

КОДЕСЪ НА РЕГИСТРАЦИЯ НА УСТАВА
 КОДЕСЪ НА РЕГИСТРАЦИЯ НА УСТАВА
 ОГРН 1056900135863
 КОДЕСЪ НА РЕГИСТРАЦИЯ НА УСТАВА
 КОДЕСЪ НА РЕГИСТРАЦИЯ НА УСТАВА
 ОГРН 1056900135863
 КОДЕСЪ НА РЕГИСТРАЦИЯ НА УСТАВА
 КОДЕСЪ НА РЕГИСТРАЦИЯ НА УСТАВА
 ОГРН 1056900135863

Утверждена
 решением общего собрания
 собственников помещений
 в многоквартирном доме (членов ТСЖ) по адресу:
 Тверь ул. Можайского д. 89



Протокол N _____
 от « 05 » « 04 » 2011 г.

НОВАЯ РЕДАКЦИЯ Устава Товарищества собственников жилья «Можайского, 89»

Юридический (почтовый) адрес Товарищества:
 170043 Российская Федерация г. Тверь ул. Можайского
 д. 89 4 подъезд первый этаж
 телефон: (84822) 72-20-11

**Местонахождение исполнительного органа -
 правления Товарищества**
 170043 Российская Федерация г. Тверь ул. Можайского
 д. 89 четвертый подъезд, первый этаж
 телефон: (84822) 72 - 20 - 11

г. Тверь 2011 год.

1. Общие положения.

1.1. Товарищество собственников жилья ТСЖ Можайского 89 образованное в качестве **способа управления многоквартирным домом № 89 по ул. Можайского г. Твери**, далее именуемое Товарищество (ТСЖ), является *некоммерческой организацией* - добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления, обеспечения эксплуатации комплекса движимого и недвижимого имущества в границах многоквартирного дома, земельного участка придомовой территории определяемой в соответствии с кадастровым паспортом, владения, пользования и распоряжения этим общим имуществом в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ и иными законодательными актами РФ, регулирующими гражданские и жилищные правоотношения.

1.2. Местонахождение (*юридический, почтовый адрес*) Товарищества:

Российская Федерация 170043 г. Тверь ул. Можайского д. 89 4 подъезд первый этаж.

Местонахождение исполнительного органа-правления Товарищества:

Российская Федерация 170043 г. Тверь ул. Можайского д. 89 4 подъезд первый этаж.

Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Можайского, 89»

Сокращенное наименование: ТСЖ «Можайского, 89»

1.3. Товарищество является *некоммерческой организацией, основным предметом деятельности которой является управление многоквартирным домом № 89 по ул. Можайского г. Твери (п. 1.1 настоящего Устава)*.

Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со ст. 152 Жилищного кодекса РФ.

1.4. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, по решению общего собрания собственников – членов ТСЖ, используются для оплаты общих расходов собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с бюджетом Товарищества или направляются в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

1.6. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять интересы собственников помещений в государственных органах власти РФ и Тверской области, органах местного самоуправления г. Твери, государственных, муниципальных предприятиях и учреждениях, организациях всех форм собственности.

1.7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, и не отвечает по обязательствам членов Товарищества.

Члены ТСЖ не отвечают по обязательствам товарищества.

1.8. Товарищество создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено настоящим Уставом.

1.9. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом, Земельным кодексом, законами Тверской области, решениями Тверской городской Думы, распоряжениями и постановлениями исполнительных органов местного самоуправления г. Твери, решениями общего собрания

членов Товарищества, иными нормативными правовыми актами, регулирующими отношения в жилищной сфере.

1.10. Товарищество создается с целью совместного **управления** собственниками помещений комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме № 89 по ул. Можайского г. Твери (далее по тексту: *многоквартирного дома*) в границах этого дома, земельного участка придомовой территории, определенной в соответствии с кадастровым паспортом, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения этим общим имуществом.

2. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья.

2.1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

2.2. 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 части общего имущества в многоквартирном доме.

2.3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом Товарищества.

2.4. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные Уставом Товарищества.

2.5. Целевые денежные взносы, установленные общим собранием собственников помещений многоквартирного дома (*членов ТСЖ*) в соответствующих размерах для каждого собственника, подлежат уплате этим собственником, и расходуются на цели, в соответствии с которыми собираются.

3. Права товарищества собственников жилья.

3.1. Товарищество собственников жилья вправе:

1) Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом (*передать управление многоквартирным домом профессиональной управляющей организации – юридическому лицу*), 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 (*целевые*) взносы и отчисления в резервный фонд, фонд премиального поощрения, иные фонды, а также расходы на другие установленные 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 (*п.п. 3) п. 1 ст. 137 ЖК РФ*);

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) На основании нормативных правовых актов, положений настоящего устава, решений общего собрания собственников – членов ТСЖ передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

7) В соответствии с решениями общего собрания собственников-членов ТСЖ, продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

8) Участвовать в создании объединений товариществ собственников жилья г. Твери для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.

3.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме и соответствует целям и задачам создания ТСЖ, 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) В соответствии с законодательством РФ, решениями общего собрания собственников-членов-ТСЖ, получать в пользование либо приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме прилегающие к многоквартирному дому земельные участки для использования их под различные хозяйственные цели – автостоянку, автостоянку и т.п.

4) Осуществлять от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме, застройку прилегающих к многоквартирному дому земельных участков; (под автостоянку и другие цели), приобретенных ТСЖ в соответствии с законодательством РФ.

5) В исполнение решений общего собрания собственников-членов ТСЖ, либо по собственной инициативе, совершать гражданско-правовые сделки и иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

3.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищества по уплате целевых взносов и обязательных платежей, ТСЖ вправе в **судебном порядке** потребовать с неплательщиков принудительной оплаты данных платежей и взносов.

3.4. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств, возложенных на них настоящим уставом, по уплате обязательных платежей, целевых денежных взносов и оплате иных общих расходов ТСЖ, а также задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, и прочих платежей.

4. Обязанности товарищества собственников жилья.

4.1. Товарищество собственников жилья обязано:

1) Обеспечивать выполнение требований главы 13 Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, законов Тверской области, актов органов местного самоуправления г. Твери и иных нормативных правовых актов, регулирующих отношения в жилищной сфере, а также настоящего Устава,

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

3) Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по заключенным договорам,

4) Обеспечивать: надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме, соблюдать правила благоустройства, обеспечения чистоты, порядка и озеленения на придомовой территории, уход за зелеными насаждениями и газонами,

своевременную уборку мусорных контейнеров и контейнерной площадки, упорядочение размещения мест для парковки личного автотранспорта собственников многоквартирного дома (решение Тверской Городской Думы № 56 от 24.04.2001 г. «О Кодексе благоустройства г. Твери» и др. нормативные акты ТГД);

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) В соответствии с решениями общего собрания собственников – членов ТСЖ, принимать в соответствии с законодательством РФ, меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

8) Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами, в органах государственной власти Тверской области, РФ и органах местного самоуправления г. Твери,

9) В соответствии с законодательством Тверской области, РФ, принимать меры воздействия к собственникам помещений, *систематически* нарушающим права соседей, в том числе изданием звуков от игры на музыкальных инструментах, сверлильной, дробильной и иной техники, превышающих пределы, установленные для жилых помещений соответствующими нормативными актами (п. 6 ст. 138 ЖК РФ, п. 6 Правил пользования жилыми помещениями, утв. Постановлением правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25, Таблица 6.1.3.1. СанПиН 2.1.2.1002-00 утвержденных Главным государственным санитарным врачом РФ 15.12.200 г., не нуждаются в государственной регистрации – Письмо Минюста России от 16.04.2001 г. № 07/3760-ЮД), в том числе, путем подачи исковых заявлений в суд.

