

Утвержден общим собранием  
членов ТСЖ "ТСЖ "НАШ  
ДОМ"

Протокол № 1 от 15 апреля 2014 г.

УСТАВ  
товарищества собственников жилья  
"ТСЖ "НАШ ДОМ"

(новая редакция)

КОПИЯ ВЕРНА



Москва - 2014

## СОДЕРЖАНИЕ:

|   |    |
|---|----|
| 1. Общие положения  | 3  |
| 2. Цели и предмет деятельности Товарищества   | 3  |
| 3. Правовой статус товарищества   | 4  |
| 4. Общее имущество в многоквартирном доме   | 5  |
| 5. Образование и использование средств и фондов Товарищества, участие собственников помещений в содержании и ремонте общего имущества многоквартирного дома | 6  |
| 6. Хозяйственная деятельность Товарищества  | 7  |
| 7. Членство в Товариществе  | 8  |
| 8. Права Товарищества   | 8  |
| 9. Обязанности Товарищества   | 9  |
| 10. Права членов Товарищества   | 10 |
| 11. Обязанности членов Товарищества   | 10 |
| 12. Органы управления и контроля Товарищества   | 11 |
| 13. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме   | 12 |
| 14. Общее собрание членов Товарищества  | 13 |
| 15. Правление Товарищества  | 15 |
| 16. Председатель правления Товарищества   | 16 |
| 17. Ревизионная комиссия Товарищества   | 17 |
| 18. Реорганизация и ликвидация Товарищества   | 18 |

*Термины*

**Собственник** - физическое или юридическое лицо, а также органы местного самоуправления, Субъект РФ и Российская Федерация, имеющие на правах собственности жилое и/или нежилое помещение в данном многоквартирном доме.

**Общее собрание собственников** - собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводимое в соответствии со статьями 44 - 48 Жилищного кодекса РФ.

**Решение собственников** - решение, принятое на общем собрании собственников.

**Товарищество собственников жилья (далее - "Товарищество")** - объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом.

**Общее собрание Товарищества** - собрание членов Товарищества собственников жилья в соответствии с законодательством и Уставом Товарищества.

**Решение Товарищества** - решение, принятое органами управления Товарищества в пределах своих полномочий.



## 1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья "ТСЖ "НАШ ДОМ", именуемое в дальнейшем "Товарищество", создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное и краткое наименование Товарищества:

полное - Товарищество собственников жилья "ТСЖ "НАШ ДОМ".

краткое - ТСЖ "ТСЖ "НАШ ДОМ".

1.3. Местонахождение Товарищества: Российская Федерация, 127562, г. Москва, ул. Хачатуряна, дом 12, корп. 3.

1.4. В управлении Товарищества находится многоквартирный дом, расположенный по адресу: Российская Федерация, 127562, г. Москва, ул. Хачатуряна, дом 12, корп. 3.

1.5. Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по указанному адресу.

## 2. Цели и предмет деятельности Товарищества

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, созданное в целях:

1. Совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, в том числе обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
2. Реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Предметом деятельности Товарищества при самостоятельном управлении многоквартирным домом являются мероприятия в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе:

1. Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);
2. Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;
3. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;
4. Организация органами управления Товарищества рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом;



5. Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания;
6. Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;
7. Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги;
8. Обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме и органами управления Товарищества контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:
  - предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;
  - раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством РФ;
  - прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;
  - обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

2.3. Предметом деятельности Товарищества при заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией являются:

1. Заключение в соответствии с законодательством договора управления многоквартирным домом с управляющей компанией от имени собственников помещений;
2. Контроль выполнения управляющей организацией обязательств по выполнению договора управления многоквартирным домом, в том числе качество предоставления коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

### 3. Правовой статус товарищества

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексом РФ, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов РФ и Уставом товарищества.

3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и иные реквизиты. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

3.3. Товарищество имеет право от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности, может обладать обособленным движимым и недвижимым имуществом, приобретаемым для обеспечения своей хозяйственной деятельности, и отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество может выступать истцом и ответчиком в суде, а также представлять интересы собственников помещений в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления.



3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

#### 4. Общее имущество в многоквартирном доме

4.1. Собственники помещений в многоквартирном доме и члены Товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.

4.2. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

4.3. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; 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 (при условии юридического оформления и передачи в общую долевую собственность многоквартирного дома Департаментом земельных отношений г. Москвы в соответствии с действующим законодательством РФ и Москвы).

4.4. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

4.5. Не подлежит отчуждению и передаче в пользование общее имущество многоквартирного дома: межквартирные лестничные клетки, холлы, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, а также механическое электрическое, противопожарное сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами и внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельные участки с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов собственников многоквартирного дома.

