

Утвержден

Общим собранием членов ТСЖ «Столетие 100в»

Протокол № __ от «__» _____ 2019 г.

Председатель ТСЖ

_____ / _____ /

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

«СТОЛЕТИЕ 100В»

(НОВАЯ РЕДАКЦИЯ)

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Столетие 100в», именуемое в дальнейшем «ТСЖ», создано и осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом РФ, положениями Гражданского кодекса РФ, иными действующими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации и органов местного самоуправления.

1.2. Наименование ТСЖ:

- полное: Товарищество собственников жилья «Столетие 100в»;
- сокращенное: ТСЖ «Столетие 100в».

1.3. Место нахождения ТСЖ: 690069, гор. Владивосток, пр-т 100-летия Владивостока, д.100в.

1.4. Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, вид товарищества собственников недвижимости, объединение собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 690069, гор. Владивосток, пр-т 100-летия Владивостока, д.100в (далее – многоквартирный дом) для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом либо на совместное использование имущества.

1.5. ТСЖ может использовать Государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства и/или иную информационную систему при решении вопросов, связанных с управлением в ТСЖ, с учетом функций таких систем.

1.6. ТСЖ является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде, имеет самостоятельный баланс.

1.7. ТСЖ имеет печать со своим наименованием, штампы, бланки, и другие средства визуальной идентификации, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

1.8. ТСЖ создано без ограничения срока деятельности.

1.9. ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, ТСЖ не отвечает по обязательствам членов ТСЖ, члены ТСЖ не отвечают по обязательствам ТСЖ.

1.10. ТСЖ может участвовать в объединениях (ассоциациях, союзах) ТСЖ для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирным домом. Управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о некоммерческих организациях.

2. ЦЕЛИ, ПРЕДМЕТ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ

2.1. ТСЖ, являясь добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, создано в следующих **целях**:

2.1.1. управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;

2.1.2. обеспечение эксплуатации комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме (содержания и ремонта общего имущества);

2.1.3. обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом многоквартирного дома, в котором отдельные части (помещения), предназначенные для жилых и иных целей, находятся в собственности граждан, юридических лиц, муниципальных образований, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности.

2.2. Предметом деятельности ТСЖ являются:

2.2.1. совместное управление и обеспечение эксплуатации многоквартирного дома;

2.2.2. осуществление деятельности по содержанию, сохранению и приращению общего имущества многоквартирного дома;

2.2.3. распределение между собственниками помещений обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;

2.2.4. обеспечение надлежащего противопожарного, экологического, технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома;

2.2.5. обеспечение соблюдения собственниками помещений и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания дома и придомовой территории;

2.2.6. предоставление коммунальных услуг собственникам, нанимателям и пользователям жилых помещений в случаях, когда обязанность по предоставлению коммунальных услуг возложена на ТСЖ в силу закона;

2.2.7. представление интересов собственников помещений многоквартирного дома в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества.

2.3. Для достижения уставных целей ТСЖ может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

2.3.1. обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества многоквартирного дома;

2.3.2. строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

2.3.3. сдача в аренду, в пользование, в наем части общего имущества многоквартирного дома и земельных участков под многоквартирным домом;

2.3.4. выполнение работ и услуг для собственников жилых и нежилых помещений;

2.3.5. другие, не противоречащие закону работы и услуги, отвечающие целям создания ТСЖ, в том числе приносящие доход.

