

Утвержден.
*Общим собранием собственников
помещений в многоквартирном доме
по адресу: г. Москва,
проезд Березовой рощи, дом 12
Протокол от 20 июня 2013 г.*

УСТАВ

Товарищество собственников жилья

«Березовая роща, 12»

г. Москва-2013 г.

Устав Товарищества собственников жилья «Березовая роща, 12»

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Березовая роща, 12», в дальнейшем именуемое «ТСЖ», создано в соответствии с Жилищным кодексом РФ, иным гражданским законодательством РФ.

1.2. Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Березовая роща, 12»;

1.3. Сокращенное наименование: ТСЖ «Березовая роща, 12»;

1.4. Почтовый и юридический адрес: Москва, проезд Березовой рощи д.12

Субъект Российской Федерации: город Москва

1.5. ТСЖ - некоммерческая организация, объединение собственников помещений в доме и подземном паркинге (далее - собственники помещений в многоквартирном доме) по адресу г. Москва, проезд Березовой рощи д.12 (далее - многоквартирный дом).

1.6. Число членов, входящих в ТСЖ, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Протокол общего собрания собственников помещений в ТСЖ, на котором принято решение об утверждении его устава, подписывается всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие таких решений.

1.7. ТСЖ является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. ТСЖ имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты. ТСЖ вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему, а также зарегистрированный в установленном порядке товарный знак и другие средства визуальной идентификации.

1.8. ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. ТСЖ не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены ТСЖ не отвечают по обязательствам товарищества.

1.9. ТСЖ создается без ограничения срока деятельности.

2. Предмет и цели деятельности.

2.1. Предметом и целями деятельности ТСЖ являются совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставление 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.

2.2. Управление ТСЖ должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Устав Товарищества собственников жилья «Березовая роща, 12»

2.3. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и ТСЖ должно обеспечивать:

2.3.1. соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

2.3.2. безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и (или) муниципального имущества;

2.3.3. доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

2.3.4. соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

2.3.5. постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

2.4. Для достижения целей, предусмотренных уставом, ТСЖ вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

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

2.4.2. строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирных домах;

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

2.5. 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. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные уставом товарищества.

3. Права и обязанности ТСЖ.

3.1. ТСЖ вправе:

3.1.1. заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирными домами и иные обеспечивающие управление многоквартирными домами, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;

3.1.2. определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный

Устав Товарищества собственников жилья «Березовая роща, 12»
ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные уставом товарищества цели;

3.1.3. 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;

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

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

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

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

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

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

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

3.2.3. 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;

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

3.2.5. от своего имени заключать договоры с поставщиками (производителями) коммунальных услуг (работ), действуя при этом от имени и за счет членов товарищества (т.е. являться исходя из договорных обязательств, посредником между собственниками и коммунальными службами, закупаящим по поручению членов товарищества коммунальные услуги);

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

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

3.4. 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.

3.5. ТСЖ обязано:

- 3.5.1. обеспечивать выполнение требований Жилищного Кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;
 - 3.5.2. осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного Кодекса РФ;
 - 3.5.3. предоставлять собственникам жилья коммунальные услуги по содержанию и ремонту помещений, по капитальному ремонту жилого дома;
 - 3.5.4. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
 - 3.5.5. обеспечивать надлежащее санитарное, противопожарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
 - 3.5.6. обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
 - 3.5.7. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
 - 3.5.8. 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;
 - 3.5.9. представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
 - 3.5.10. вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
 - 3.5.11. представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав ТСЖ изменений заверенные председателем ТСЖ и секретарем общего собрания членов ТСЖ копию устава ТСЖ, выписку из протокола общего собрания членов ТСЖ о принятии решения о внесении изменений в устав ТСЖ с приложением заверенных председателем ТСЖ и секретарем общего собрания членов ТСЖ копий текстов соответствующих изменений.
- 3.6. ТСЖ обязано предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с установленными ценами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, о ценах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг, об участии представителей органов местного самоуправления в годовых и во внеочередных общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах.

Устав Товарищества собственников жилья «Березовая роща, 12»

3.7. Особенности раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирным домом и предоставления для ознакомления документов, предусмотренных Жилищным Кодексом РФ, ТСЖ, осуществляющим управление многоквартирным домом (без заключения договора с управляющей организацией), устанавливаются стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации.

4. Членство в ТСЖ.

