

УТВЕРЖДЕН:
*Протоколом Общего собрания
собственников помещений многоквартирного дома*

Протокол № 1 от 03 сентября 2012 г.

**УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА
СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

«МИР 2007»

**г. Ростов-на-Дону
2015 г.**

І. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Товарищество собственников жилья «МИР 2007», далее Товарищество, ТСЖ или ТСЖ «МИР 2007», – объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным Кодексом РФ помещениями в данном многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

2. Товарищество создано в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, иным законодательством РФ, законами и нормативными актами Ростовской области, и решением Общего собрания собственников помещений.

3. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: 344045, г. Ростов-на-Дону, ул. Миронова 2А, созданное в организационно-правовой форме – товарищество собственников жилья на неограниченный срок деятельности.

4. Товарищество считается организованным и приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, бланки и другие реквизиты необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

5. Имущество Товарищества состоит из движимого и недвижимого имущества, входящего в состав общедолевой собственности, приобретенного на средства, состоящие из членских или иных взносов, полученных в результате его хозяйственной деятельности. Средства Товарищества могут пополняться за счет дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, и иных дотаций в соответствии с законодательством Российской Федерации и актами Ростовской области. В собственности товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

6. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

7. Товарищество руководствуется в своей деятельности Жилищным Кодексом РФ, действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

8. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном, в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

9. Полное наименование:

Товарищество собственников жилья «МИР 2007».

10. Сокращенное наименование:

ТСЖ «МИР 2007».

11. Адрес местонахождения Товарищества:

344045, г. Ростов-на-Дону, ул. Миронова 2А.

II. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

1. Предметом деятельности Товарищества являются совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

2. Основными видами деятельности Товарищества являются:

2.1. обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

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

2.3. сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

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, расходующиеся на цели, предусмотренные уставом товарищества.

4. Товарищество создано для осуществления следующих целей:

4.1. Управление общим имуществом в многоквартирном доме.

4.2. Обеспечение эксплуатации многоквартирного дома силами Товарищества либо заключение в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.3. Контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг.

4.4. Обеспечение предоставления собственникам помещений коммунальных и прочих услуг.

4.5. Владение, пользование и в установленных законодательством РФ пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.

4.6. Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в договорных и иных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями, индивидуальными предпринимателями.

4.7. Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в судебных, государственных органах власти и органах местного самоуправления.

4.8. Улучшение условий проживания собственников помещений.

4.9. Обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан.

4.10. Сохранение и приращение общего имущества.

4.11. Модернизация общего имущества.

4.12. Организация проведения капитального ремонта (надстройки, реконструкции) при принятии такого решения общим собранием собственников помещений.

III. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

1. Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

2. Членами Товарищества могут быть граждане РФ, иностранные граждане, лица

без гражданства, юридические лица, являющиеся собственниками помещений, а также органы государственной власти, в случаях, установленных законодательством РФ.

3. Лица, приобретающие помещения ТСЖ, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

4. Членство в Товариществе возникает у собственника на основании заявления о вступлении в Товарищество.

5. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их законные представители, а при отсутствии у них родителей либо в иных случаях, когда они остались без родительского попечения – опекуны (попечители). Интересы совершеннолетних граждан, признанных в установленном порядке недееспособными, представляют опекуны. Попечители совершеннолетних граждан, признанных в установленном порядке ограниченно дееспособными, дают согласие на совершение указанными гражданами тех сделок, которые они не вправе совершать самостоятельно.

6. В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении их интересов в Товариществе одним из них.

7. Членство в Товариществе является добровольным. Член Товарищества в любое время может выйти из Товарищества, подав об этом письменное заявление в правление Товарищества.

8. 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.

9. Для членов товарищества Общим собранием может быть установлен вступительный, ежегодный, и иные взносы. Решения о суммах взносов принимаются общим собранием членов ТСЖ «МИР 2007».

10. Товарищество собственников жилья обязано вести реестр членов товарищества. Реестр членов товарищества собственников жилья должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

11. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные п.10 настоящего раздела Устава, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

12. Член Товарищества вправе с учетом требований законодательства РФ использовать общее имущество в соответствии с его назначением и на условиях общего владения, пользования и в установленных Жилищным Кодексом РФ пределах распоряжения этим имуществом.