2.4. Доходы, полученные от хозяйственной деятельности ТСЖ, используются для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов, связанных с исполнением ТСЖ своих обязательств по договорам, или направляются в специальные фонды, созданные в ТСЖ. Доходы могут быть направлены и на другие цели деятельности ТСЖ, предусмотренные действующим законодательством и решением Общего собрания членов ТСЖ. Доходы, полученные от хозяйственной деятельности ТСЖ, распределению среди членов ТСЖ не подлежат.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТСЖ

3.1. ТСЖ вправе:

3.1.1. 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 ТСЖ;

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

3.1.3. устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов ТСЖ на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

3.1.4. пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

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

3.1.6. продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее ТСЖ;

3.1.7. выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

3.1.8. представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами, в судах общей юрисдикции и арбитражных судах (в том числе по спорам, связанным с защитой права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме);

3.1.9. требовать в судебном порядке принудительного возмещения обязательных платежей и взносов в случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах;

3.1.10. требовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ТСЖ убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

3.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, ТСЖ вправе:

3.2.1. на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме на условиях и в порядке, определенных общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, в том числе выступать подписантом от имени таких собственников договоров о передаче в пользование или ограниченное пользование третьим лицам элементов общего имущества в МКД;

3.2.2. в соответствии с требованиями законодательства на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

3.2.3. на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома получать в пользование либо приобретать в общую долевую собственность земельные участки для осуществления строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

3.2.4. на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

3.2.5. заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам ТСЖ действия.

3.3. ТСЖ обязано:

3.3.1. обеспечивать выполнение требований положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава ТСЖ;

3.3.2. осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

3.3.3. заключать договоры с собственниками помещений (как являющимися членами ТСЖ, так и не состоящими в ТСЖ) на предоставление коммунальных услуг в случае наличия такой обязанности в силу закона, за исключением предоставления коммунальных услуг собственникам нежилых помещений, а также за исключением предоставления коммунальных услуг собственникам всех помещений многоквартирного дома в случаях, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, и в иных случаях, предусмотренных законодательством;

3.3.4. заключать с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами ТСЖ, договоры на выполнение работ и услуг по содержанию жилого помещения и выполнять обязательства по договору в порядке, предусмотренном законодательством;

3.3.5. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

3.3.6. 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;

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

3.3.8. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий собственников помещений и/или иных лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

3.3.9. принимать меры, направленные на предотвращение ущерба общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, причиненного в результате действий собственников помещений указанного дома и/или иных лиц;

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

3.3.11. собирать, хранить, обновлять информацию и вести соответствующие актуальные реестры членов ТСЖ, собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей помещений в многоквартирном доме, лиц, использующих общее имущество на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома), а также направлять и/или предоставлять указанные реестры в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством РФ, лицам, имеющим право на получение и/или ознакомление с соответствующими реестрами.

3.4. ТСЖ осуществляет и иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством РФ.

4. ИМУЩЕСТВО ТСЖ. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ

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

4.2. Средства ТСЖ состоят из:

4.2.1. обязательных платежей и иных взносов членов ТСЖ, платежей собственников и нанимателей помещений за содержание жилого помещения;

4.2.2. доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей ТСЖ;

4.2.3. субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

4.2.4. средств резервного и иных специальных фондов;

4.2.5. денежных средств, полученных в результате сдачи в аренду, внаем части общего имущества в МКД;

4.2.6. прочих поступлений.

4.3. На основании решения Общего собрания членов ТСЖ в ТСЖ могут быть образованы резервный и иные специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели, к которым, в частности, относятся:

4.3.1. благоустройство земельного участка;

4.3.2. ликвидация последствий аварийных и/или чрезвычайных ситуаций, вызванных, в том числе действиями третьих лиц;

4.3.3. меры по предотвращению ущерба общему имуществу со стороны собственников помещений и иных лиц;

4.3.4. иные расходы, принятые собственниками/членами ТСЖ на общем собрании;

4.3.5. прочие непредвиденные расходы ТСЖ.

4.4. ТСЖ может заниматься хозяйственной деятельностью, виды которой установлены настоящим Уставом, с целью получения дохода.

4.5. На основании решения общего собрания членов ТСЖ доход от хозяйственной деятельности ТСЖ используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности ТСЖ, предусмотренные законом и Уставом.

