

«Утвержден» протоколом № 1/12  
общего собрания собственников помещений д.401  
от « 23 » апреля 2012 г.

УСТАВ  
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ  
«Дом № 401»

г. Стрежевой  
2012 г.

**Устав  
Товарищества собственников жилья «Дом № 401»**

**1. Общие положения**

1. Товарищество собственников жилья «Дом № 401» (далее ТСЖ) создается решением общего собрания собственников помещений в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ).
2. Полное и краткое официальное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья "Дом № 401"; ТСЖ "Дом № 401".
3. Адрес места нахождения ТСЖ:  
Российская Федерация, 636785, Томская область, г.Стрежевой, 4 микрорайон, д.401.
4. Организационно-правовая форма ТСЖ: товарищество собственников жилья.
5. ТСЖ является некоммерческой организацией, не ставящей своей основной целью получение прибыли, которая вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со ст. 152 ЖК РФ.
6. ТСЖ является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Имеет печать со своим наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.
7. ТСЖ руководствуется в своей деятельности настоящим уставом и законодательством Российской Федерации.
8. ТСЖ не отвечает по обязательствам своих членов. Члены ТСЖ не несут ответственности по обязательствам ТСЖ.
9. ТСЖ создается без ограничения срока деятельности.

**2. Предмет, цель и виды деятельности ТСЖ**

1. ТСЖ как некоммерческая организация может осуществлять для достижения целей, предусмотренных уставом, хозяйственную деятельность в соответствии с ЖК РФ и уставом.
2. Для достижения своих целей ТСЖ может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:
  - 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;
  - 2.4. иные виды хозяйственной деятельности, предусмотренные уставом ТСЖ.
3. ТСЖ не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.
4. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные ЖК РФ и уставом товарищества.
5. ТСЖ является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в ТСЖ, созданное в целях:
  - 5.1 реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;
  - 5.2 сохранения и приращения недвижимости в ТСЖ;
  - 5.3 распределения между членами ТСЖ обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;
  - 5.4 обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
  - 5.5 обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов, жилых и нежилых помещений;
  - 5.6 обеспечения соблюдения членами ТСЖ и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;
  - 5.7 исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
  - 5.8 заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
  - 5.9 исполнения обязательств, принятых по договорам;
  - 5.10 проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
  - 5.11 осуществления хозяйственной деятельности в пределах ЖК РФ и настоящим Уставом;

- 5.12 представления общих интересов членов ТСЖ в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- 5.13 защиты прав и интересов членов ТСЖ.

### **3. Право собственности на жилые и/или нежилые помещения и общее имущество в ТСЖ**

1. Объектами собственности членов ТСЖ являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и /или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.
2. Члены ТСЖ осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.
3. Члены ТСЖ владеют, пользуются и в установленных ЖК РФ пределах распоряжаются общим имуществом в ТСЖ, находящемся в их общей долевой собственности.
4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам ТСЖ в ТСЖ, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов ТСЖ на помещения в ТСЖ.
5. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов ТСЖ, принятого в соответствии с уставом ТСЖ, 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 домовладельцев.
6. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания ТСЖ, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников помещений.
7. Доля члена ТСЖ в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена ТСЖ его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, если совместным решением членов ТСЖ не установлено иное, долю (количество) голосов на общих собраниях членов ТСЖ. Доля участия каждого члена ТСЖ пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в ТСЖ, которая определяется в квадратных метрах общей площади либо в ином виде. Порядок определения доли участия устанавливается на общем собрании членов ТСЖ.
8. Доля участия по соглашению членов ТСЖ может быть установлена разной для различных групп собственников помещений в зависимости от вида принадлежащих им помещений.
9. Порядок определения и изменения долей членов ТСЖ в недвижимом имуществе устанавливается их соглашением в зависимости от вклада в образование и приращение этого имущества либо в ином порядке, установленном нормами гражданского законодательства.
10. Недвижимое имущество, приобретаемое ТСЖ по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов ТСЖ, если на общем собрании членов ТСЖ не принято решение о приобретении этого имущества в собственность ТСЖ как юридического лица с учетом данного имущества на балансе ТСЖ как его собственности.
11. Члены ТСЖ несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и уставом, и соглашением между ними.
12. Неиспользование членом ТСЖ принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в ТСЖ.