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

4.2. Если в многоквартирном доме создано ТСЖ, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами ТСЖ после возникновения у них права собственности на помещения.

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

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

5. Права и обязанности членов ТСЖ.

5.1. Права членов ТСЖ:

5.1.1. Член ТСЖ имеет право участвовать в деятельности Товарищества, в том числе избирать и быть избранным в его органы управления.

5.1.2. Член ТСЖ обладает правом голосования на общем собрании членов ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование. Голосование на общем собрании членов ТСЖ осуществляется членами ТСЖ как лично, так и через своего представителя.

5.1.3. Члены ТСЖ и не являющиеся членами ТСЖ собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

5.1.3.1. уставом ТСЖ, внесенными в устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации товарищества;

5.1.3.2. реестром членов ТСЖ;

5.1.3.3. бухгалтерской (финансовой) отчетностью ТСЖ, сметой доходов и расходов ТСЖ на год, отчетами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);

5.1.3.4. заключениями ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ;

5.1.3.4. документами, подтверждающими права ТСЖ на имущество, отражаемое на его балансе;

5.1.3.5. протоколами общих собраний членов ТСЖ, заседаний правления ТСЖ и ревизионной комиссии ТСЖ;

5.1.3.6. документами, подтверждающими итоги голосования на общем собрании членов ТСЖ, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или копиями таких

Устав Товарищества собственников жилья «Березовая роща, 12» доверенностей, а также в письменной форме решениями собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

5.1.3.7. технической документацией на многоквартирный дом и иными связанными с управлением данным домом документами;

5.1.3.8. иными предусмотренными Жилищным Кодексом РФ документами, уставом ТСЖ и решениями общего собрания членов ТСЖ внутренними документами ТСЖ.

5.1.4. Члены ТСЖ и не являющиеся членами ТСЖ собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления ТСЖ информацию о деятельности ТСЖ в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным Кодексом РФ и уставом ТСЖ, обжаловать в судебном порядке решения органов управления ТСЖ.

5.1.5. Член ТСЖ вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием членов ТСЖ с нарушением требований Жилищного Кодекса РФ, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный член ТСЖ узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного члена ТСЖ не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному члену ТСЖ.

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

5.1.7. Член ТСЖ осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования с учетом требований, установленных гражданским законодательством, Жилищным кодексом РФ.

5.1.8. Член ТСЖ вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, Жилищным Кодексом РФ.

5.2. Член ТСЖ не вправе:

5.2.1. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

5.2.2. отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на принадлежащее ему на праве собственности помещение.

5.3. Обязанности членов ТСЖ:

5.3.1. Член ТСЖ 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.

5.3.2. Члены ТСЖ 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 ТСЖ.

5.3.3. Размер обязательных платежей и (или) взносов членов ТСЖ, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья в соответствии с уставом товарищества собственников жилья.

5.3.4. Член ТСЖ обязан предоставлять в бухгалтерию ТСЖ до 25 числа каждого месяца показания индивидуальных поквартирных приборов учета потребления воды и др.

5.3.5. Член ТСЖ обязан оплачивать коммунальные услуги и установленные обязательные взносы до 10 числа следующего за оплачиваемым месяца. В случае нарушения срока оплаты ТСЖ имеет право начислять в соответствии с ЖК РФ пени.

5.3.6. Член ТСЖ обязан поддерживать принадлежащие ему помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

5.3.7. Члены ТСЖ обязаны предоставить правлению ТСЖ достоверные сведения, позволяющие их идентифицировать и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и своевременно информировать правление ТСЖ об их изменении.

5.3.8. Член ТСЖ, по инициативе которого созывается общее собрание членов ТСЖ, обязан сообщить членам ТСЖ о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения.

5.3.9. Члены ТСЖ обязаны исполнять решение общего собрания членов ТСЖ, принятое в установленном Жилищным Кодексом РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, в том числе для тех членов ТСЖ, которые не участвовали в голосовании.

6. Средства и имущество ТСЖ.

6.1. В собственности ТСЖ может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри и (или) за пределами многоквартирного дома.

6.2. Средства ТСЖ состоят из:

6.2.1. обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов ТСЖ;

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

Устав Товарищества собственников жилья «Березовая роща, 12»

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

6.2.4. прочих поступлений.

6.3. На основании решения общего собрания членов ТСЖ в ТСЖ могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов ТСЖ.