4.6. В случае образования резервного фонда на основании решения общего собрания членов ТСЖ, все излишки денежных средств, образованные в результате экономии расходов на те или иные виды работ по сравнению с расходами, предусмотренными сметой, направляются в резервный фонд. Средства из резервного фонда могут использоваться для компенсации кассовых разрывов, образованных в результате превышения фактических расходов на те или иные виды работ по сравнению с расходами, предусмотренными сметой.

5. ЧЛЕНСТВО В ТСЖ

5.1. Членом ТСЖ может быть собственник помещения в многоквартирном доме:

5.1.1. гражданин, достигший возраста 18 (восемнадцати) лет;

5.1.2. юридическое лицо, в случае, установленном законодательством Российской Федерации.

5.2. Членство в ТСЖ возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в ТСЖ.

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТСЖ

6.1. Члены ТСЖ вправе:

6.1.1. получать от органов управления ТСЖ информацию о деятельности ТСЖ в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ, обжаловать в судебном порядке решения органов управления ТСЖ;

6.1.2. предъявлять требования к ТСЖ относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;

6.1.3. знакомиться со следующими документами ТСЖ:

6.1.3.1. устав ТСЖ, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации ТСЖ;

6.1.3.2. реестр членов ТСЖ;

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

6.1.3.4. заключения ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ;

6.1.3.5. документы, подтверждающие права ТСЖ на имущество, отражаемое на его балансе;

6.1.3.6. протоколы общих собраний членов ТСЖ, заседаний правления ТСЖ и ревизионной комиссии ТСЖ;

6.1.3.7. документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов ТСЖ, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения членов ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме очного, заочного и очно-заочного голосования;

6.1.3.8. техническая документация на многоквартирный дом;
 6.1.3.9. иные предусмотренные действующим законодательством, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов ТСЖ внутренние документы товарищества.

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

6.2. Члены ТСЖ обязаны:

6.2.1. предоставить правлению ТСЖ достоверные сведения, позволяющие идентифицировать членов ТСЖ и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

6.2.2. использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников многоквартирного дома по пользованию данными объектами;

6.2.3. выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов ТСЖ, правления ТСЖ и председателя правления ТСЖ;

6.2.4. нести ответственность за нарушение обязательств по управлению Товариществом и/или по внесению членских взносов;

6.2.5. устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников многоквартирного дома либо общему имуществу многоквартирного дома и (или) членов ТСЖ им лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и (или) нежилые помещения в соответствии с договорами;

6.2.6. соблюдать иные требования, установленные действующим законодательством, в том числе по своевременной оплате коммунальных услуг и содержанию общедомового имущества, взносов на капитальный ремонт и т.д.

7. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТСЖ

7.1. Органами управления ТСЖ являются:

7.1.1. общее собрание членов ТСЖ;

7.1.2. правление ТСЖ;

7.1.3. председатель правления ТСЖ.

7.2. Органом контроля ТСЖ является ревизионная комиссия.

8. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ

8.1. Общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления ТСЖ и созывается в порядке, установленном Уставом.

8.2. К исключительной компетенции общего собрания членов ТСЖ относятся:

8.2.1. внесение изменений в Устав ТСЖ, принятие Устава ТСЖ в новой редакции;

8.2.2. принятие решений о реорганизации и ликвидации ТСЖ, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

8.2.3. избрание членов правления ТСЖ, председателя правления ТСЖ, членов ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ, досрочное прекращение их полномочий;

8.2.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов ТСЖ;

8.2.5. утверждение порядка образования резервного фонда ТСЖ, иных специальных фондов ТСЖ (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;

8.2.6. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

8.2.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ТСЖ;

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

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

8.2.10. утверждение годового отчета о деятельности правления ТСЖ;

8.2.11. утверждение заключения ревизионной комиссии ТСЖ по результатам проверки годовой финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ;

8.2.12. рассмотрение жалоб на действия правления ТСЖ, председателя правления ТСЖ и ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ;

8.2.13. принятие и изменение по представлению председателя правления ТСЖ правил внутреннего распорядка ТСЖ в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов ТСЖ, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов товарищества;