10) Ежегодно анализировать затраты, предусмотренные на управление многоквартирным домом, на текущий и капитальный ремонт общего имущества и многоквартирного дома в целом, и вести учет этих затрат, за истекший и предстоящий периоды, с составлением бюджета товарищества на предстоящий финансовый год, для определения платежей на эти цели каждого собственника помещения, в срок не позднее 30 декабря каждого года.

11) Открывать и вести лицевые счета на каждое жилое помещение, находящееся в многоквартирном доме с указанием сведений об его собственнике и свидетельства УФРС по Тверской области на право собственности, вести домовую книгу.

12.) Вести учет арендаторов (в т.ч. индивидуальных предпринимателей) нежилых помещений с указанием данных их руководителей и их адресов, телефонов, с указанием договоров аренды этих помещений.

13) Вести списки лиц, пользующихся на основании законодательных актов РФ, льготами по оплате ЖКУ.

14) Взаимодействовать с органами государственной власти Тверской области и органами местного самоуправления г. Твери по вопросу получения дотаций (субсидий) из бюджета на предоставление льгот по оплате ЖКУ соответствующей категории собственников и нанимателей многоквартирного дома, на производстве работ по капитальному ремонту и т.п.

15). Вести учет нанимателей жилых помещений (с указанием вида найма жилого помещения)

16) Вести бухгалтерский учет финансово-хозяйственной деятельности товарищества в соответствии с требованиями законодательных актов.

17). Взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями по вопросам тарифов на предоставляемые ими услуги (природный газ, вода, электроэнергия) .

18) Вести учет (мониторинг) фактической стоимости содержания и эксплуатации объектов общей собственности многоквартирного дома и придомовой территории.

19) *Заниматься вопросами энергосбережения мест общего пользования многоквартирного дома.*

20) Своевременно доводить до сведения собственников помещений тарифы, устанавливаемые Региональной энергетической комиссией (РЭК) Тверской области на природный газ и электроэнергию для населения проживающего в жилищном фонде всех форм собственности, а также тарифы, устанавливаемые органами местного самоуправления г. Твери на холодную воду для населения, проживающего в жилищном фонде всех форм собственности.

21) При наличии в ТСЖ фонда на текущий ремонт и средств в нем, производить работы в соответствии с требованиями постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 г № 170 и иными нормативными правовыми актами, определяющими состав и периодичность работ по текущему ремонту в многоквартирных домах.

22) Своевременно доводить до сведения собственников величины индексов повышения платы за коммунальные услуги и жилое помещение, устанавливаемые РЭК Тверской области на каждый календарный год, с указанием соответствующих приказов РЭК Тверской области.

23) В интересах собственников помещений многоквартирного дома, принимать предусмотренные законодательством РФ к поставщику ресурса (питьевой воды) – ООО «Тверьводоканал» меры по понуждению последнего поставлять ТСЖ ресурс (питьевую воду) отвечающую требованиям СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества». Утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 26.09.2001 г № 24, иными нормативными актами Роспотребнадзора, в том числе подачей исковых заявлений в суд.

24.) В интересах собственников помещений многоквартирного дома, принимать предусмотренные законодательством РФ меры к иным ресурсоснабжающим организациям (ООО Тверьрегионгаз, ОАО Тверская энергосбытовая компания и т.п.), в случае поставки ими в ТСЖ некачественных энергетических и топливных ресурсов, либо ограничения их поставки для нужд жильцов дома (п. 3 ст. 541, ст. 542 ГК РФ), в том числе подачей исков в суд

5. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

5.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, 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), а также 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, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество в многоквартирном доме) – ст. 289, 290 ГК РФ, п. 1 ст. 36 ЖК РФ.

5.2. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и придомовой территории, определяются в соответствии с кадастровым паспортом, требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

5.3. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме в установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ пределах.

5.4 Уменьшение (увеличение) размера общего имущества в многоквартирном доме

возможно только с согласия всех собственников помещений (*жилых, нежилых*) в данном доме, в том числе и не являющихся членами ТСЖ, путем его реконструкции или модернизации, а также увеличения придомовой территории.

5.5. По решению, принятому на общем собрании собственников помещений – членов ТСЖ в многоквартирном доме, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в данном доме.

5.6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами (*администрацией г. Твери, администрацией Тверской области, органами государственной власти и местного самоуправления, МЧС РФ, и т.д.*) в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, нормативными правовыми актами органов государственной власти Тверской области и местного самоуправления г. Твери.

5.7. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса РФ и создания ТСЖ..

5.8. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и всеми собственниками помещений в многоквартирном доме.

5.9. Данное соглашение должно быть составлено в письменном виде, в соответствии с требованиями предъявляемыми законодательством РФ к таким документам..

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

6. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

6.1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме № 89 по ул. Можайского собственника помещения в этом доме, пропорциональна размеру общей площади данного помещения (*указанной в свидетельстве ФРС по Тверской области собственника на право собственности на помещение*) (*п. 1 ст. 37 ЖК РФ*).

6.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения следует судьбе права собственности на указанное помещение (*п. 2 ст. 37 ЖК РФ*).

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

6.4. Собственник помещения не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество;

2) 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.

7. Средства и имущество товарищества собственников жилья.

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

7.2. Средства товарищества собственников жилья состоят из:

1) Обязательных платежей, целевых, первоначальных (*вступительных*) и иных денежных взносов и платежей членов Товарищества и собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ, установленных нормативными правовыми актами органов государственной власти и местного самоуправления, а также общим собранием собственников помещений – членов ТСЖ (*п.п. 1) п. 1; ст. 151 ЖК РФ*),

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.

7.3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья, в ТСЖ могут быть образованы специальные фонды, в том числе фонд капитального ремонта, резервный фонд, фонд расходов на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и др. *п.п. 5) п. 2 ст. 145 ЖК РФ*.

Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

7.4. Правление товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на его счете в банке, в соответствии с финансовым планом, бюджетом, сметой расходов Товарищества, утвержденных общим собранием собственников-членов ТСЖ, настоящим уставом (*п. 4 ст. 151 ЖК РФ*).