### **4. Образование и использование средств и фондов ТСЖ, участие членов ТСЖ в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества**

1. Средства ТСЖ состоят из:
  - 1.1 вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов ТСЖ;
  - 1.2. доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ, направленных на осуществление целей и задач ТСЖ;

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

1.4. прочих поступлений.

2. На основании решения общего собрания членов ТСЖ в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов ТСЖ.
3. ТСЖ обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов ТСЖ и самого ТСЖ, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых членам ТСЖ, если иное не зафиксировано в договорах между жилищно-коммунальными предприятиями и ТСЖ или организацией, управляющей общим имуществом в ТСЖ, на основе которого создано ТСЖ.
4. Члены ТСЖ оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования, налог на недвижимое имущество пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности, если на общем собрании не будет принято иного решения.
5. Члены ТСЖ оплачивают теплоснабжение, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг.
6. Начисления и сборы с членов ТСЖ на любые дополнительные расходы ТСЖ правление может производить при условии утверждения их общим собранием.
7. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета ТСЖ определяет обязанности всех членов ТСЖ в отношении регулярных платежей, взносов и сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.
8. Члены ТСЖ обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.
9. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов ТСЖ.

## 5. Членство в ТСЖ

1. Членами ТСЖ являются лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в многоквартирном доме. Членство в ТСЖ возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в ТСЖ.
2. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в ТСЖ.
3. Интересы несовершеннолетних членов ТСЖ представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов ТСЖ производится с согласия органов опеки и попечительства.
4. Член ТСЖ, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей ТСЖ, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.
5. Членство в ТСЖ прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

## 6. Права и обязанности членов ТСЖ

### 1. Член ТСЖ имеет право:

- 1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами ТСЖ, распоряжаться принадлежащим ему помещением.
- 1.2. Участвовать в управлении ТСЖ и быть избранным в его органы ТСЖ.
- 1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности ТСЖ, устранению недостатков в работе его органов.
- 1.4. Получать данные о деятельности ТСЖ.
- 1.5. Производить через расчетный счет ТСЖ оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов ТСЖ.
- 1.6. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном законом порядке.

- 1.7. Приобретать иные права, предусмотренные федеральными законами и уставом ТСЖ.
2. Член ТСЖ обязан:
- 2.1. Выполнять требования устава ТСЖ, решения общего собрания членов ТСЖ и правления ТСЖ.
  - 2.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания общего имущества и придомовой территории.
  - 2.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов ТСЖ.
  - 2.4. Содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.
  - 2.5. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.
  - 2.6. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием ТСЖ необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.
  - 2.7. Обеспечить 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 общему имуществу.
  - 2.8. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу членов ТСЖ им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно.
  - 2.9. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных уставом ТСЖ или решением общего собрания членов ТСЖ.
  - 2.10. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и уставом ТСЖ.

## 7. Права и обязанности ТСЖ

### 1. ТСЖ имеет право:

- 1.1. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам ТСЖ, в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и уставом ТСЖ.
  - 1.2. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее ТСЖ.
  - 1.3. Определять бюджет ТСЖ на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Жилищным кодексом Российской Федерации и уставом ТСЖ цели.
  - 1.4. Устанавливать на основе принятого годового бюджета ТСЖ размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
  - 1.5. Выполнять работы и предоставлять услуги собственникам помещений в многоквартирном доме.
  - 1.6. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для ТСЖ работы и предоставляющим товариществу услуги.
  - 1.7. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные ТСЖ в управление.
  - 1.8. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества.
  - 1.9. Совершать иные действия, не противоречащие уставу ТСЖ.
2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений многоквартирного дома, ТСЖ вправе:
- 2.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
  - 2.2. в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
  - 2.3. 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;
  - 2.4. осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
  - 2.5. совершать иные действия и совершать сделки, отвечающие целям и задачам ТСЖ.