8.2.14. определение размера вознаграждения членам правления ТСЖ, в том числе председателя правления ТСЖ;

8.2.15. заключение в соответствии с законодательством РФ договора управления многоквартирными домами;

8.2.16. принятие решений об использовании системы или иных информационных систем при проведении общего собрания членов ТСЖ в форме заочного голосования;

8.2.17. принятие решений об определении лиц, которые от имени членов ТСЖ уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания членов ТСЖ в форме заочного голосования (далее - администратор общего собрания);

8.2.18. принятие решения о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний членов ТСЖ, решений членов ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания членов ТСЖ в форме заочного голосования с использованием системы;

8.2.19. другие вопросы, предусмотренные законодательством РФ.

8.3. Решение общего собрания членов ТСЖ по вопросам, указанным в пункте 8.2. настоящего Устава, считается принятым при условии, если за него проголосовало более половины членов ТСЖ, присутствовавших на таком общем собрании, за исключением п.п. 8.2.2, 8.2.6, 8.2.7 настоящего Устава, решение по которым принимается не менее чем 2/3 (двух третей) от общего числа членов ТСЖ.

8.4. Годовое общее (отчетное) собрание членов ТСЖ проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным.

8.5. Общее собрание членов ТСЖ может быть создано по инициативе:

8.5.1. правления ТСЖ;

8.5.2. председателя правления ТСЖ;

8.5.3. ревизионной комиссии ТСЖ;

8.5.4. членов ТСЖ, обладающих не менее чем 10 (десятью) % голосов от общего количества голосов членов ТСЖ в многоквартирном доме.

8.6. В случае если члены ТСЖ, обладающие не менее 10 (десятью) % голосов от общего количества голосов членов ТСЖ в МКД (далее - инициаторы), обратились в ТСЖ с заявлением о проведении собрания, ТСЖ обязано провести собрание в течение 45 дней со дня такого обращения. Расходы на проведение общего собрания несут его инициаторы в следующем порядке:

8.6.1. члены ТСЖ, обладающие не менее 10 (десятью) % голосов от общего количества голосов членов ТСЖ в многоквартирном доме подают на имя Председателя правления ТСЖ письменное заявление (обращение) для организации общего собрания членов ТСЖ;

8.6.2. в указанном обращении о проведении общего собрания членов ТСЖ должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания;

8.6.3. председатель ТСЖ информирует членов правления о поступлении соответствующего обращения, а также назначает дату проведения внеочередного заседания правления ТСЖ, на котором членами правления ТСЖ решается вопрос о принятии такого заявления или отказе в принятии такого заявления в случае несоблюдения требований, установленных пунктами 8.6.2., 8.6.1. настоящего Устава;

8.6.4. на заседании правления члены правления ТСЖ обязаны подготовить и утвердить смету расходов, включающую в себя расходы, связанные с проведением общего собрания членов ТСЖ;

8.6.5. в течении 5 (пяти) рабочих дней после окончания заседания правления ТСЖ, председатель ТСЖ или иное уполномоченное на осуществление указанного действия лицо, размещает решение заседания правления ТСЖ о принятии заявления, указанного в п. 8.6.3. смету расходов на проведение предстоящего общего собрания на официальном сайте ТСЖ 100v1.ru и/или доске объявлений в холле 1-го этажа МКД;

8.6.6. члены ТСЖ, выступившие инициаторами проведения общего собрания членов ТСЖ в течении 5 (пяти) рабочих дней обязаны направить председателю правления ТСЖ свое письменное согласие на финансирование расходов на организацию общего собрания членов ТСЖ в соответствии со сметой таких расходов, утвержденной правлением ТСЖ. В случае непоступления указанного согласия в установленный срок считается, что инициаторы собрания отозвали свою инициативу, и обязанность ТСЖ организовать общее собрание членов ТСЖ не возникает. В случае поступления письменного согласия инициаторов общего собрания на финансирование расходов на организацию такого собрания, указанные расходы распределяются среди инициаторов общего собрания пропорционально количеству их голосов от общего числа голосов группы инициаторов и подлежат включению в платежные документы на оплату содержания жилого помещения, выставляемые инициаторам собрания;