8. Содержание общего имущества в многоквартирном доме.

8.1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание текущий и капитальный ремонт общего имущества и многоквартирного дома в целом. (*Решение ВС РФ от 26.05.2005 г. № ГКПИ 05-588, постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 05.12.2008 г. № Ф 08-7284/2008г., № Ф 08-2923/2008 от 16.06.2008 г.*)

8.2. Доля обязательных расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, указанного собственника (*ст. 39 ЖК РФ*).

9. Членство в товариществе собственников жилья.

9.1. Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья (*п. 1 ст. 143 ЖК РФ*).

9.2. Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

9.3. Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме (*п. 3 ст. 143 ЖК РФ*).

10. Органы управления товарищества собственников жилья

10.1. Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов Товарищества, правление Товарищества (*ст. 144 ЖК РФ*).

11. Общее собрание членов товарищества собственников жилья.

11.1. Общее собрание членов товарищества собственников жилья является *высшим* органом управления Товарищества и созывается не реже одного раза в год, в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ и настоящим уставом Товарищества.

11.2. К компетенции общего собрания членов товарищества - собственников жилья относятся:

- 1) Внесение изменений в Устав Товарищества, принятие новой редакции устава,
 - 2) Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
 - 3) Избрание правления и ревизионной комиссии (*ревизора*) Товарищества;
 - 4) Установление размера и сроков уплаты обязательных платежей и целевых взносов для собственников помещений (*жилых и нежилых*) в многоквартирном доме (п.п. 4 п. 2 ст. 145 ЖК РФ, п. 8 ст. 156 ЖК РФ, постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 05.12.2008 г. № Ф 08-7284/2008г., № Ф 08-2923/2008 от 16.06.2008 г.)
 - 5) Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования; фонда на капитальный ремонт, фонда непредвиденных расходов, иных фондов (п.п. 5) п. 2 ст. 145 ЖК РФ),
 - 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 о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;
 - 9) Рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (*ревизора*) Товарищества;
 - 10) Принятие и изменение, по представлению председателя правления Товарищества, штатного расписания работников, работающих в ТСЖ по найму, ст. 8, 13 ТК РФ, п.п. 10) п. 2 ст. 145 ЖК РФ.
 - 11) Определение, по представлению председателя правления товарищества, размера вознаграждения членов правления Товарищества и их премирования по итогам работы за каждый календарный год;
 - 12) Принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
 - 13) Установление льгот по оплате жилищных услуг, уплате целевых взносов и обязательных платежей, прочих расходов отдельным категориям собственников: (*ветераны и инвалиды ВОВ, собственники, имеющие удостоверение: «Житель блокадного Ленинграда», неработающие инвалидам, герои Советского союза, герои России, лица, награжденные золотой звездой героя социалистического труда Советского Союза, малоимущие пенсионеры и т.п.*)
 - 14) Поручение правлению ТСЖ разработку и принятие правил проживания в многоквартирном доме, обязательных для исполнения всеми собственниками помещения в многоквартирном доме,
 - 15) Поручение правлению товарищества периодического пересмотра размеров вознаграждения работников, работающих в ТСЖ по найму в зависимости от инфляции и других факторов, влияющих на уровень заработной платы в РФ (ст. 134 ТК РФ)
- В случае недостаточности фонда оплаты труда на эти цели, принимать решение об его увеличении.
- 16) Установление штрафных санкций (*пени*) к неплательщикам, за просрочку оплаты жилищных, коммунальных услуг, целевых взносов и иных обязательных платежей, (п. 14 ст. 155 ЖК РФ)

17) Разрешение на подключение к инженерным сетям (водоснабжения, канализации и т.п.) собственников, арендаторов, нанимателей нежилых (жилых) помещений для использования ими ресурса в коммерческих и иных целях.

18) Установление размера платы за подключение физических и юридических лиц к инженерным и иным сетям и коммуникациям многоквартирного дома.

19) Изменение (увеличение, уменьшение) платы для собственников жилых (нежилых) помещений за содержание дома и прочие расходы, в том числе расходов на управление многоквартирным домом, (п. 2 ст. 154 ЖК РФ, п.п. 2) п. 1 ст. 137 ЖК РФ)

20) Принятие решений о приобретении в пользование прилегающих к многоквартирному дому земельных участков, для оборудования и использования их в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, под различные нужды (автостоянку и т.п.).

21) Общее собрание собственников членов ТСЖ **обязано** ежегодно заслушивать отчет правления товарищества и проделанной за год работе, и отчет ревизионной комиссии об итогах финансово-хозяйственной деятельности товарищества за прошедший период.

В случае проведения правлением товарищества очередного общего собрания собственников (членов ТСЖ) в заочной форме, отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за прошедший год, для ознакомления, размещается правлением ТСЖ в письменной форме при входе в каждый подъезд многоквартирного дома.

22) Решение других вопросов, предусмотренных Жилищным кодексом РФ и иными федеральными законами и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления г. Твери, органов государственной власти тверской области и РФ, регулирующими отношения в жилищной сфере..

23) Уставом товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов Товарищества помимо указанных может быть отнесено решение иных вопросов, определяющих деятельность товарищества, как юридического лица.

24) Общее собрание членов товарищества собственников жилья при отсутствии (неизбрании) правления (недоверия общего собрания собственников-членов ТСЖ к лицам, избираемым в правление ТСЖ), вправе решать вопросы, которые отнесенные настоящим уставом к компетенции правления Товарищества. (п. 4 ст. 145 ЖК РФ)

12. Порядок проведения и организации общего собрания членов товарищества собственников жилья.

12.1. Уведомление о проведении очередного общего собрания членов товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание (председателя правления товарищества, его заместителя, или одного из членов правления - п. 12.12. устава), и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом), либо опускается в почтовый ящик каждого собственника.

12.2. Уведомление о проведении очередного общего собрания в обязательном порядке размещается на первом этаже при входе в каждый подъезд многоквартирного дома.

12.3. О проведении очередного общего собрания собственники помещений (члены ТСЖ) уведомляются правлением товарищества не позднее, чем за десять дней до даты проведения.

12.4. В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья, указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания.

12.5. Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

12.6. Очередное общее собрание членов товарищества собственников жилья (очное, или заочное) правомочно, если на нем присутствуют (или в нем участвуют) члены Товарищества или их представители, обладающие более 50% голосов от их общего числа членов товарищества, занимающих помещения в многоквартирном доме на праве

собственности (п. 3 ст. 146 ЖК РФ)..

12.7. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам п. 2), 6), 7) раздела 11 настоящего устава, отнесенным Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания, принимаются 2/3 от общего числа голосов членов товарищества, присутствующих на общем собрании, или их представителей, решение по остальным вопросам принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

12.8. При отсутствии кворума для проведения очередного годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (членов ТСЖ) правлением товарищества должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (очное, либо заочное) с вновь утвержденной повесткой дня. (п. 3 ст. 45 ЖК РФ)

12.9. Решение общего собрания оформляется протоколом, который подписывается председателем правления ТСЖ, членами правления товарищества и секретарем правления собрания (в случае его избрания), и хранятся в архиве товарищества не менее 5-ти лет.

