

УТВЕРЖДЁН

**Общим собранием членов
Некоммерческой организации
товарищества собственников жилья
«ВЛАДИМИРСКОЕ»**

**Протокол № ОС1-13
от «10» апреля 2013 года.**

У С Т А В

**НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«ВЛАДИМИРСКОЕ»**

(новая редакция)



**г. Белгород
2013 год**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Некоммерческая организация Товарищество собственников жилья «Владимирское», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона «О некоммерческих организациях», других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное официальное наименование Товарищества: Некоммерческая организация Товарищество собственников жилья «Владимирское», сокращенное наименование Товарищества: НО ТСЖ «Владимирское».

1.3. Место нахождения товарищества: г.Белгород, ул.Костюкова, д.36 «Б»

1.4. Почтовый адрес Товарищества: 308034, г.Белгород, ул.Костюкова, д.36 «Б».

1.5. В управлении товарищества находятся многоквартирные дома, расположенные по адресу: г. Белгород, ул.Костюкова, д.36 «Б» и д.36 «В». Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений указанных многоквартирных домов.

2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество является некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах указанных в п.1.5. Устава, созданным для:

- совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах;
- обеспечения эксплуатации жилого комплекса;
- владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;
- распределения между членами товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;
- исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению имущества собственников многоквартирных домов;
- проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- представления общих интересов членов товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защиты прав и интересов членов товарищества;
- осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов;

2.2. Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

2.3. Товарищество собственников жилья 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.

2.4. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ и уставом товарищества.

2.5. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

3. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей своей целью получение прибыли. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с Жилищным кодексом РФ

3.2. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

3.3. Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

3.4. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

4. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

4.1. Товарищество собственников жилья вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества 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 товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

4.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

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

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

3) 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;

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

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

4.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

4.4. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

5. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

5.1. 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) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом 8 Жилищного кодекса РФ, только в части требований по отношению к некоммерческим организациям или товариществу собственников жилья;

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, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

9) вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда;

10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации осуществляющие Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, 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. Товарищество осуществляет учет членов товарищества, согласно реестра.

6. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ, РЕЕСТР ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, где создано товарищество собственников жилья, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

6.2. Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника

помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

6.3. В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о делегировании представления интересов в товариществе одному из собственников такого помещения.

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

6.5. Членство в товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

6.7. При реорганизации юридического лица - члена товарищества либо смерти гражданина - члена товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору вправе стать членами товарищества с момента возникновения права собственности на имущество в многоквартирном доме. В данном случае порядок вступления в члены осуществляется в общем порядке.

6.8. 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.

6.9. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать его и осуществлять связь с ним, а также сведения о размерах принадлежащих ему долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

6.10. Членство в товариществе собственников жилья, созданном собственниками помещений в двух и более многоквартирных домах, прекращается у всех являвшихся членами товарищества собственников помещений в одном из многоквартирных домов с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества собственника помещения в многоквартирном доме, в товариществе которого после прекращения этого членства, члены товарищества, являющиеся собственниками помещений в том же доме, будут обладать менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. После прекращения членства в товариществе собственники помещений в данном доме обязаны выбрать и реализовать один из способов управления многоквартирным домом предусмотренный Жилищным кодексом РФ.

7. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

7.1. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирных домах имеют право:

1) получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ и Уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

2) предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

7.2. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирных домах имеют право ознакомиться, без предоставления на руки, со следующими документами:

1) устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;

2) реестр членов товарищества;

3) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

- 4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 5) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- 6) протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;
- 7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- 8) техническая документация на многоквартирный дом;

7.3. Член товарищества имеет право:

- 1) участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления товарищества.
- 2) вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов.
- 3) самостоятельно, без согласования с другими членами товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями в соответствии с их назначением и пределами их использования, которые установлены Жилищным Кодексом.
- 4) сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном законом порядке.
- 5) осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества.

8. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

8.1. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирных домах обязаны:

- 1) Соблюдать и выполнять требования Жилищного кодекса РФ и иного законодательства регулирующего права и обязанности участников жилищных отношений, связанных с управлением общего имущества многоквартирных жилых домов.
- 2) Соблюдать и выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества.
- 3) Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания собственных помещений и общего имущества многоквартирных жилых домов и придомовой территории.
- 4) Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества.
- 5) Своевременно и в полном объеме производить оплату:
 - услуг за содержание и ремонт общего имущества,
 - коммунальных услуг,
 - взносов и доплат, размер и объем которых утверждается в порядке и по основаниям предусмотренным действующим законодательством и настоящим уставом.
- 6) Содержать находящееся в его собственности помещение в соответствии с требованиями действующего законодательства и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.
- 7) Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.
- 8) Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.
- 9) Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого 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.

10) Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников, либо общему имуществу многоквартирного дома, им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, использующих принадлежащие ему жилые (нежилые) помещения на иных законных основаниях.

11) Использовать помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных Жилищным Кодексом РФ, настоящим Уставом товарищества, решением Общего собрания членов товарищества или решения Правления товарищества.

12) Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами РФ, уставом товарищества.

8.2. Члены товарищества собственники жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирных домах, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей товарищества может быть привлечен к ответственности в порядке, установленном законодательством РФ.

9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Органами управления товарищества являются:

- 1) Общее собрание членов товарищества,
- 2) Правление товарищества.

9.2. Высшим органом управления товарищества является общее собрание членов товарищества.

9.3. Органом руководства текущей деятельностью товарищества является Правление товарищества.

9.3. Органом контроля товарищества является ревизионная комиссия.

10. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

1) внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;

2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

3) избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

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;

6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

9) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

10) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

11) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

12) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

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;

14) определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;

15) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

10.2. Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

11. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Очередное собрание членов товарищества созывается не позднее чем через 60 дней после окончания финансового года.

11.2. Внеочередное общее собрание может быть созвано в любое время по инициативе правления, членов товарищества обладающих 10% и более голосов от общего числа голосов в товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии или органа местного самоуправления.

11.3. Размещение уведомления о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья, а равно результаты или итоги общего собрания членов товарищества собственников жилья, проводится одним из нижеприведенных способов:

- уведомление направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом);

- уведомление размещается на входных дверях или досках объявлений каждого подъезда многоквартирных жилых домов и на сайте товарищества по адресу: <http://tsgvladimirskoe.ru>

11.4. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

11.5. Решения, принятые общим собранием членов товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения членов товарищества тем лицом, по инициативе которого было созвано такое собрание, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

11.6. В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания, в форме заочного голосования – дата окончания приема решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

- 4) повестка дня данного собрания;

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

11.7. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества. Количество голосов, которым обладает каждый член товарищества на общем собрании пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в доме, в котором создано товарищество. При отсутствии кворума должно быть проведено повторное общее собрание.

11.8. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным настоящим Уставом к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2,6,7 части 10.1. настоящего Устава, 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.

11.9. Общее собрание товарищества собственников жилья ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

11.10. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья оформляются протоколом в письменной форме.

11.11. Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

11.12. Протоколы общих собраний членов товарищества и решения по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания. Если место хранения такой документации не определено общим собранием членов товарищества, указанные документы хранятся у председателя правления товарищества.

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

11.14. Правом голосования на общем собрании по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены товарищества. Голосование на общем собрании осуществляется членом товарищества как лично, так и через своего представителя.

11.15. Представитель на общем собрании действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

11.16. На общем собрании членов Товарищества вправе присутствовать собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, без права голоса.

12. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА В ФОРМЕ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ

12.1. В случае, если при проведении общего собрания членов товарищества, путем совместного присутствия, для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело кворума определяемого частью 11.7 настоящего Устава, в дальнейшем решения общего собрания членов товарищества с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов товарищества, в письменной форме решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

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

12.3. В решении члена товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

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

13. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

13.1. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

13.2. Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества в составе не менее 3 (трех) человек на срок 2 (два) года.

13.3. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества.

13.4. Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

13.5. Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем не реже 1 раза в квартал.

13.6. 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.

14. ОБЯЗАННОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

14.1. В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

- 1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение списка членов товарищества, и пользователей, жильцов, лиц проживающих в служебных квартирах;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

15. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

15.1. Председатель правления товарищества собственников жилья избирается на срок 1 год. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

15.2. Председатель правления товарищества 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, 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 законодательством РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

15.3. Председатель правления, по согласованию с членами правления, вправе делегировать полномочия или их часть управляющему. При этом, управляющим может выступить любое физическое лицо, не являющееся собственником многоквартирных жилых домов, членом товарищества и не входящем в состав правления, отвечающий требованиям и опытом для осуществления функций управления ТСЖ, с которым Председатель правления заключает контракт и выдает письменную доверенность подтверждающие полномочия и представление интересов товарищества.

16. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

16.1. Для осуществления контроля деятельности товарищества общее собрание избирает ревизионную комиссию (ревизора) из числа членов товарищества. Правовое положение ревизионной комиссии (ревизора) регулируется положением о ревизионной комиссии (ревизоре).

16.2. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества на 2 (два) года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

16.3. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

16.4. Функции ревизионной комиссии (ревизора) товарищества собственников жилья:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
- 2) представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества
- 3) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 4) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

17. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

17.1. В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

17.2. Средства товарищества собственников жилья состоят из:

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
- 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 4) прочих поступлений.

17.3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

17.4. Правление товарищества собственников жилья или уполномоченное им лицо имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества.

17.5. На основании решения общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества. В Товариществе создается специальный резервный фонд, предназначенный для сбора дополнительных средств для использования при устранении аварий, на строительство объектов, право собственности на которое будет принадлежать ТСЖ, на строительство и/или приращение общего имущества собственников помещений, на компенсацию расходов по оформлению документов технического учета, на регистрацию сделок с общим имуществом собственников, на оплату расходов по техническому и иному учету имущества ТСЖ, собственников помещений многоквартирного дома, на согласование проектов на строительство, реконструкцию, на изменение проектов, на согласование с государственными, муниципальными, общественными и иными органами и организациями действий, согласование с которыми является необходимым при осуществлении действий, необходимость которых вытекает из решений общего собрания членов ТСЖ или иных обстоятельств. Взносы в специальный резервный фонд являются обязательными.

17.6. 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;

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.

17.7. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

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

17.9. По решению членов ТСЖ, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

17.10. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, по решению членов ТСЖ, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном

доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

17.11. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

17.12. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

17.13. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

18. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В УСТАВ ТОВАРИЩЕСТВА

18.1 Изменения и дополнения в Устав вносит по своему решению общее собрание членов товарищества собственников жилья.

18.2 Решение о внесении дополнений и изменений в Устав принимаются большинством голосов от числа присутствующих на общем собрании членов товарищества собственников жилья, при наличии кворума.

18.3 Изменения и дополнения в Устав подлежат государственной регистрации в установленном законом порядке и приобретают юридическую силу с момента этой регистрации.

19. РЕОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

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

19.2. Товарищество собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

19.3. Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме разделения. Решение о разделении товарищества может быть принято на общем собрании его членов большинством голосов членов товарищества от числа голосов членов товарищества, присутствующих на его общем собрании, при условии согласия на такое разделение общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, решение о котором принято большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом многоквартирном доме в течение двух лет с момента проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором инициировали такое разделение.

19.4. Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме выделения, при условии создания товарищества в соответствии Жилищным кодексом РФ. Решение о выделении товарищества может быть принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором будет создано товарищество собственников жилья в процессе выделения, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

20. ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

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

20.2. 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.

Прошито, пронумеровано,
скреплено подписью и печатью
_____ листов.

Председатель Собрания членов
НО ТСЖ Владимирское _____

Секретарь Собрания
членов НО ТСЖ Владимирское _____



Буланина Н.В.

Носова Н.Н.

Инспекция ФНС России по г. Белгород
Выдано свидетельство
о государственной регистрации
ОГРН 1053107123299
ГРН 2133123217787
« 2 » декабря 2015 г.
Должность директор
Подпись *[Signature]*
М.П.
Экземпляр документа хранится
в регистрирующем органе.