3. В случае неисполнения членами ТСЖ своих обязанностей по участию в общих расходах ТСЖ вправе предъявить члену ТСЖ в установленном законом порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам.
4. ТСЖ может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.
5. **ТСЖ обязано:**
  - 5.1. Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также устава ТСЖ.
  - 5.2. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.
  - 5.3. Обеспечивать выполнение всеми членами ТСЖ обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в ТСЖ.
  - 5.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в ТСЖ.
  - 5.5. 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.
  - 5.6. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный ремонт) мест общего пользования в многоквартирном доме. Заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.
  - 5.7. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов всех членов ТСЖ при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между собственниками издержек по содержанию и ремонту общего имущества в ТСЖ.
  - 5.8. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом ТСЖ, представлять законные интересы членов ТСЖ в отношениях с третьими лицами.
  - 5.9. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

## **8. Органы управления и контроля ТСЖ**

1. Органами управления ТСЖ являются:
  - общее собрание членов ТСЖ;
  - правление ТСЖ.
2. Высшим органом управления ТСЖ является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью ТСЖ осуществляется правлением ТСЖ.
3. Органом контроля ТСЖ является ревизионная комиссия (ревизор).

## **9. Общее собрание членов ТСЖ**

1. Годовое общее собрание членов ТСЖ созывается не позднее чем через 90 дней после окончания финансового года.
2. Внеочередное общее собрание членов ТСЖ может быть создано по инициативе правления, членов ТСЖ, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.
3. Уведомление о проведении общего собрания членов ТСЖ направляется в письменной форме и вручается каждому члену ТСЖ под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному в письменной форме членом ТСЖ. Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов ТСЖ. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:
  - по чьей инициативе созывается общее собрание;
  - место и время проведения собрания;
  - повестка дня собрания.
4. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.
5. Каждый член ТСЖ участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член ТСЖ на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной уставом.
6. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены ТСЖ, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов ТСЖ. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов ТСЖ, кроме случаев, предусмотренных п. 13 настоящего устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания.
7. Член ТСЖ 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.

8. Общее собрание ведет председатель правления или управляющий. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов правления.
9. Результаты голосования являются обязательными для всех членов ТСЖ, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.
10. К компетенции общего собрания относятся решение следующих вопросов:
  - 10.1. Внесение изменений в устав ТСЖ или утверждение устава ТСЖ в новой редакции.
  - 10.2. Решение о реорганизации и ликвидации ТСЖ.
  - 10.3. Избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ.
  - 10.4. Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в ТСЖ.
  - 10.5. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ТСЖ.
  - 10.6. Введение ограничений на использование общего имущества.
  - 10.7. Принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме.
  - 10.8. Утверждение годового плана о финансовой деятельности ТСЖ и отчета о его выполнении.
  - 10.9. Установление размера обязательных платежей и взносов членов ТСЖ.
  - 10.10. Образование специальных фондов ТСЖ, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования.
  - 10.11. Выбор способа управления многоквартирным домом.
  - 10.12. Рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления и ревизионной комиссии ТСЖ.
  - 10.13. Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала ТСЖ, положения об оплате их труда.
  - 10.14. Определение размера вознаграждения членов правления ТСЖ.
  - 10.15. Страхование имущества и объекты общей собственности, переданные ТСЖ в управление.
  - 10.16. Продажа и сдача во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее ТСЖ.
  - 10.17. Принятие решения о получении заёмных средств, в том числе банковских кредитов.
11. Уставом ТСЖ к компетенции общего собрания членов ТСЖ может быть также отнесено решение иных вопросов.
12. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.
13. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пп. 10.2, 10.5, 10.17, решение принимается не менее 2/3 голосов от общего числа голосов членов ТСЖ.

#### **10. Общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования**

1. Решение общего собрания собственников помещений может быть принято без проведения собрания путем проведения заочного голосования – передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.
2. Принявшими участие в общем собрании собственников помещений, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решение которых получены до даты окончания их приема.
3. В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:
  - Сведения о лице, участвующем в голосовании;
  - Сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем доме;
  - Решения по каждому вопросу повестки дня.
4. При голосовании, осуществляемом заочно засчитываются голоса по вопросам, по которым оставлен только один из возможных вариантов: «За», «Против», «Воздержался».
5. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся вопросам не подсчитываются.
6. В случае если решение по вопросам поставленным на голосование содержит несколько вопросов несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительно в целом.