12.10. Оригиналы Решений общего собрания собственников помещений (членов ТСЖ) многоквартирного дома, принятых на долгосрочную перспективу, хранятся в отчетных документах товарищества необходимое количество времени (не менее 5-ти лет).

12.11. Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведет председатель правления Товарищества или его заместитель.

12.12. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

12.13. Голосование по вопросам, вынесенным на повестку дня общего собрания собственников – членов ТСЖ может проводиться *заочно (т.е. в случае не присутствия собственников лично на общем собрании)* - путем опроса собственников - членов ТСЖ в письменной форме или голосование по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов (п. 6 ст. 146, ст. 47, 48 ЖК РФ) .

12.14. Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (членов ТСЖ), проводимом в форме *заочного* голосования, считаются собственники помещений в данном доме (члены ТСЖ), опросные листы для заочного голосования от которых получены до даты окончания их приема.

12.15. Форма опросных листов для заочного голосования в соответствии со ст. 47 ЖК РФ, утверждается правлением товарищества, либо председателем инициативной группы собственников (членов ТСЖ) (п. 12.23. настоящего устава)..

12.16. Дата окончания приема опросных (*избирательных*) листов устанавливается правлением товарищества, либо председателем инициативной группы собственников (членов ТСЖ) п. 12.23. настоящего устава.

12.17. Опросные листы для заочного голосования, полученные от каждого собственника (члена ТСЖ), систематизируются и регистрируются правлением товарищества.

12.18. В опросных листах для заочного голосования в обязательном порядке должно быть указано Ф.И.О. собственника помещения (члена ТСЖ), место его регистрации, свидетельство на право собственности на жилое (*нежилое*) помещение в многоквартирном доме, вопросы, выносимые на повестку дня общего собрания и т.д. (п. 3 ст. 47 ЖК РФ)..

12.19. На основании голосов собственников помещений (членов ТСЖ), по опросным листам для заочного голосования, правлением составляется протокол подсчета голосов собственников помещений многоквартирного дома (членов ТСЖ) по вопросам, вынесенным на повестку дня общего собрания, который размещается при входе в каждый подъезд дома в срок, не позднее 10 рабочих дней после его составления и подписания правлением товарищества.

12.20. Подлинный протокол, вместе с подлинными опросными листами для заочного голосования собственников помещений (членов ТСЖ) хранятся в отчетных материалах ТСЖ вместе с иными протоколами общих собраний собственников не менее 5-ти лет.

12.21. Протокол является подтверждением принятия общим собранием собственников помещений (*членов ТСЖ*) решения по вынесенным на повестку дня такого собрания вопросам.

12.22. На основании письменного заявления, каждый собственник помещения (*член ТСЖ*) многоквартирного дома (*жилого, нежилого*) вправе лично ознакомиться с *копией* протокола, составленного в соответствии с *п. 12.9. настоящего устава*.

12.23. Внеочередное общее собрание собственников помещений - *членов ТСЖ* может быть организовано и проведено по инициативе председателя правления товарищества в порядке, предусмотренном настоящим уставом, либо *председателем инициативной группы*, выбранного собственниками помещений - *членами ТСЖ* в количестве не менее 51% от их общего количества в многоквартирном доме и уполномоченного ими на проведение общего собрания протоколом этой инициативной группы.

12.24. Внеочередное общее собрание собственников помещений (*членов ТСЖ*), созванное председателем инициативной группы собственников помещений многоквартирного дома (*жилых нежилых*), проводится в порядке и в сроки, предусмотренные разделом 12 настоящего устава с учетом положений главы 13 ЖК РФ и особенностей *ст. 47 ЖК РФ*.

12.25. Решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (*членов ТСЖ*), по вопросам, вынесенным на повестку дня, вступает в силу в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

12.26. Решение общего собрания собственников помещений (*членов ТСЖ*) может быть обжаловано заинтересованным лицом в порядке, и в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

12.27. Способ проведения общего собрания собственников помещений (*членов ТСЖ*) многоквартирного дома (*очное либо заочное*) изначально выбирается лицом, инициирующим проведение общего собрания.

13. Правление товарищества собственников жилья

13.1. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья в период между общими собраниями собственников помещений - *членов ТСЖ* осуществляется правлением Товарищества.

13.2. Правление 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.

13.3. По поручению общего собрания собственников помещений - *членов ТСЖ*, правление вправе пересматривать оклады работников, работающих в ТСЖ по найму, в зависимости от инфляции и других факторов, влияющих на уровень заработной платы в РФ.

13.4. Правление ТСЖ избирается общим собранием членов товарищества из числа собственников жилых (*нежилых*), помещений многоквартирного дома - членов Товарищества, не являющихся членами ревизионной комиссии и изъявившими желание быть избранными в правление ТСЖ, на срок 2 года в количестве 5-ти человек (*п. 2 ст. 147 ЖК РФ*).

13.5. Правление товарищества собственников жилья простым большинством голосов избирает из своего состава председателя правления Товарищества (*п. 3 ст. 147 ЖК РФ*).

13.6. Выборы председателя Правления товарищества оформляются протоколом, который подписывается всеми членами правления (*п. 3 ст. 147 ЖК РФ*).

13.7. Председатель правления товарищества может быть избран тайным и открытым голосованием членов правления.

13.8. Протокол об избрании председателя правления товарищества хранится в отчетных документах ТСЖ не менее 5-ти лет.

13.9. В случае *виновного неисполнения*, либо ненадлежащего исполнения председателем правления ТСЖ возложенных на него настоящим уставом обязанностей, председатель правления может быть переизбран правлением товарищества.

- 13.10. Переизбрание председателя правления ТСЖ оформляется протоколом правления.
- 13.11. Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.
- 13.12. Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем не реже 2-х раз в месяц.
- 13.13. Заседание правления товарищества собственников жилья признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления Товарищества.
- 13.14. Решение правления товарищества собственников жилья оформляется протоколом.
- 13.15. Решение правления, принятое в рамках его полномочий, обязательно к исполнению всеми собственниками помещений в многоквартирном доме.

14. Обязанности правления товарищества собственников жилья.