IV. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

1. Товарищество собственников жилья «МИР 2007» вправе:

1.1. заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;

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

1.3. устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквар-

тирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

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

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

1.6. передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

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

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

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

4. В случаях если это не нарушает права и законные интересы собственников ТСЖ «МИР 2007», Товарищество вправе:

4.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

4.3. 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;

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

4.5. заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

V. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Товарищество собственников жилья обязано:

1. обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также настоящего Устава товарищества;

2. осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ;

3. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

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

5. обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

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

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

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

9. вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного Кодекса РФ;

10. представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного Кодекса РФ, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

VI. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

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

2. Собственники помещений владеют, пользуются и в установленных Жилищным Кодексом РФ пределах распоряжаются общим имуществом, находящемся в их общей долевой собственности.

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

3.1. помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

3.2. иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3.3. крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

3.4. земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

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

5. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

VII. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами ТСЖ «МИР 2007».

2. Средства Товарищества состоят из:

2.1. обязательных платежей, вступительных, членских и иных взносов членов Товарищества;

2.2. доходов от хозяйственной деятельности Товарищества направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества, изложенных в настоящем Уставе;

2.3. субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, предусмотренных Жилищным Кодексом РФ;

2.4. прочих поступлений.

3. На основании решения общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

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

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

6. Члены товарищества собственников жилья вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья.

7. Не являющиеся членами товарищества собственников жилья собственники помещений в многоквартирном доме вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья. Типовая форма договора утверждается Правлением Товарищества.

8. Собственник помещения 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.

VIII. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОЛЕЙ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

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

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

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

4. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

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

5. Доля собственности нового владельца в праве общей собственности на общее имущество равна доле предшествующего владельца.

6. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

7. Не использование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника помещения в многоквартирном доме полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги.

IX. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

1. Члены товарищества имеют право:

1.1. получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным Кодексом РФ и настоящим уставом товарищества;

1.2. обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества;

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

1.4. ознакомиться со следующими документами:

- устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;
- реестр членов товарищества;
- бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;
- документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания

собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

- техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
- иные предусмотренные Жилищным Кодексом, настоящим уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества;

1.5. самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями;

1.6. участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;

1.7. вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;

1.8. возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;

1.9. производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов Товарищества;

1.10. осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, санитарных, противопожарных и иных правил и норм;

1.11. присутствовать на заседаниях Правления Товарищества;

1.12. поручать Товариществу заключать в его интересах и за его счет возмездные договоры с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам;

1.13. добровольно выйти из состава членов Товарищества;

1.14. осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

2. Права члена Товарищества у собственников помещений возникают с момента вступления в члены Товарищества.

Х. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Члены Товарищества обязаны:

1. Соблюдать жилищное, гражданское законодательство, Жилищный Кодекс Российской Федерации, требования настоящего Устава, а также решения, принятые общим собранием и правлением Товарищества;

2. Бережно относиться к общему имуществу Товарищества;

3. Оказывать содействие органам управления Товарищества в поддержании необходимого порядка территории ТСЖ;

4. Содержать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, своевременно осуществлять ремонт, газового, сантехнического и электрического оборудования;

5. Использовать жилое и (или) нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;

6. Использовать объекты общего имущества только по прямому назначению, не нарушая права и интересы других членов Товарищества по пользованию данными объектами;

7. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества;

8. Своевременно производить оплату жилищно-коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере и в сроки, установленные общим собранием членов Товарищества;

9. Оплачивать содержание и ремонт мест общего пользования пропорционально размеру этого имущества, находящегося в долевой собственности;

10. Оплачивать расходы, связанные с внеплановым спуском воды, газа при проведении ремонтных работ;

11. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории;

12. Выполнять законные требования настоящего Устава, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества, принятые и/или одобренные в установленном порядке;

13. Не препятствовать должностным лицам Товарищества исполнению решений общего собрания или Правления обследовать помещения для установления возможных фактов нарушения членом Товарищества определенных Уставом и действующим законодательством обязанностей;

14. Нести ответственность за нарушение обязательств по управлению Товариществом и/или по внесению членских взносов;

15. Возместить Товариществу или собственнику помещения ущерб и вред, причиненный им или членами семьи, или лицами, находящимися в его помещении с его согласия, в результате небрежного, неосторожного или умышленного действия, или в результате эксплуатации, ремонта или реконструкции домовладения, инженерно-технической сетей.