#### **11. Правление ТСЖ**

1. Руководство текущей деятельностью ТСЖ осуществляется правлением ТСЖ. Правление ТСЖ вправе принимать решения по всем вопросам деятельности ТСЖ, за исключением вопросов, отнесенных к

- компетенции общего собрания членов ТСЖ. Правление является исполнительным органом ТСЖ, подотчетным общему собранию членов ТСЖ.
2. Правление ТСЖ избирается на общем собрании ТСЖ.
  3. Правление ТСЖ избирается из числа членов ТСЖ. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.
  4. Члены правления избираются собственниками жилых и нежилых помещений на общем собрании, созываемом для этой цели в установленном порядке. Члены правления избираются на два года.
  5. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым собственником жилого или нежилого помещения либо в письменной, либо в устной форме на собрании. Члены ТСЖ могут утвердить специальные процедуры проведения таких выборов, если они не противоречат настоящему уставу. Правление на своем заседании избирает из своего состава председателя.
  6. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:
    - 6.1. Соблюдение ТСЖ действующего законодательства и требований устава.
    - 6.2. Контроль за своевременным внесением членами ТСЖ установленных обязательных платежей и взносов.
    - 6.3. Составление смет доходов и расходов на соответствующий год ТСЖ и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их на утверждение общему собранию.
    - 6.4. Заключение договоров от имени ТСЖ.
    - 6.5. Представительство ТСЖ во взаимоотношениях с третьими лицами.
    - 6.6. Управление ТСЖ или заключение договоров на управление.
    - 6.7. Наем рабочих и служащих для обслуживания ТСЖ и увольнение их.
    - 6.8. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в ТСЖ.
    - 6.9. Ведение списка членов ТСЖ, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.
    - 6.10. Созыв и организация проведения общего собрания.
    - 6.11. Выбор организации, представляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества, а также подбор кандидатуры управляющего и осуществление контроля за их деятельностью.
    - 6.12. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава ТСЖ.
  7. Правление имеет право распоряжаться средствами ТСЖ, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.
  8. Заседание правления созывается его председателем.
  9. Регулярные заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем правления в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в три месяца. Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену правления по почте или вручаться лично не позднее чем за три рабочих дня до даты проведения заседания. Члены ТСЖ имеют право свободно посещать любые заседания правления.
  10. Специальные заседания правления могут созываться председателем с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену правления лично или по почте и в котором указываются время, место и тема повестки дня заседания.
  11. Заседание правления признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления. Решение правления оформляется протоколом.
  12. При заключении договора с управляющей организацией правление передает свои функции этой управляющей организации.

## 12. Председатель правления

1. Председатель правления избирается на 2 (два) года. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью ТСЖ и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам ТСЖ. Переизбрание председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению правления ТСЖ.
2. Председатель, действуя от имени ТСЖ, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием.
3. Председатель разрабатывает и вносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка для обслуживающего персонала ТСЖ, положений об оплате их труда.
4. Председатель имеет право передать свои полномочия управляющему ТСЖ. Управляющий действует на основании доверенности выданной председателем правления.



### **13. Ревизионная комиссия (ревизор)**

1. Для осуществления контроля за деятельностью ТСЖ общее собрание может избирать ревизионную комиссию или ревизора из числа членов ТСЖ.
2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления ТСЖ.
3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.
4. Ревизионная комиссия (ревизор):
  - 4.1. Проводит плановые ревизии финансовой деятельности ТСЖ не реже чем один раз в год.
  - 4.2. Представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов.
  - 4.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

### **14. Реорганизация и ликвидация ТСЖ**

1. Реорганизация и ликвидация ТСЖ производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.
2. ТСЖ ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания.
3. При ликвидации ТСЖ имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами ТСЖ в порядке, установленном законодательством и уставом ТСЖ.

### **15. Внесение изменений и дополнений в устав**

1. Решение о внесении изменений и дополнений в устав ТСЖ принимаются на общем собрании членов ТСЖ в порядке предусмотренном настоящим уставом.
2. Изменения и дополнения в настоящий устав вступают в силу с момента их государственной регистрации.

МИ ФНС России № 5  
по Томской области  
в Единый государственный  
реестр юридических лиц внесена запись  
«04» мая «2012» г.

ОГРН 1057000331563  
ГРН 2127022004580

Экземпляр документа хранится в регистрирующем  
оргane

Пронумеровано, скреплено  
Кол-во листов: 9  
Заместитель начальника

И. М. Шульц