4.6. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное Товариществом в ходе своей деятельности за средства Товарищества, не являющееся общим имуществом в многоквартирном доме, а также общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

4.7. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам товарищества в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членом товарищества на помещения.



4.8. Доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участия) определяет для каждого члена товарищества его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, долю (количество) голосов которыми обладает член товарищества на общих собраниях членов товарищества. Доля участия каждого члена товарищества пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений в многоквартирном доме.

4.9. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме для членов товарищества и собственников жилых и нежилых помещений не зависит от вида принадлежащих им помещений.

## 5. Образование и использование средств и фондов Товарищества, участие собственников помещений в содержании и ремонте общего имущества многоквартирного дома

5.1. Средства Товарищества состоят из:

1. Обязательных платежей собственников помещений многоквартирного дома за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества;
2. Платежей собственников помещений многоквартирного дома на целевые задачи, по которым вынесено решение общего собрания собственников помещений, в том числе на формирование фонда капитального ремонта и других специальных фондов;
3. Взносов членов Товарищества и платежи членов Товарищества на целевые задачи, по которым вынесено решение общего собрания членов Товарищества, в том числе на формирование специальных фондов;
4. Бюджетных средств, предоставляемых Товариществу в соответствии с действующим законодательством, а также иной, предусмотренной законодательством РФ и Москвы, финансовой помощи;
5. Платежей, поступающих по договорам, заключенным Товариществом;
6. Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества;
7. Прочих поступлений.

5.2. Порядок образования, ведения и расходования денежных фондов разрабатывается правлением Товарищества и утверждается собранием соответствующего уровня. По каждому фонду обязательны персональная ответственность, отдельная бухгалтерия и отчетность.

5.3. Правление Товарищества и нанятый по договорам для управления многоквартирным домом персонал распоряжается средствами Товарищества в соответствии с финансовым планом, сметами доходов и расходов Товарищества на текущий год и утвержденным договором управления многоквартирного дома.

5.4. Собственники помещений многоквартирного дома, не являющиеся членами Товарищества, обязаны подписать договор управления на таких же условиях, которые указаны в договоре управления, утвержденного общим собранием собственников помещений.

5.5. Собственники помещений оплачивают Товариществу жилищно-коммунальные услуги по ставкам и тарифам, утверждаемым постановлениями Правительства Москвы "Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения", если иное не предусмотрено законом или решением общего собрания собственников помещений, не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.



5.6. Собственники помещений несут ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также дополнительных платежей в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений.

5.7. Собственники помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие оплату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Товариществу пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 6. Хозяйственная деятельность Товарищества

6.1. Товарищество, как некоммерческая организация, для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, в соответствии с действующим законодательством РФ может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

1. Управление многоквартирным домом;
2. Обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
3. Предоставление жилищных, коммунальных и иных услуг, связанных с управлением обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, собственникам и пользователям жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, находящемся в управлении товарищества;
4. Выполнение работ для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставление им услуг, связанных с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам помещений и оборудования;
5. Сдача в аренду, передача иных прав на общее имущество в многоквартирном доме, совершенные во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
6. Надстройка, перестройка, строительство дополнительных помещений, реконструкция общего имущества в многоквартирном доме, совершаемые во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

6.2. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.

6.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества - собственников помещений многоквартирного дома доход от хозяйственной деятельности Товарищества может быть направлен на оплату общих расходов или в специальные фонды, созданные для обеспечения целей, предусмотренные Уставом Товарищества.

## 7. Членство в Товариществе

7.1. Членами Товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и / или нежилые помещения в многоквартирном доме, выразившие свое волеизъявление о вступлении в Товарищество в письменном заявлении.

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



7.3. Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

7.4. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные частью 3 настоящей статьи, и своевременно информировать правление об их изменениях.

7.5. Если при выходе члена Товарищества из состава Товарищества количество голосов оставшихся в Товариществе членов становится менее 50 % от числа голосов всех собственников помещений, то с момента подачи последнего заявления о выходе прекращается членство всех членов Товарищества.

## 8. Права Товарищества

### 8.1. Товарищество вправе:

1. Заключать в соответствии с действующим законодательством РФ договоры управления многоквартирным домом и иные договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, и прочие договоры в интересах собственников помещений в многоквартирном доме и членов Товарищества;
2. Определять сметы 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 законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества цели;
3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
4. Осуществлять хозяйственную деятельность в пределах, предусмотренных действующим законодательством РФ;
5. Страховать имущество Товарищества и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, переданном Товариществу собственников жилья в управление.