8.6.7. уведомление (объявление) о проведении общего собрания членов ТСЖ направляется членам ТСЖ в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание (а в случае, предусмотренном 8.6 настоящего Устава - правлением ТСЖ), или вручается каждому члену ТСЖ под расписку, или посредством почтового отправления (заказным письмом), или путем размещения в местах общего пользования (информационные доски в подъездах), или размещается на официальном сайте ТСЖ 100v1.ru или направляется по адресам электронной почты (членам ТСЖ, у которых она есть), либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов ТСЖ или настоящим Уставом.

8.7. Уведомление размещается не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты проведения общего собрания членов ТСЖ.

8.8. В уведомлении о проведении собрания указывается:

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

8.9. Вопросы, не включенные в повестку собрания, не могут быть включены в повестку собрания в ходе проведения собрания.

8.10. В случае, если на собрании происходит избрание председателя ТСЖ, членов правления ТСЖ, членов ревизионной комиссии, членов счетной комиссии, то заявления на выборные должности подаются в письменном виде инициатору собрания в течение 5 (пяти) дней с момента размещения уведомления о собрании.

8.11. Общее собрание членов ТСЖ открывает и ведет председатель правления. В случае его отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества. Общее собрание членов ТСЖ, созванное инициативной группой/одним инициатором, открывает один из членов инициативной группы/инициатор. Вопрос об избрании председателя собрания и секретаря, а также при необходимости и членов счетной комиссии, включается в повестку собрания и решается на собрании до рассмотрения основной повестки собрания. Решение по указанному вопросу принимается большинством голосов от присутствующих на собрании. Подсчет голосов, подведение итогов голосования и принятые решения оглашаются либо непосредственно в ходе проведения общего собрания, либо в течение 10 (десяти) дней с момента окончания собрания.

8.12. Итоги голосования (принятые на собрании решения по повестке), в том числе отчеты председателя правления ТСЖ, отчеты ревизионной комиссии, сметы и планы, утвержденные общим собранием членов ТСЖ, доводятся до сведения всех членов ТСЖ путем размещения соответствующей информации на официальном сайте ТСЖ 100v1.ru и/или путем размещения информации в местах общего пользования (информационный стенд в холле 1-го этажа многоквартирного дома) не позднее чем через 10 (десять) дней со дня принятия этих решений.

8.13. Протоколы общих собраний (в т.ч. приложения) и решения по вопросам (бюллетени), поставленным на голосование, хранятся: оригиналы – в соответствии с п.1.1 ст.46 ЖК РФ, копии – в месте или по адресу, которые определены решением общего собрания членов ТСЖ.

8.14. Общее собрание членов ТСЖ имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления ТСЖ.

8.15. Общее собрание членов ТСЖ правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены ТСЖ или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

8.16. В случае если при проведении общего собрания членов ТСЖ в очной форме (путем совместного присутствия членов ТСЖ для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование), такое общее собрание не имело кворума, в дальнейшем решения общего собрания членов ТСЖ с такой же повесткой принимаются путем проведения заочного голосования путем передачи в место или по адресу, и в период, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов ТСЖ, оформленных в письменной форме решений членов ТСЖ (бюллетеней) по вопросам, поставленным на голосование.

8.17. Собрание также может быть проведено в очно-заочной форме, при которой обязательно проведение как очной части голосования (путем совместного присутствия членов ТСЖ для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование), так и заочной части голосования (путем передачи решений членов ТСЖ – бюллетеней голосования, в указанное в уведомлении о собрании место) не зависимо от наличия/отсутствия кворума на каждой из частей. Кворум подлежит определению совокупно по результатам двух частей (присутствующих на очной части и сдавших бюллетеней в заочной части). Решения членов ТСЖ, полученные как на очной, так и на заочной части голосования суммируются и отражаются в одном протоколе собрания. При этом последовательность проведения очной и заочной части голосования, продолжительность заочной части голосования, временной промежуток между очной и заочной частями, определяет инициатор собрания.

