполнение планов работ по содержанию общего имущества и имуществу Товарищества и исполнение сметы доходов и расходов Товарищества, утвержденных Общим собранием, целевого использования средств Товарищества.
- 18.4. Ревизор не может одновременно являться членом Правления и работником Товарищества.
- 18.5. Обязанности ревизора:
- 18.5.1. представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской отчетности;
 - 18.5.2. проводит не реже чем один раз в год ревизии финансово-хозяйственной деятельности. Отчет ревизионной комиссии не подлежит передаче третьим лицам до утверждения его Общим собранием.
 - 18.5.3. Информировывает Правление о результатах ревизии до обсуждения их на Общем собрании;
 - 18.5.4. представляет Общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год, отчете о годовом бюджете и размерах обязательных платежей и взносов;
 - 18.5.5. отчитывается перед Общим собранием о своей деятельности;
 - 18.5.6. вправе в любое время потребовать любой документ от Правления и его Председателя для осуществления контроля;
 - 18.5.7. присутствует при проведении проверок деятельности Товарищества налоговыми и другими государственными органами.
19. **Реорганизация и ликвидация Товарищества.**
- 19.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, установленными гражданским законодательством.
- 19.2. Товарищество ликвидируется:
- по решению общего собрания;
 - по решению суда.
- 19.3. 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.
- 19.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия.
- 19.5. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц в территориальном налоговом органе.
20. **Заключительные положения.**

- 20.1. Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.
- 20.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания, принятого большинством голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на общем собрании.
- 20.3. Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить Жилищному Кодексу Российской Федерации, другим законодательным актам Российской Федерации и Нижегородской области и подлежат государственной регистрации.
- 20.4. Настоящий Устав составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую силу.