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

1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
3. Получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к дому выделенных земельных участков;
5. Совершать сделки и иные действия, не противоречащие Уставу Товарищества и действующему законодательству РФ.



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

## 9. Обязанности Товарищества

### 9.1. Товарищество обязано:

1. Обеспечивать выполнение требований действующего законодательства РФ, а также Устава Товарищества;
2. Обеспечивать в соответствии с заключенным договором управления коммунальные услуги, а также надлежащее техническое и санитарное состояние общего имущества многоквартирного дома;
3. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по надлежащей оплате стоимости содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
4. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с законодательством Российской Федерации и решениями общего собрания собственников помещений по установлению условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью многоквартирного дома;
5. В соответствии с действующим законодательством РФ вести бухгалтерский учет Товарищества и по итогам года предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме и ревизионной комиссии Товарищества для проверки годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность некоммерческой организации, состоящую из бухгалтерского баланса, отчета о целевом использовании средств и приложений к ним, а также другую информацию о деятельности Товарищества.
6. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
7. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
8. Вести реестр членов Товарищества.

## 10. Права членов Товарищества

10.1. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены действующим законодательством РФ.

10.2. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

10.3. Члены Товарищества имеют право участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.



10.4. Члены Товарищества имеют право вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

## 11. Обязанности членов Товарищества

### 11.1. Член Товарищества обязан:

1. Выполнять требования Устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества.
2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.
3. Вносить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном решением общего собрания членов Товарищества.
4. Нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями участия, рассчитываемыми согласно действующему законодательству и Уставу. Неиспользование членом Товарищества принадлежащих ему на праве собственности помещений либо его отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не является основанием для освобождения члена Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
5. Содержать находящееся в его собственности жилое и / или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.
6. Использовать общее имущество в многоквартирном доме только по его прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данным имуществом.
7. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.
8. Обеспечить доступ представителям Товарищества и третьим лицам в принадлежащее ему помещение для осмотра и ремонта общего имущества в многоквартирном доме или для предотвращения возможного ущерба.
9. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и / или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.
10. Использовать жилое и / или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством.
11. Нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами, принадлежащих им помещений.
12. При отчуждении помещения, находящегося в его собственности члена Товарищества, предоставлять приобретателю при наличии возможности в дополнение к документам, установленным действующим законодательством, следующие сведения:
  - о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
  - о страховании общего имущества в многоквартирном доме;



- о любых известных члену Товарищества капитальных затратах, которые Товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, на основании соответствующих решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, и сведения о любых сборах и платежах, которые могут возникнуть у будущего собственника в связи с этими затратами.
13. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, Уставом Товарищества.

## 12. Органы управления и контроля Товарищества

12.1. Органами управления Товарищества являются:

1. Общее собрание Товарищества - общее собрание членов Товарищества собственников помещений в многоквартирном доме, проводимое в соответствии с настоящим Уставом и Жилищным кодексом РФ;
2. Правление Товарищества.

12.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание Товарищества. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

12.3. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, за законностью действий правления, председателя правления и нанятых правлением сотрудников бухгалтерии и управляющей компании, ответственных за управление многоквартирным домом, проверку и оценку соблюдения ими действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общих собраний Товарищества и общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме производится ревизионной комиссией Товарищества.

12.4. В соответствии с действующим законодательством РФ все вопросы по управлению многоквартирным домом, предоставлению коммунальных услуг, а также содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме выносятся правлением Товарищества на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

## 13. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

13.1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является высшим органом управления многоквартирным домом.

13.2. Порядок проведения и компетенция общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме регламентируются действующим законодательством РФ.

13.3. Если функции управления многоквартирным домом выполняет Товарищество, то ежегодное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме и членов Товарищества созывается по инициативе правления Товарищества не позднее 1 апреля каждого года. Участники данного собрания могут принять решение о проведении в дальнейшем данного ежегодного собрания в форме заочного голосования.