6.4. Правление ТСЖ имеет право распоряжаться средствами ТСЖ, находящимися на счете в банке.

7. Управление ТСЖ.

7.1. Органами управления ТСЖ являются общее собрание членов ТСЖ, правление ТСЖ.

8. Общее собрание членов ТСЖ.

8.1. Общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления ТСЖ .

8.2. Члены ТСЖ обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание членов ТСЖ. Сроки и порядок проведения годового общего собрания членов ТСЖ, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием членов ТСЖ.

8.3. Проводимые помимо годового общего собрания членов ТСЖ общие собрания членов ТСЖ являются внеочередными. Внеочередное общее собрание членов ТСЖ может быть созвано по инициативе любого из членов ТСЖ.

8.4. К компетенции общего собрания членов ТСЖ относятся:

8.4.1. внесение изменений в устав ТСЖ или утверждение устава ТСЖ в новой редакции;

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

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

8.4.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов ТСЖ, собственников помещений в многоквартирном доме;

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

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

8.4.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ТСЖ;

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

Устав Товарищества собственников жилья «Березовая роща, 12»

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

8.4.10. утверждение годового отчета о деятельности правления ТСЖ;

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

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

8.4.13. принятие и изменение по представлению председателя правления ТСЖ правил внутреннего распорядка ТСЖ в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, утверждение иных внутренних документов ТСЖ, предусмотренных Жилищным Кодексом РФ, уставом ТСЖ и решениями общего собрания членов ТСЖ;

8.4.14. определение размера вознаграждения членов правления ТСЖ, в том числе председателя правления ТСЖ в составе утверждаемого общим собранием размера взноса на техническое обслуживание;

8.4.15. другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ или иными федеральными законами.

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

8.6. Порядок организации и проведения общего собрания членов ТСЖ:

8.6.1. Уведомление о проведении общего собрания членов ТСЖ направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, следующим способом: уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания каждому члену ТСЖ в его почтовый ящик, расположенный в доме, а также в виде объявления, размещенного на досках объявлений в каждом подъезде дома с указанием всех обязательных для уведомлений о собрании данных. Если собрание проводится не по инициативе членов правления или его председателя, то лицо, инициирующее проведение общего собрания направляет также уведомление председателю правления ТСЖ заказным письмом с уведомлением не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

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

8.6.2.1. сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

8.6.2.2. форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

8.6.2.3. дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

8.6.2.4. повестка дня данного собрания;

Устав Товарищества собственников жилья «Березовая роща, 12»

8.6.2.5. порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

8.6.3. Общее собрание членов ТСЖ правомочно, если на нем присутствуют/в нем принимали участие члены ТСЖ или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов ТСЖ.

8.6.4. Решения общего собрания членов ТСЖ по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 8.4.2., 8.4.6., 8.4.7. настоящих статей Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов ТСЖ. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов ТСЖ или их представителей.

8.6.5. Общее собрание членов ТСЖ ведет председатель правления ТСЖ или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления ТСЖ.

8.6.6. Правом голосования на общем собрании членов ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены ТСЖ. Голосование на общем собрании членов ТСЖ осуществляется членами ТСЖ как лично, так и через своего представителя.

8.6.7. Представитель члена ТСЖ на общем собрании членов ТСЖ действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом члене ТСЖ 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 пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

8.6.8. Количество голосов, которым обладает каждый член ТСЖ на общем собрании членов ТСЖ, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

8.6.9. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов ТСЖ может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений членов ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование.

8.6.10. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов ТСЖ проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений членов ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование.

8.6.11. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений членов ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании членом ТСЖ оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение члена ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

Устав Товарищества собственников жилья «Березовая роща, 12»

8.6.12. Принявшими участие в общем собрании членов ТСЖ, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены ТСЖ, решения которых получены до даты окончания их приема.

8.6.13. В решении члена ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

8.6.13.1. сведения о лице, участвующем в голосовании;

8.6.13.2. сведения о документе, подтверждающем право собственности члена ТСЖ, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;

8.6.13.3. решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

8.6.14. Общее собрание членов ТСЖ не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

8.6.15. Решения общего собрания членов ТСЖ оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием членов ТСЖ.

8.6.16. Решения, принятые общим собранием членов ТСЖ, а также итоги голосования доводятся до сведения членов ТСЖ лицом, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом на информационных стендах, установленных у входа в каждый подъезд многоквартирного жилого дома, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

8.6.17. Протоколы общих собраний членов ТСЖ и решения таких членов ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением общего собрания членов ТСЖ.