16. Обеспечивать доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;

17. 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 договорами;

18. Непосредственно или через своего представителя принимать участие в годовом общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, общем собрании членов ТСЖ, а также во всех общих собраниях, которые являются внеочередными, причем не важно, каким способом они проводятся (общее собрание или заочное голосование по тем или иным вопросам, внесения в повестку дня общего собрания);

19. Соблюдать установленный общим собранием собственников помещений многоквартирного дома режим пользования общим имуществом многоквартирного дома.

XI. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

1. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить ТСЖ пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

2. ТСЖ вправе при неполной оплате собственником помещения коммунальных услуг, в порядке, предусмотренном законодательством РФ, ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом собственника.

3. В случае порчи собственником (членом Товарищества) или членом его семьи общего имущества Товарищества в незначительных размерах путем нанесения рисунков, надписей, загрязнение мест общего пользования и т.п., Правлением Товарищества оформляется акт. Копия акта передается собственнику под роспись. В 3-х дневный срок собственник помещения обязан устранить ущерб, причиненный общему имуществу Товарищества. В случае не устранения в установленные сроки ущерба, причиненного общему имуществу Товарищества акт передается в административную комиссию и готовится исковое заявление в суд.

За нарушения, допущенные несовершеннолетними детьми ответственность несут их законные представители.

4. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством РФ и настоящим Уставом.

ХII. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

1. Высшим органом управления Товарищества является - Общее собрание членов Товарищества.

2. Для руководства текущей деятельностью и оперативного управления ТСЖ «МИР 2007» на общем собрании членов Товарищества избирается Правление.

ХIII. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления ТСЖ «МИР 2007» и созывается в порядке, установленном настоящим Уставом и действующим законодательством.

2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

2.1. внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;

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

2.3. избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и досрочное прекращение их полномочий;

2.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

2.5. утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

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

2.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

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

2.9. утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об

исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

2.10. утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

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

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

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

2.14. определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;

2.15. другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ Кодексом или иными федеральными законами;

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

3. Годовое общее собрание членов ТСЖ «МИР 2007» созывается не позднее чем через 60 дней после окончания финансового года (сдачи годового баланса в налоговые органы). Внеочередное общее собрание членов ТСЖ «МИР 2007» может быть созвано по инициативе Правления, членов Товарищества, а также по требованию Ревизионной комиссии (ревизора).

4. Уведомление о проведении общего собрания членов ТСЖ направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену ТСЖ под расписку, либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному членом ТСЖ, либо путем размещения на доске объявления товарищества и в каждом подъезде дома, либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов товарищества. Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания членов ТСЖ.

5. В уведомлении о проведении общего собрания членов ТСЖ указываются:

- сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;
- место и время проведения собрания;
- повестка дня собрания.

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

6. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

7. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя. Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации.

8. Правомочия общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со ст. 45 Жилищного кодекса РФ и настоящим Уставом. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества.

9. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к исключительной компетенции общего собрания:

- принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

10. Общее собрание ведет председатель Правления или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов Правления.

11. Решение собрания, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

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

13. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов ТСЖ, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений по вопросам, поставленным на голосование. Принявшими участие в общем собрании членов ТСЖ, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

14. Решения, принятые на Общем собрании членов Товарищества, оформляются протоколом. Протоколы Общих собраний членов ТСЖ хранятся в Правлении ТСЖ.

XIV. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества, которое избирается общим собранием ТСЖ из числа членов товарищества на один год. Правление Товарищества 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.

2. Количественный состав членов Правления Товарищества утверждается на общем собрании членов Товарищества.

3. Передоверие членом Правления своих полномочий иному лицу не допускается.

4. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов ТСЖ.

5. Заседания Правления ТСЖ созываются Председателем по мере необходимости принятия решений по управлению ТСЖ, но не реже одного раза в квартал.

6. Правление товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании.

7. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества. Информация о принятых на Правлении решениях доводится до членов ТСЖ на доске объявлений. Решение Правления, принятые персонально в отношении членов ТСЖ или собственников помещений доводится до их сведения в письменном виде.

XV. ОБЯЗАННОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

1. В обязанности Правления ТСЖ входят:

1.1. соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;

1.2. контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

1.3. составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;

1.4. управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

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

1.6. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

1.7. ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

1.8. созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

1.9. выполнение иных вытекающих из настоящего устава обязанностей.