13.4. Ежегодное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме компетентно решать следующие вопросы:

1. Принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества



- в многоквартирном доме. Принятие решений о создании для этого целевых фондов и порядке их финансирования и использования;
2. Принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
  3. Принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав, отчуждении, залоге или предоставлении сервитутов на объекты общего имущества в многоквартирном доме;
  4. Принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;
  5. Принятие решений о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
  6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества при использовании объектов общего имущества в многоквартирном доме;
  7. Выбор способа управления многоквартирным домом;
  8. Утверждение договора управления многоквартирным домом, представленного правлением Товарищества. В соответствии с действующим законодательством РФ в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:
    - состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
    - перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
    - порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
    - порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.
  9. Утверждение ежегодного отчета правления Товарищества о выполнении договора управления многоквартирным домом за предыдущий год;
  10. Утверждение ежегодного отчета правления Товарищества о своей деятельности, финансовых планов, смет доходов и расходов, на основании которых составлен договор управления многоквартирным домом;
  11. Утверждение ежегодного отчета ревизионной комиссии Товарищества о своей деятельности, заключения по результатам проверки годовой бухгалтерской отчетности Товарищества и заключения о финансовых планах, сметах доходов и расходов, на основании которых составлен договор управления многоквартирным домом;
- 13.5. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме считается состоявшимся, если на нем присутствуют собственники помещений, обладающие более чем 50 % от общего числа собственников помещений в многоквартирном доме;
- 13.6. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и членов Товарищества по вопросам, перечисленным в подпунктах 1 - 6 пункта 13.4 настоящего Устава принимаются не менее, чем двумя третями голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, по вопросам, перечисленным



в подпунктах 7 - 11 пункта 13.4 Устава - большинством голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании.

## 14. Общее собрание членов Товарищества

14.1. Порядок проведения и компетенция общего собрания членов Товарищества регламентируются действующим законодательством РФ.

14.2. Годовое общее собрание членов товарищества созывается ежегодно правлением Товарищества. Сроки и порядок проведения годового общего собрания членов товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием товарищества.

Помимо годового общего собрания в товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов товарищества. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе любого члена товарищества.

14.3. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме каждому члену Товарищества по адресу, указанному членом Товарищества, не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

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

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

14.4. Каждый член Товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной уставом.

14.5. Общее собрание ведет председатель правления. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов правления.

14.6. Общее собрание членов Товарищества компетентно решать следующие вопросы:

1. Внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;
2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
3. Избрание правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
4. Рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии товарищества;
5. Принятие и изменения по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении наемных работников, в обязанности которых входят работы и услуги по управлению



многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, Уставом Товарищества и решениями общих собраний;

6. Определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества;
7. Другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами и законодательством г. Москвы.

14.7. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей. Решение общего собрания членов товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены товарищества, за исключением вопроса п.2 ст. 14.6 Устава, по которому решение принимается двумя третями от общего количества голосов членов Товарищества. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания может назначить новую дату и время проведения общего собрания членов товарищества в форме заочного голосования в порядке, определенном действующим законодательством РФ.

14.8. Член товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

14.9. По решению общего собрания членов Товарищества последующие очередные ежегодные общие собрания членов Товарищества могут проводиться без проведения очного собрания, если вопросы повестки дня не требуют обсуждения и совместного присутствия членов Товарищества для принятия решений, а сразу путем проведения заочного голосования в порядке, определенном действующим законодательством РФ.

14.10. Принявшими участие в общем собрании членов Товарищества путем заочного голосования, считаются члены Товарищества, письменные решения которых получены до момента окончания их приема, установленного организаторами собрания в уведомлении о собрании.

14.11. В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование (листе голосования), должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, в котором создано Товарищество;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

14.12. Организация подсчета голосов и оформление протокола общего очередного и /или внеочередного собрания членов Товарищества производится счетной комиссией, избираемой собранием. Если такая комиссия не была избрана, то это обязанность организаторов, по чьей инициативе создано данное собрание. Правильность подсчета голосов проверяется членами правления и ревизионной комиссии Товарищества, которым организаторы собрания обязаны представить сводные сведения и листы голосования всех участвовавших в голосовании членов Товарищества.



## 15. Правление Товарищества

15.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания членов Товарищества или собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества, а по вопросам управления многоквартирным домом - общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

15.2. Члены правления избираются на общем собрании членов Товарищества, на срок, равный двум календарным годам. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым членом Товарищества в письменной, либо в устной форме.

15.3. Правление Товарищества избирается из числа членов товарищества в составе семи человек. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

15.4. Членом правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор. Член правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору. Членом правления не может являться член ревизионной комиссии Товарищества.

15.5. Член правления Товарищества не может поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления Товарищества.