В обязанности правления Товарищества входит:

- 1) соблюдение законодательства Тверской области и РФ, требований настоящего Устава, в отношениях с собственниками помещений и третьими лицами по вопросам управления многоквартирным домом,
- 2) Подготовка и составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения, подготовка и проведение ежегодного независимого выборочного аудита за отчетный период (*в случае отсутствия ревизионной комиссии*);
- 3) Управление многоквартирным домом и заключение договоров на управление им с собственниками нежилых (*жилых помещений*) не являющихся членами ТСЖ,
- 4) Заключение с ресурсоснабжающими организациями договоров на предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг (*по водоснабжению, газоснабжению, энергоснабжению*)
- 5) Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, с подрядными, обслуживающими и иными организациями;
Заключение трудовых и гражданско-правовых договоров с лицами, работающими в ТСЖ по найму, выполняющих функции по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома,
- 6) Согласование приема работников на работу в ТСЖ по найму для обслуживания многоквартирного дома, и их увольнения,
- 7) Контроль за своевременным внесением собственниками помещений (*членами Товарищества, и собственниками помещений не являющихся членами ТСЖ*) установленных общим собранием собственников (*членов ТСЖ*) обязательных платежей и взносов; оплаты жилищно-коммунальных услуг, принятие мер воздействия к неплательщикам, (*взыскание пени, установленных решением общего собрания собственников - членов ТСЖ*), направление собственникам помещений (*жилых, нежилых*), имеющим задолженность по оплате жилищных, коммунальных услуг, целевых, иных денежных взносов и обязательных платежей уведомлений с указанием срока ее погашения, подача судебных исков о взыскании задолженности с собственников-должников (*п. 2 ст. 148 ЖК РФ*),
- 8) Ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности; кадрового документооборота, входящей и исходящей корреспонденции, деловой переписки, рассмотрение жалоб и обращений собственников в сроки, установленные федеральным законом № 59 от 02.05.06 «*О порядке рассмотрения обращения граждан*», систематизация законодательства, необходимого для работы ТСЖ и учет судебных дел,
- 9) Созыв и проведение очередного общего (*очного, либо заочного*) собрания членов Товарищества;
- 10) По поручению общего собрания собственников помещений - членов ТСЖ, разработка и

утверждение обязательных правил проживания в многоквартирном доме, осуществление контроля за их исполнением, принятие мер к нарушителям, в том числе подача исков суд,

11) Принятие мер к собственникам помещений в многоквартирном доме нарушающих права соседей, в том числе систематическим изданием громких звуков, игрой на музыкальных инструментах с превышением пределов, установленных законодательными и нормативными актами (см. п.п. 9 п. 4.1 раздела 4 настоящего устава), в том числе подачей исковых заявлений в суд, административного и иного воздействия, в соответствии с законодательством Тверской области и РФ.

12) Осуществление контроля за надлежащим исполнением трудовых обязанностей работников, работающих в ТСЖ по найму и выполняющих функции по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома,

13) Взаимодействие с представительными и исполнительными органами государственной власти и местного самоуправления г. Твери по вопросам управления многоквартирным домом, в том числе по имущественным вопросам, вопросам получения субсидий и иных выплат, установленных в соответствии с действующим законодательством РФ.

14) Взаимодействие с правоохранительными органами г. Твери по вопросам охраны общественного порядка в многоквартирном доме и на придомовой территории, соблюдения собственниками, арендаторами и нанимателями правил проживания в доме, правил пользования придомовой территорией, установленных законодательством Тверской области и РФ, актами органов местного самоуправления г. Твери, настоящим уставом, и иным вопросам.

15) Организация и проведение апреле-мае каждого года субботника по благоустройству придомовой территории с привлечением к участию в работах собственников помещений многоквартирного дома.

16) При наличии в ТСЖ специальных фондов, предусматривающих расходы на производство работ по капитальному и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и наличии денежных средств в этих фондах, ежегодно в обязательном порядке планировать и выполнять такие работы в соответствии с постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 и иными нормативными правовыми актами РФ, предоставлять общему собранию собственников-членов ТСЖ отчет об их выполнении, и о расходовании средств фондов.

17) На основе ежегодных осмотров общего имущества многоквартирного дома составлять перечень таких работ на предстоящий год.

18) В случае недостаточности средств фондов, ходатайствовать перед общим собранием собственников-членов ТСЖ об их увеличении.

19) На правление ТСЖ общим собранием собственников-членов ТСЖ, могут быть возложены иные, предусмотренные законодательством РФ и вытекающие из настоящего Устава товарищества собственников жилья, обязанности.

15. Председатель правления товарищества собственников жилья.

15.1. Председатель правления товарищества собственников жилья избирается правлением из числа членов правления на 2-х летний срок, и исполняет свои обязанности на платной основе в соответствии с действующим законодательством РФ (п. п. 11 п. 2 ст. 145 ЖК РФ, ст. 149 ЖК РФ, ст. 16, 17 ТК РФ)..

15.2. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, персоналу, исполнение которых для указанных лиц обязательно, утверждает штатное расписание работников, выполняющих работы по обслуживанию многоквартирным домом.

15.3. Осуществляет контроль за исполнением всеми работниками требований трудового и иного законодательства РФ, соблюдения правил внутреннего трудового распорядка, исполнения возложенных на них обязанностей по управлению многоквартирным домом.

15.4. Председатель правления товарищества 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, выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества, положение об оплате труда и премирования работников и членов правления, штатное расписание работников ТСЖ.

15.5. На основании решения правления ТСЖ подписывает договоры на оказание жилищно-коммунальных услуг, иные документы и договора, а также счета, счета-фактуры и т.п..

15.6. Осуществляет персональное руководство всеми работниками, работающими в ТСЖ по найму, в том числе правлением товарищества..

15.7. От имени товарищества принимает участие в ассоциациях ТСЖ города, где представляет интересы ТСЖ, осуществляет необходимое взаимодействие с представительными и исполнительными органами местного самоуправления г. Твери, органами государственной власти Тверской области,

15.8. Вознаграждение председателя правления ТСЖ, в случае фактического выполнения им трудовой функции по управлению многоквартирным домом и руководством персоналом, устанавливается в размере 3-х минимальных размеров оплаты труда за каждый календарный месяц, установленной федеральным законом на момент государственной регистрации настоящего устава, и индексируется в связи с изменением размера минимальной заработной платы, и иных факторов, влияющих на уровень заработной платы в РФ. (п.п. 11 п. 2 ст. 145 ЖК РФ, ст. 134, 135, 136 ТК РФ).

15.9. Решение об индексации размера вознаграждения председателя правления ТСЖ принимается правлением товарищества в срок, не позднее 1 календарного месяца, после изменения размера минимальной заработной платы, устанавливаемой федеральным законом, и иных факторов, непосредственно влияющих на уровень заработной платы в РФ, в форме протокола, который хранится в отчетных документах товарищества (ст. 134 ТК РФ).

15.10. В случае невозможности исполнения председателем правления своих обязанностей (болезнь и т.д.) его обязанности исполняет заместитель, либо один из членов правления товарищества, назначаемый большинством членов правления ТСЖ.

15.11. Полномочия председателя правления товарищества, в части выполнения трудовой функции по управлению многоквартирным домом и руководством персонала, работающего в ТСЖ по найму, могут быть возложены правлением ТСЖ на профессионального управляющего (физическое лицо, гр-на РФ), который может быть принят по согласованию с большинством членов правления на работу в ТСЖ по договору с вознаграждением, размер которого устанавливается правлением товарищества.