2. В случае если Товарищество совершает сделку, в которой есть заинтересованность хотя бы одного из членов Правления Товарищества, такое заинтересованное лицо должно сообщить об этом остальным членам Правления и не принимать участие в обсуждении и решении по вопросу заключения Товариществом такой сделки.

XVI. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

1. Председатель правления ТСЖ избирается общим собранием ТСЖ из числа членов правления ТСЖ на срок полномочия Правления.

2. Председатель обеспечивает выполнение решений Правления, общего собрания Товарищества, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

3. Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки,

которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

4. Председатель правления имеет право от имени Товарищества:

4.1. издавать приказы, распоряжения и давать указания всем должностным лицам, обслуживающим общее имущество ТСЖ, выполнение которых для них является обязательным;

4.2. принимать на работу и увольнять рабочих и служащих для обслуживания общего имущества ТСЖ в соответствии с трудовым кодексом;

4.3. заключать договоры, трудовые соглашения, подписывать платежные и другие документы;

4.4. представлять Товарищество в государственных и других организациях и учреждениях;

5. Председатель правления обязан:

5.1. организовывать управление и хозяйственную деятельность Товарищества, обеспечивающее безаварийное содержание и обеспечение собственников помещений коммунальными и иными услугами;

5.2. постоянно контролировать своевременное поступление оплаты от собственников помещений за жилищно-коммунальные услуги и принимать меры по недопущению задолженности;

5.3. контролировать соблюдение собственниками помещений и членами их семей, арендаторами и нанимателями правила содержания домов или иных строений, местами общего пользования, придомовой территорией и принимать меры к нарушителям;

5.4. осуществлять хранение учредительных и иных документов, подтверждающих государственную регистрацию и права Товарищества на имущество;

5.5. своевременно принимать меры по жалобам и заявлениям членов Товарищества.

ХVII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

1. Товарищество вправе заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей компанией. Права и обязанности управляющей компании оговариваются в договоре управления. Управляющая компания в своих действиях подотчетна Правлению ТСЖ и Общему собранию членов ТСЖ.

2. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

3. По договору управления многоквартирным домом управляющая организация по заданию органов управления товарищества собственников жилья в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

4. При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией товарищество осуществляет контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в доме, за

предоставлением коммунальных услуг, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в доме.

5. Права и обязанности Управляющей компании подробно излагаются в договоре управления.

XVIII. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

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

2. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

3. Ревизионная комиссия (Ревизор):

- проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;

- представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

- представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

- отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

4. В случае отсутствия в ТСЖ специалистов для участия в ревизионной комиссии правление имеет право заключать договоры с независимым аудитором для проведения проверки финансовой деятельности ТСЖ.

XIX. РАСХОДЫ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

2. Собственник помещения 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.

3. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

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

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

6. Решение общего о проведении капитального или текущего ремонтов, их объеме, сроках исполнения и об оплате расходов по их проведению являются обязательными для всех собственников помещений в доме.

7. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

XX. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством РФ.

2. Товарищество по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

3. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством РФ.

4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

XXI. ОБЪЕДИНЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

1. Для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами два и более товарищества собственников жилья по договору между собой могут создать объединение (ассоциацию, союз) товариществ собственников жилья. Управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о некоммерческих организациях.

XXII. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В УСТАВ ТОВАРИЩЕСТВА

1. Устав Товарищества подлежит утверждению общим собранием членов Товарищества.

2. Изменения и дополнения в настоящий Устав либо утверждение устава товарищества в новой редакции осуществляются в установленном законодательством и настоящим Уставом порядке по решению общего собрания членов Товарищества.

3. Изменения Устава Товарищества приобретают силу для третьих лиц с момента их государственной регистрации в порядке, определенном Федеральным законом от 8 августа 2001 года № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

4. Условия настоящего Устава сохраняют свою юридическую силу на весь срок деятельности Товарищества. Если одно из положений настоящего Устава станет недействительным, то это не является причиной для приостановления действия остальных положений. Недействительное положение должно быть заменено положением, допустимым в правовом отношении.

Внесены изменения:

- раздел XIV, п. 1.
- раздел XVI, п. 1.

Основание Протокол № 1 заседания правления ТСЖ «Мир 2007» от 11.02.2015 г.