15.6. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований устава.
2. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества и собственниками помещений в многоквартирном доме установленных договором управления многоквартирным домом обязательных платежей и взносов.
3. Составление годового бюджета товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.
4. Заключение договоров от имени товарищества.
5. Представительство товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.
6. Управление многоквартирным жилым домом или заключение договора управления с управляющей организацией.
7. Наем рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного жилого дома и увольнение их.
8. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.
9. Ведение списка членов товарищества, а также организация делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.
10. Созыв и организация проведения общего собрания членов Товарищества.
11. Созыв и организация проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Организация вынесения данным собранием решений, отнесенных к компетенции данного собрания, по следующим вопросам:
  - утверждение договора управления многоквартирным домом, представленного правлением Товарищества;



- утверждение ежегодного отчета правления Товарищества о выполнении договора управления многоквартирным домом за предыдущий год;
  - утверждение ежегодного отчета правления Товарищества о своей деятельности, финансовых планов, смет доходов и расходов, на основании которых составлен договор управления многоквартирным домом;
12. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.

Правление имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

15.7. Заседание правления созывается его председателем не реже одного раза в месяц.

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

15.9. При заключении договора с управляющей организацией правление передает свои функции по управлению многоквартирным домом этой управляющей организации.

## 16. Председатель правления Товарищества

16.1. Председатель правления избирается на срок, равный двум календарным годам правлением Товарищества из состава членов правления Товарищества.

16.2. Председателем правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество имеет договорные отношения. Председатель правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору.

16.3. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества. Переизбрание, освобождение от полномочий председателя правления осуществляется по решению правления или общего собрания членов Товарищества. Председатель правления действует от имени Товарищества без доверенности.

16.2. Председатель, действуя от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки с лицами, выполняющими коммунальные услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с договором управления, финансовым планом, а также сметами доходов и расходов, утвержденных общим собранием собственников. Решение о каждом договоре и / или сделке стоимостью более 20 тыс. рублей выносит правление Товарищества на своем заседании, что должно быть отражено в протоколе данного заседания.

16.3. Председатель правления Товарищества, как руководитель экономического субъекта, в соответствии с действующим законодательством РФ персонально отвечает за организацию и ведение бухгалтерского учета и хранение документов бухгалтерского учета.

16.4. Председатель правления Товарищества является материально ответственным лицом. Правомерность хозяйственной деятельности председателя и правления Товарищества, в том числе законность заключения сделок, проверяет ревизионная комиссия Товарищества.



## 17. Ревизионная комиссия Товарищества

17.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества общее собрание членов Товарищества избирает ревизионную комиссию Товарищества в составе трех ревизоров, которые из своего состава избирают председателя ревизионной комиссии Товарищества.

17.2. Ревизионная комиссия Товарищества избирается на срок, равный двум календарным годам. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества.

17.4. Ревизионная комиссия проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год. При обращениях членов Товарищества, а также по собственной инициативе проводит, не чаще одного раза в квартал, внеплановые ревизии и проверки соответствия отдельных сделок и размеров коммунальных и иных платежей договору управления и экономической целесообразности и представляет правлению Товарищества заключение по проведенной проверке и/или ревизии.

17.5. По письменному требованию председателя ревизионной комиссии Товарищества председатель правления Товарищества и главный бухгалтер Товарищества обязаны не позднее трех дней со дня поступления запроса представить требуемые документы, а при необходимости устные или письменные пояснения по проверяемым вопросам.

17.6. Ревизионная комиссия представляет общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме:

1. Заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
2. Заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества;
3. Отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

17.5. Ревизионная комиссия отчитывается перед ежегодным общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

## 18. Реорганизация и ликвидация Товарищества

18.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

18.2. Товарищество ликвидируется в установленных действующим законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания членов Товарищества.

18.3. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством.



Мультиязычная инспекция ФНС России №46  
по г. Москве

Идентификационный номер налогоплательщика  
ИНН 50/001/0000000000

Идентификационный номер налогоплательщика  
ИНН 50/001/0000000000

06 МАЙ 2011

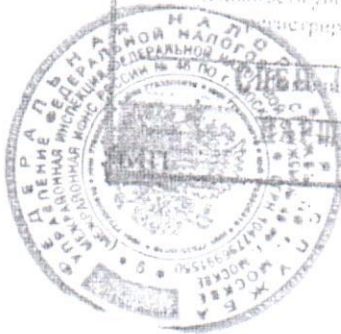
ОГРН 10 27739364982

ОГРН 0147746240622

Оригинал документа хранится в архиве инспекции  
налогового органа

должность, наименование, адрес  
инспекции

С. В. РАЗРЕДА  
С. В. РАЗРЕДА



КОПИЯ ВЕРНА

подпись

*Легел / Пегерин Ю.И.*

Председатель правления  
ТСЖ «ТСЖ «НАШ ДОМ»



Креплено печатью на 18  
восемнацать) листах