15.12. К отношениям профессионального управляющего, как работника по найму и ТСЖ, как работодателя, могут быть применены положения ст. 19 ТК РФ, п. 15.8 настоящего устава, и иных нормативных правовых актов, регулирующих трудовые и непосредственно связанные с ними отношения. (ст. 11, 12, 16 ТК РФ).

15.13. На должность профессионального управляющего ТСЖ может быть принято лицо, имеющее соответствующее техническое, либо высшее образование, стаж работы в ЖКХ не менее 3-х лет, являющееся собственником жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме и не будучи таковым, зарегистрированное в многоквартирном доме, либо в ином месте.

15.14. При приеме на работу в ТСЖ профессионального управляющего по трудовому договору впервые, ему, правлением ТСЖ, устанавливается 3-х месячный испытательный срок.

15.15. На время испытания, профессиональному управляющему устанавливается вознаграждение, размер которого устанавливается большинством членов правления ТСЖ.

15.16. При неудовлетворительном результате испытания, правление ТСЖ имеет право, до истечения срока испытания, расторгнуть трудовой договор с профессиональным

управляющим, предупредив его об этом в письменной форме не позднее, чем за 3 дня до его расторжения, с указанием причины расторжения договора.

15.17. Профессиональный управляющий непосредственно, единолично, подчиняется правлению товарищества, и в своей производственной деятельности полностью подотчетен ему.

15.18. Размер вознаграждения профессионального управляющего не может быть выше вознаграждения председателя правления ТСЖ, установленного настоящим уставом.

15.19. В случае принятия на работу в ТСЖ профессионального управляющего и фактического исполнения им трудовой функции по управлению многоквартирным домом, и руководством персонала, работающего в ТСЖ по найму, вознаграждение председателю правления товарищества не выплачивается.

15.20. Председатель правления товарищества в этом случае, исполняет представительские функции ТСЖ (*участие в ассоциациях ТСЖ г. Твери, участие в мероприятиях проводимых органами местного самоуправления по совершенствованию работы ТСЖ г. Твери и т.д.*).

15.21. В отношениях с третьими лицами, а также в органах государственной власти и управления РФ и Тверской области, органах местного самоуправления г. Твери, государственных, муниципальных предприятиях и учреждениях, организациях предприятий и организациях всех форм собственности, профессиональный управляющий от имени товарищества действует на основании доверенности, выдаваемой председателем правления ТСЖ.

15.22. Должностные обязанности и трудовые права профессионального управляющего ТСЖ отражаются в его должностной инструкции, утверждаемой в установленном порядке председателем правления товарищества.

16. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья.

16.1. Ревизионная комиссия (*ревизор*) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов Товарищества сроком на 2 года, в количестве 3-х человек..

16.2. В состав ревизионной комиссии ТСЖ могут быть избраны только собственники жилых (*нежилых*) помещений многоквартирного дома, не являющиеся членами правления товарищества и изъявившие желание быть избранными в ревизионную комиссию.

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

16.4. Ревизионная комиссия (*ревизор*) товарищества собственников жилья:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;

2) представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о его финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов; их расходовании на соответствующие цели ,

3) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

4) В случае не избрания ревизионной комиссии (*нежелания собственников быть избранными в ревизионную комиссию, недоверия общего собрания собственников (членов ТСЖ) к лицам, избирающимся в ревизионную комиссию и т.д.*), правление товарищества проводит ежегодный независимый выборочный аудит финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за отчетный период, результаты которого представляет очередному общему собранию собственников – членов ТСЖ.

17. Права и обязанности собственника жилого (нежилого) помещения (члена ТСЖ)

17.1. Собственник жилого (*нежилого*) помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены

Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления г. Твери, органов государственной власти Тверской области и РФ;

17.2. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) 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 и Жилищным кодексом РФ, предоставляя в обязательном порядке в правление товарищества данные об арендаторах, нанимателях – Ф.И.О., контактные телефоны и т.п.

17.3. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения, если данное помещение является квартирой - общего имущества собственников помещений многоквартирном доме.

17.4. Не использование собственником (*членом товарищества, и не являющегося таковым*) принадлежащих ему на праве собственности помещений, либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения его полностью или частично с участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме уплаты целевых взносов и иных обязательных платежей, установленных законодательством РФ и общим собранием собственников – членом ТСЖ. (*Решение ВС РФ от 26.05.2005 г. № ГКП. 05-588, постановление ФАС СКО от 05.12.2008 г. № Ф 08-7284/2008, № Ф 08-2923/2008 г. от 16.06.2008 г.*)

17.5. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права законные интересы соседей (*п.п. 9 п. 4.1. настоящего устава*), правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.

В случае систематического занятия в занимаемом, на праве собственности жилое помещение игрой на музыкальных инструментах, с превышением звуковых пределов установленных для жилых помещений соответствующими нормативными актами (*п.п. 9 п. 4. настоящего устава*), собственник жилого помещения обязан сделать в этом помещении соответствующую звуковую изоляцию (*решение общего собрания собственников жилых помещений (членов ТСЖ) многоквартирного дома за 2009 г. п. 13, п.п. 9 п. 4.1. настоящего устава*).

17.6. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан выполнять правил проживания, утвержденные правлением товарищества.

17.7. Собственник помещения (*жилого, нежилого*) вправе по **мотивированном** письменному запросу получить в правлении ТСЖ любую информацию о деятельности товарищества в сроки, установленные ст. 12 Федерального закона от 02.05.2006 г. № 59 «*порядке рассмотрения обращения граждан РФ*».

17.8. Собственник помещения обязан воздерживаться от совершения действий, создающих препятствия к осуществлению правлением и персоналом товарищества возложенных на них настоящим уставом обязанностей.

17.9. В случае совершения собственником помещения умышленных действий, создающих препятствия, либо помехи в осуществлении правлением либо персоналом ТСЖ своих обязанностей, и содержащих признаки состава правонарушения, к этому собственнику могут быть применены меры административного и иного воздействия в соответствии законодательством РФ.

17.10. В случае нарушения собственником жилого помещения прав и законных интересов соседей, к нарушителю правлением ТСЖ незамедлительно принимаются меры административного и иного воздействия в соответствии с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления г. Твери, органов государственной власти Тверской области и РФ, регулирующими отношения в жилищной сфере.