8.18. Собрание членов ТСЖ может быть проведено с использованием Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства или иных информационных систем с соблюдением требований, установленным действующим законодательством.

8.19. Решения, принятые на общем собрании членов ТСЖ, обязательны для всех членов ТСЖ и собственников помещений многоквартирного дома, не являющихся членами ТСЖ, в том числе и для лиц, не принимавших участие в голосовании (независимо от причин).

9. ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ

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

9.2. Правление ТСЖ избирается из числа членов ТСЖ общим собранием членов ТСЖ на срок 2 (два) года.

9.3. Количество членов правления ТСЖ – не менее 3 (трех) человек, в т.ч. выбранный отдельным голосованием на общем собрании членов ТСЖ председатель правления ТСЖ.

9.4. Правление является исполнительным органом ТСЖ, подотчетным общему собранию членов ТСЖ.

9.5. Заседание правления могут быть очередными и внеочередными. Очередное заседание созывается председателем правления или любым членом правления ТСЖ не реже 1 (одного) раза в месяц. Внеочередные заседания созываются по мере необходимости.

9.6. Извещение членов правления о дате и времени проведения очередного заседания правления, осуществляется в срок не позднее 5 календарных дней до дня заседания, посредством отправки уведомления на электронную почту и/или посредством телефонной (в т. ч. мобильной, факсимильной) связи.

9.7. Извещение членов правления о дате и времени проведения внеочередного и/или экстренного заседания правления, осуществляется за 1 календарный день до дня заседания, посредством отправки уведомления на электронную почту и/или посредством телефонной (в т. ч. мобильной, факсимильной).

9.8. Правление имеет право распоряжаться средствами ТСЖ, находящимися на счете в соответствии с финансовым планом (бюджета ТСЖ - сметой доходов и расходов ТСЖ на год).

9.9. В обязанности правления входит:

9.9.1. соблюдение ТСЖ законодательства и требований Устава ТСЖ;

9.9.2. контроль за своевременным внесением членами ТСЖ установленных обязательных платежей и взносов;

9.9.3. составление смет доходов и расходов на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов ТСЖ на утверждение;

9.9.4. управление многоквартирным жилым домом;

9.9.5. заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

9.9.6. представительство ТСЖ во взаимоотношениях с третьими лицами;

9.9.7. наем рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного жилого дома, их увольнение, утверждение штатного расписания ТСЖ;

9.9.8. ведение реестра членов ТСЖ, а также делопроизводства, обеспечение ведения бухгалтерского учета и отчетности;

9.9.9. созыв и организация проведения общего собрания членов ТСЖ;

9.9.10. контроль за деятельностью председателя правления, предварительное рассмотрение и оценка инициатив председателя правления перед принятием председателем правления соответствующих решений, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством Российской Федерации, заслушивание отчетов председателя правления, утверждение плана деятельности правления;

9.9.11. выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава ТСЖ.

9.10. Правление ТСЖ имеет право передать в депозит банка временно свободные денежные средства ТСЖ, если такая передача не повлечет за собой нарушения

деятельности ТСЖ либо возникновения убытков. Доход, образованный от размещения средств ТСЖ в депозите банка, направляется в резервный фонд ТСЖ.

9.11. Правление ТСЖ правомочно принимать решения, если на заседании правления ТСЖ присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления ТСЖ. Решения правления ТСЖ принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением ТСЖ, оформляются протоколом заседания правления ТСЖ и подписываются председателем правления ТСЖ, секретарем заседания правления товарищества.

10. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

10.1. Председатель правления избирается непосредственно общим собранием членов ТСЖ из числа членов ТСЖ сроком на 2 (два) года.