8.6.18. Решения общего собрания членов ТСЖ и общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятые в установленном в настоящем Уставе и Жилищным Кодексом РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции таких собраний, являются обязательными для всех членов ТСЖ и не являющиеся членами ТСЖ собственниками помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех из них, которые не участвовали в голосовании.

9. Правление ТСЖ.

9.1. Руководство деятельностью ТСЖ осуществляется правлением ТСЖ. Правление ТСЖ 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 ТСЖ.

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

9.3. Членом правления ТСЖ не может являться лицо, с которым ТСЖ заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой ТСЖ заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) ТСЖ. Член правления ТСЖ не может совмещать свою деятельность в правлении ТСЖ с работой в ТСЖ по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления ТСЖ.

Устав Товарищества собственников жилья «Березовая роща, 12»

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

9.5. Заседание правления ТСЖ созывается председателем по мере необходимости, но не реже, чем один раз в квартал.

9.6. Правление ТСЖ правомочно принимать решения, если на заседании правления ТСЖ присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления ТСЖ. Решения правления ТСЖ принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом ТСЖ. Решения, принятые правлением ТСЖ, оформляются протоколом заседания правления ТСЖ и подписываются председателем правления ТСЖ, секретарем заседания правления ТСЖ.

9.7. В обязанности правления ТСЖ входят:

9.7.1. соблюдение ТСЖ законодательства и требований устава ТСЖ;

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

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

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

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

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

9.7.7. ведение реестра членов ТСЖ, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

9.7.8. созыв и проведение общего собрания членов ТСЖ;

9.7.9. утверждение штатного расписания ТСЖ, в том числе должностных окладов, в пределах установленных общим собранием размеров платежей и взносов;

9.7.10. согласовывать места размещения рекламы и рекламных конструкций, расположенных в местах общего пользования дома, в том числе на его фасаде, заключать соответствующие договора на размещение рекламы и рекламных конструкции с условием оплаты установленных общим собранием целевых взносов за размещение рекламы и рекламных конструкций в местах общего пользования;

9.7.11. выполнение иных действий, вытекающих из устава товарищества ТСЖ.

10. Председатель правления ТСЖ.

10.1. Правление ТСЖ избирает из своего состава председателя ТСЖ.

10.2. Председатель правления ТСЖ избирается на срок 2 года.

Устав Товарищества собственников жилья «Березовая роща, 12»

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

10.4. Председатель правления ТСЖ действует без доверенности от имени ТСЖ, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом ТСЖ не требуют обязательного одобрения правлением ТСЖ или общим собранием членов ТСЖ, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов ТСЖ правила внутреннего распорядка ТСЖ в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов ТСЖ, предусмотренных Жилищным Кодексом РФ, уставом ТСЖ и решениями общего собрания членов ТСЖ.

11. Ревизионная комиссия ТСЖ.

11.1. Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ избирается из числа членов ТСЖ общим собранием членов ТСЖ на срок два года.

11.2. В состав ревизионной комиссии ТСЖ не могут входить члены правления ТСЖ.

11.3. Ревизионная комиссия ТСЖ из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

11.4. Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ:

11.4.1. проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности ТСЖ;

11.4.2. представляет общему собранию членов ТСЖ заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ;

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

11.4.4. отчитывается перед общим собранием членов ТСЖ о своей деятельности.

12. Реорганизация и ликвидация ТСЖ, объединение ТСЖ.

12.1. Реорганизация ТСЖ осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским и жилищным законодательством РФ.

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

12.3. Ликвидация ТСЖ осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским и жилищным законодательством РФ.

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

Устав Товарищества собственников жилья «Березовая роща, 12»

12.5. При ликвидации ТСЖ имущество ТСЖ, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами ТСЖ в порядке, установленном законодательством РФ.

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

13. Заключительное положение.

13.1. По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящего устава, но прямо или косвенно вытекающим из характера деятельности ТСЖ, его отношений с членами ТСЖ и третьими лицами и могущим иметь принципиальное значение для ТСЖ и его членов с точки зрения необходимости защиты их имущественных и моральных охраняемых законом прав и интересов, ТСЖ и его члены будут руководствоваться положениями Жилищного кодекса РФ, иных действующих нормативных актов и настоящего Устава.