17.11. При производстве ремонта в жилом (*нежилом*) помещении собственник обяза

- соблюдать требования строительных норм и правил и не допускать перестроения (*переноса*) несущих стен и конструкций этого помещения.
- 17.12. При несоблюдении требований строительных норм и правил при производстве ремонта в жилом (*нежилом*) помещении, правлением ТСЖ к собственнику могут быть применены меры административного и иного воздействия, в соответствии с законодательством РФ.
- 17.13. Собственник жилого (*нежилого*) помещения обязан обеспечить беспрепятственный доступ персонала ТСЖ для сверки показаний индивидуальных приборов учета и осмотра инженерного оборудования (*стояков и т.п.*), обеспечивающего более одной квартиры.
- 17.14. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан в срок не позднее 10-ти календарных дней с момента приобретения этого помещения в собственность, представлять в правление товарищества правоустанавливающие документы (*свидетельство ФРС Тверской области*) на занимаемое им и членами его семьи жилое (*нежилое*) помещение.
- 17.15. Собственник жилого помещения (*квартиры*) обязан соблюдать правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25 и иными нормативными правовыми актами РФ.
- 17.16. Собственник жилого (*нежилого*) помещения обязан соблюдать правила пользования придомовой территорией, не допускать размещения личного автотранспорта на газонах и тротуарах а также в непосредственной близости от мусорных контейнеров (*Решение ТГД от 24.04.2001 г. № 56 «О Кодексе благоустройства в г. Твери» и другие нормативные правовые акты ТГД.*)
- 17.17. В случае нарушения собственником жилого (*нежилого*) помещения правил парковки автотранспорта на придомовой территории, установленных законами Тверской области и нормативными правовыми актами Тверской Городской Думы, к этому собственнику правлением ТСЖ могут быть применены меры административного и иного воздействия, в соответствии с законодательством Тверской области и РФ
- 17.18. Собственник жилого помещения многоквартирного дома, имеющий льготы, установленные законодательством РФ, по оплате ЖКУ (*инвалид, ветеран труда и т.д.*) обязан своевременно предоставлять в правление документы, подтверждающие право на соответствующие льготы
- 17.19. Собственник (*член ТСЖ*) **обязан** принимать участие в ежегодном общем собрании собственников помещений (*членов ТСЖ*), проводимом в сроки и порядке, предусмотренном разделом 12 настоящего устава.
- 17.20. Собственник (*член ТСЖ*) **вправе:** участвовать в текущей деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в том числе лично избирать и быть лично избранным в правление и ревизионную комиссию ТСЖ;
- 17.21. Собственник (*член ТСЖ*) **вправе:** вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе правления и ревизионной комиссии; обжаловать в установленном законом порядке, действия данных органов товарищества, беспрепятственно получать любую информацию о деятельности товарищества в любое время, в сроки, установленные ст. 12 Федерального закона от 02.05.2006 г. № 59 «*О порядке рассмотрения обращения граждан РФ*»..
- 17.22. Положения настоящего раздела устава за исключением п. 17.19 - 17.21 распространяют свое действие на всех собственников помещений многоквартирного дома (*жилых, нежилых*), членов ТСЖ, и не являющихся таковыми, зарегистрированными в многоквартирном доме и не зарегистрированными, пользующихся жилым (*нежилым*) помещением в многоквартирном доме и не пользующиеся им. (*Решение ВС РФ от 26.05.2005 г. № ГКПИ 05-588, постановления ФАС СКО от 05.12.2008 г. № Ф08-7284/2008, № Ф 08-2923/2008 от 16.06.2008 г.*).
- 17.23. Положения п. 17.19.-17.21. настоящего раздела устава распространяют свое действие только на собственников помещений-членов ТСЖ.
- 17.24. В случае выхода из строя (*поломки*) индивидуальных приборов учета (*газовых счетчиков и счетчиков холодной воды*) собственник помещения (*жилого, нежилого*) в

многоквартирном доме, обязан незамедлительно сообщить об этом в правление ТСЖ на предмет начисления ему платы за потребленные КУ исходя из средних показателей приборов учета за последние 6 месяцев, предшествующих поломке..

17.25. В случае ремонта, замены, поверки, внутриквартирных приборов учета (*счетчиков воды, газа*) но не более, чем в течении 30 дней, объемы воды, газа, для расчета оплаты за них исчисляются исходя из средних показателей за последние полгода, предшествующих выходу прибора учета из строя..

17.26. В случае перевода жилого помещения в нежилое, собственник жилого помещения обязан руководствоваться ст. 22-24 ЖК РФ.

17.27. В случае переустройства и перепланировки жилого помещения, собственник этого помещения обязан руководствоваться ст. 25-29 ЖК РФ.

17.28. Собственники нежилых помещений (*члены ТСЖ и не являющиеся таковыми*) обязаны оплачивать расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, уплачивать целевые взносы и иные платежи, установление размера таких платежей относится к компетенции органов управления товарищества, отказ собственников помещений от вступления в члены ТСЖ, либо от заключения договора с ТСЖ в соответствии с ч. 6 ст. 155 ЖК РФ, не освобождает их от участия в несении расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, уплаты целевых взносов и обязательных платежей, в соответствии с их долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. (*постановление ФАС СКО от 05.12.2008 г. № Ф08-7284/2008, № Ф 08-2923/2008 от 16.06.2008 г.*).

17.29. Каждый собственник помещения (*жилого, нежилого*) в многоквартирном доме, в соответствии с настоящим уставом, обязан соразмерно со своей долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, участвовать в расходах по уплате целевых денежных взносов, и иных обязательных платежей, установленных общим собранием собственников помещений (*членов ТСЖ*) и расходующихся на содержание общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории.

17.30. Каждый собственник помещения (*жилого, нежилого*) в многоквартирном доме обязан нести бремя расходов, указанных в п.п. 17.3, 17.4., 17.29. настоящего устава, и исполнение такой обязанности не ставится в зависимость от осуществления собственником права пользования помещением.

17.31. Участие каждого собственника помещения (*жилого, нежилого*) в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, является обязательным, и не ставится в зависимость от наличия договора, заключаемого в порядке п. 6 ст. 155 ЖК РФ. (*ст. 249 ГК РФ, определение СК по гражданским делам ВС РФ от 24.04.2007 г. № 78-ВО6-64*).

18. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме

18.1. Собственник помещения (*жилого и нежилого*) в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, своевременной уплаты целевых взносов и обязательных платежей, установленных общим собранием собственников помещений - членов товарищества. (*п. 8 ст. 156 ЖК РФ*)

18.2. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья многоквартирном доме о проведении капитального или текущего ремонтов, их объеме, сроках исполнения и об оплате расходов по их проведению, являются обязательными для всех собственников помещений многоквартирного дома.

18.3. *Бремя ответственности по оплате целевых взносов, обязательных платежей,*

расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (в том числе текущий и капитальный), расходов на управление домом, иных платежей, установленных законодательством РФ и общим собранием собственников помещений (членов ТСЖ), несут все собственники помещений многоквартирного дома (жилых, нежилых), независимо от того, являются ли они членами ТСЖ, зарегистрированы они в данном помещении, пользуются они этим помещением, или нет, в том числе и наниматели жилых помещений (ст. 210 ГК РФ, Решение ВС РФ от 26.05.2005 г. № ГКПИ 05-588).