10.2. Председатель правления осуществляет права и несёт обязанности, установленные законодательством РФ и Уставом ТСЖ.

10.3. Председатель правления ТСЖ обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам ТСЖ, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

10.4. Председатель правления ТСЖ:

10.4.1. действует без доверенности от имени ТСЖ;

10.4.2. подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом ТСЖ не требуют обязательного одобрения правления ТСЖ или общего собрания членов ТСЖ, вне зависимости от их суммы;

10.4.3. подписывает платежные документы, совершает сделки, подписывает договоры, при условии получения одобрения правления ТСЖ на совершение указанных действий, за исключением случаев, предусмотренных п.10.4.2 настоящего Устава;

10.4.4. разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов ТСЖ правила внутреннего распорядка ТСЖ в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда;

10.4.5. на основании решений правления Товарищества о найме сотрудников для обслуживания многоквартирного дома и увольнении их заключает и расторгает трудовые договоры с указанными сотрудниками, а также выступает от имени Товарищества в других трудовых отношениях с сотрудниками с правом подписания трудовых договоров и указаний, устанавливающих, изменяющих и прекращающих трудовые отношения;

10.4.6. издает приказы о назначении на должность работников ТСЖ и их увольнении, принимает меры поощрения и налагает дисциплинарные взыскания;

10.4.7. контролирует целевое использование материальных, трудовых и финансовых ресурсов ТСЖ;

10.4.8. распоряжается имуществом ТСЖ для обеспечения его текущей деятельности в пределах установленных полномочий;

10.4.9. организует ведение бухгалтерского учета и отчетности ТСЖ;

10.4.10. обеспечивает учет и сохранность документов ТСЖ;

10.4.11. в случаях возникновения аварийной ситуации на общедомовых инженерных сетях, расположенных в помещении, находящемся в собственности физических лиц, и грозящей повреждением имуществу других собственников, имеет право привлекать сторонних лиц по договору для срочного устранения аварии и оплачивать выполненные работы, с последующим их утверждением правлением ТСЖ.

10.5. Председатель правления ТСЖ при осуществлении своих прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах ТСЖ добросовестно и разумно.

10.6. Председатель ТСЖ может осуществлять свою деятельность без согласования с правлением ТСЖ в случаях, предусмотренных действующим законодательством, настоящим Уставом, а также в случаях необходимости принятия незамедлительного решения с целью предотвращения или ликвидации аварийных ситуаций и их последствий, предотвращения угрозы причинения вреда жизни, здоровью и/или имуществу

собственников помещений дома, в иных случаях, при которых время, затраченное на созыв заседания правления ТСЖ, неминуемо повлечет за собой увеличение размера ущерба.

10.7. В случае временной невозможности исполнения председателем правления Товарищества своих обязанностей ввиду болезни, отпуска и других объективных обстоятельств созывается внеочередное заседание правления Товарищества, на котором избирается лицо, временно исполняющее функции председателя правления на время его отсутствия.

11. РЕВИЗОР (РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ) ТСЖ

11.1. Ревизор (ревизионная комиссия) избирается из числа членов ТСЖ общим собранием членов ТСЖ сроком на 2 (два) года.

11.2. Ревизор (ревизионная комиссия) одновременно не может являться членом правления ТСЖ, а также занимать иные должности в органах управления ТСЖ. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, выбирает из своего состава председателя.

11.3. Ревизор (ревизионная комиссия) ТСЖ проводит плановые проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ не реже 1 (одного) раза в год и внеплановые (чрезвычайные) проверки. Инициатором последних может быть сам ревизор (ревизионная комиссия), общее собрание членов ТСЖ.

11.4. Ревизор (ревизионная комиссия) представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов ТСЖ на следующий год и отчет о финансовой деятельности ТСЖ за предыдущий год и размерах обязательных и взносов. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

11.5. Ревизор (ревизионная комиссия) осуществляет права и несёт обязанности, установленные законодательством РФ и Уставом ТСЖ.

11.6. Для проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ ревизор (ревизионная комиссия), правление, председатель правления, члены ТСЖ вправе инициировать общее собрание членов ТСЖ с целью решения вопроса о необходимости привлечения профессионального аудитора, не связанного имущественными интересами с ТСЖ, а также для решения вопроса об определении источника финансирования проведения аудиторской проверки, в случае, если сметой доходов и расходов ТСЖ затраты на проведение такой проверки не предусмотрены.

11.7. Привлечение аудитора для проверки и подтверждения правильности годовых отчетов об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ и бухгалтерских балансов ТСЖ обязательно только в случаях, предусмотренных действующим законодательством, а также в соответствии с решениями общего собрания членов ТСЖ.

12. ПОРЯДОК ОЗНАКОМЛЕНИЯ С ДОКУМЕНТАМИ ТСЖ

12.1. Члены ТСЖ и не являющиеся членами ТСЖ собственники помещений в многоквартирном доме (или их законные представители), желающие ознакомиться с документами ТСЖ (перечислены в п. 6.2. настоящего Устава), в приемные часы председателя правления ТСЖ, лично или по почте подают письменное заявление на имя председателя правления ТСЖ. К заявлению в обязательном порядке прикладываются следующие документы: копия документа, подтверждающего право собственности на помещение, копия документа, удостоверяющего личность. Представитель собственника, кроме перечисленных документов, прикладывает к заявлению копии документов, подтверждающих полномочия на представление интересов собственника и право на ознакомление с документами ТСЖ. В заявлении должны быть указаны: фамилия, имя, отчество собственника помещения в многоквартирном доме и его представителя; адрес фактического проживания и актуальный номер телефона для связи; перечень документов, запрашиваемых к ознакомлению.

12.2. Не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с момента подачи соответствующего заявления документы должны быть предоставлены заявителю, либо председателем правления ТСЖ должен быть предоставлен мотивированный отказ в ознакомлении с документами. Ознакомление происходит по предварительной записи или согласованию между заявителем и председателем ТСЖ. Уведомление о дате, времени и месте ознакомления с документами вручается заявителю под роспись или по почте.

12.3. Ознакомление осуществляется, в соответствии с данными из заявления, только заявителем и только с запрашиваемыми документами, без права выноса документов за пределы согласованного помещения для ознакомления. В ходе ознакомления, заявитель имеет право делать выписки и снимать копии собственными техническими средствами, не нарушающими целостности документов. Для ознакомления заявителю предоставляются копии, снятые с оригиналов документов, заверенные председателем правления ТСЖ. Оригиналы документов для ознакомления не представляются для исключения их случайной утраты, повреждения или хищения, в связи с тем, что за сохранность данных документов председатель правления ТСЖ несет личную ответственность (материальную, дисциплинарную, административную, уголовную).

12.4. Ознакомившись с документами, заявитель возвращает их председателю правления и расписывается в Журнале регистрации обращений, где указываются:

- фамилия имя и отчество заявителя, номер квартиры (помещения);
- перечень документов для ознакомления;
- причина запроса документов;
- форма ознакомления (визуальное, копирование, выписка);
- дата и подпись заявителя с расшифровкой.

12.5. Заявитель (представитель заявителя), ознакомившись с документами, несет ответственность за уничтожение, хищение и незаконное использование полученной информации/документов в соответствии с законодательством РФ.

12.6. Ознакомление с документами и информацией в соответствии с настоящим разделом производится с обязательным соблюдением законодательства о защите персональных данных.

13. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТСЖ

13.1. Реорганизация и ликвидация ТСЖ производятся на основаниях и в порядке, установленных законодательством РФ.

14. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В УСТАВ

14.1. Изменения и дополнения в Устав утверждаются Общим собранием членов ТСЖ и подлежат государственной регистрации.

14.2. Государственная регистрация изменений и дополнений в Устав ТСЖ осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

14.3. Изменения и дополнения в Устав ТСЖ вступают в силу с момента их государственной регистрации.