18.4. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме (жилое, нежилое), к новому собственнику переходит обязательство (бремя) по оплате расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, уплаты целевых взносов, иных расходов, установленных общим собранием собственников-членов ТСЖ, актами органов местного самоуправления г. Твери, нормативными правовыми актами исполнительных органов государственной власти Тверской области и РФ. (ст. 10 ЖК РФ)

18.5. Новый собственник жилого помещения (квартиры) - приобретший квартиру по договору купли-продажи, наследования, дарения и т.п. в многоквартирном доме, (за исключением договора приватизации, заключаемого с органами местного самоуправления г. Твери), обязан оплатить ТСЖ обязательный первоначальный (вступительный) денежный взнос в объеме одного минимального размера заработной платы, установленного законодательством РФ на момент приобретения жилого помещения, в срок не позднее 1 календарного месяца, после получения счета ТСЖ на оплату данного взноса (п.п. 4 п. 2 ст. 145 ЖК РФ, п.п. 2) п. 1 ст. 137 ЖК РФ, п. 8 ст. 156 ЖК РФ).

18.6. Собственник нежилого помещения, находящегося в многоквартирном доме обязан оплатить ТСЖ обязательные целевые денежные взносы (на установку детской площадки, и расширение парковочных мест придомовой территории) в размере 20 рублей и 25 рублей с квадратного метра занимаемой общей площади соответственно, а также обязательный первоначальный (вступительный) денежный взнос, в объеме одного минимального размера заработной платы, установленного на момент регистрации настоящего устава, в срок, не позднее 1 календарного месяца, после получения счета ТСЖ на оплату данных денежных взносов. (п.п. 2) п. 1 ст. 137 ЖК РФ, постановление ФАС СКО от 05.12.2008 г. № Ф08-7284/2008, № Ф 08-2923/2008 от 16.06.2008 г.,).

18.7. Пункт 18.6. настоящего устава в отношении собственников нежилых помещений вступает в силу с 01.01.2011 г. (п. 2 ст. 6 ЖК РФ).

18.8. Новый собственник нежилого помещения обязан уплатить ТСЖ обязательный первоначальный (вступительный) денежный взнос в объеме минимального размера заработной платы, установленной в РФ на момент приобретения им помещения, в срок, не позднее 1 календарного месяца, после получения счета ТСЖ на оплату данного денежного взноса (п. 8 ст. 156 ЖК РФ, п.п. 2) п. 1 ст. 137 ЖК РФ, постановление ФАС СКО от 05.12.2008 г. № Ф08-7284/2008, № Ф 08-2923/2008 от 16.06.2008 г.,).

18.9. Собственники нежилых помещений несут расходы на управление многоквартирным домом, иные расходы, оплачивают жилищные и коммунальные услуги по тарифам, установленным для нежилых помещений нормативными правовыми актами органов государственной власти РФ и Тверской области, органов местного самоуправления г. Твери, уплачивают целевые денежные взносы, в размерах и в сроки, установленные общим собранием собственников помещений - членов ТСЖ, настоящим уставом.

18.10. Собственники помещений в многоквартирном доме (жилых, нежилых), члены ТСЖ и не являющиеся таковыми, **обязаны** нести расходы по ежегодному увеличению платы за коммунальные услуги и жилое помещение на величину индекса, устанавливаемого Региональной энергетической комиссией (РЭК) Тверской области на каждый календарный год. (п. 1 ст. 153, п.п. 5) п. 1 ст. 153, п. 1 ст. 156, п. 8 ст. 156 ЖК РФ)

18.11. Положения настоящего раздела устава распространяют свое действие на всех

собственников помещений многоквартирного дома (*жилых, нежилых*), членов ТСЖ и не являющихся таковыми, зарегистрированных в многоквартирном доме и не зарегистрированных, пользующихся помещениями в многоквартирном доме (*жилыми, нежилыми*) и не пользующихся ими....(*Решение ВС РФ от 26.05.05. № ГКПИ 05-558*)

19. Реорганизация товарищества собственников жилья.

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

20. Ликвидация товарищества собственников жилья

20.1. Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, установленном законодательством РФ.

20.2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме принимает решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

20.3. В случае признания товарищества по решению арбитражного суда Тверской области несостоятельным (*банкротом*) по вине лиц, имеющих право давать обязательные для ТСЖ указания, либо в соответствии с настоящим уставом определять его деятельность, на этих лиц, в случае недостаточности имущества товарищества, в соответствии с федеральным законом, может быть возложена субсидиарная ответственность по обязательствам товарищества.

20.4. В случаях, установленных федеральным законом, председатель правления, члены правления товарищества, члены ревизионной комиссии, профессиональный управляющий ТСЖ, председатель и члены ликвидационной комиссии, — физические лица, могут быть привлечены к ответственности по основаниям ст. 65 ГК РФ, п. 2 ст. 1, п. 4, 5 ст. 10 Федерального закона № 127 от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)», с изменениями и дополнениями.

20.5. *В случае если члены товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, все собственники обязаны своевременно на общем собрании выбрать в соответствии со ст. 46, 161 ЖК РФ иной, отличный от ТСЖ, способ управления многоквартирным домом.*

20.6. В случае не избрания собственниками способа управления многоквартирным домом, решение об управлении домом будет принято органами местного самоуправления г. Твери, путем проведения открытого конкурса по отбору управляющих организаций, если в течении года до дня проведения указанного конкурса собственниками в многоквартирном доме не будет выбран способ управления этим домом (*п. 4 ст. 161 ЖК РФ*).

21. Заключительные положения.

21.1. Настоящая новая редакция Устава утверждена общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты его государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

21.2. Поправки изменения и дополнения к Уставу товарищества собственников жилья принимаются на общем собрании членов Товарищества или их представителей простым большинством голосов от общего числа голосов, присутствующих на общем собрании собственников помещений - членов товарищества, или их представителей (*раздел 12 настоящего устава*).

21.3. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации.

21.4. Настоящий Устав является сводом норм и правил, обязательных для исполнения всеми собственниками помещений (*жилых, нежилых*) в многоквартирном доме, являющихся членами ТСЖ и не будучи таковыми, пользующихся помещением (*жилым, нежилым*) и не пользующиеся им, составлен в 3-х экземплярах, на 22-х листах каждый, имеющих одинаковую юридическую силу.

21.5. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме положений настоящего устава, правление товарищества вправе, в том числе и в судебном порядке, понудить собственников к его исполнению.

21.6. Настоящий устав хранится в учредительных документах товарищества.

Настоящая редакция устава принята на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома № 89 по ул. Можайского г. Твери (членов ТСЖ) «___» «___» 2011 г..

Межрайонная ИФНС России №1
по Тверской области

Принудительное исполнение обязательств

и сборов по исполнительным документам

печать № 11
Криштофович ИСТОВ

" 4 " 05 2011 г.



4 05 11
92585

