

Утвержден  
Собранием товарищества собственников жилья «Капитал»  
Протокол № 12 от «26» ноября 2015г.

## УСТАВ

**Товарищества собственников недвижимости (жилья) «КАПИТАЛ»**  
(приведённый в соответствие с изменениями, внесенными в Жилищный кодекс РФ, в т.ч.  
Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников недвижимости (жилья) «КАПИТАЛ», далее «ТСЖ», создано решением собственников помещений многоквартирного дома № 81 по ул.Карла Маркса в Люберецком районе, п.Красково в соответствии с положениями Гражданского и Жилищного кодексов Российской Федерации, Федерального закона «О некоммерческих организациях», других законодательных и иных нормативных актов;

а.) ТСЖ является некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом (вещами) в многоквартирном доме;

б) ТСЖ создается без ограничения срока деятельности.

1.2. Полное официальное наименование: Товарищество собственников недвижимости (жилья) «КАПИТАЛ», Краткое официальное наименование: ТСЖ «КАПИТАЛ».

1.3. Местонахождение ТСЖ, Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. №81

Почтовый адрес ТСЖ: 140050 Московская обл., Люберецкий р-н, п. Красково, ул. Карла Маркса, д. №81

1.4. ТСЖ является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет расчетный и иные счета в банках, печать со своим наименованием, символику и другие реквизиты.

1.5. ТСЖ может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять общие интересы собственников помещений в данном многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами.

1.6. ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим имуществом.

1.7. ТСЖ не отвечает по обязательствам своих членов, а члены товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.8. По вопросам, не нашедшим отражения в Уставе, ТСЖ руководствуется действующим законодательством Российской Федерации.

1.9. ТСЖ по решению своих членов может быть преобразовано в потребительский кооператив.

### 2. ЦЕЛЬ И СОДЕРЖАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ

2.1. ТСЖ создается для совместного управления собственниками помещений комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме (в т.ч. общим имуществом в многоквартирном доме), обеспечения эксплуатации этого комплекса согласно существующим

нормативам, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Основное содержание деятельности товарищества состоит в следующем:

а) реализация собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;

б) *создание, содержание, сохранение и приращение общего имущества многоквартирного дома; распределения между собственниками помещений затрат по содержанию,*

в) *предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным Кодексом РФ помещениями в данном многоквартирном доме, техническое обслуживание, ремонт общего имущества, а также осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом;*

г) обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества

д) осуществления деятельности по строительству, реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению общим имуществом;

е) организация надлежащего обеспечения собственников, нанимателей жилых помещений коммунальными услугами, снабжающими организациями;

ж) обеспечение выполнения правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания домов и придомовых территорий как собственниками помещений, так и членами их семей, нанимателями и арендаторами помещений в многоквартирном доме;

з) выполнение функции заказчика работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

и) осуществление хозяйственной деятельности в пределах, установленных действующим законодательством и Уставом ТСЖ;

к) представление общих интересов членов ТСЖ в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

л) защита прав и интересов членов ТСЖ

### 3. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

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

3.2. Общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме являются помещения, не являющиеся частями квартир, оборудование и иное имущество, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

а) межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты;

б) коридоры, колясочная, консьержная, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), крыши;

в) ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;

г) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

д) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

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

3.3. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения и следует судьбе права собственности на это помещение.

3.4. 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.

3.5. Собственник помещения не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество, отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

3.6. Собственники помещений в ТСЖ владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом.

3.7. По решению общего собрания объекты общего имущества ТСЖ могут быть переданы в пользование иным лицам а случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

3.8. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

3.9. Уменьшение размера общего имущества возможно только с согласия всех собственников помещений путем его реконструкции.

3.10. Имущество, приобретаемое ТСЖ по основаниям, предусмотренным законом, являются имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов товарищества.

#### 4. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТСЖ

4.1. Средства ТСЖ состоят из:

- а) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
- б) доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ, которые используются исключительно на реализацию целей, задач и выполнение обязанностей ТСЖ, предусмотренных настоящим уставом, и не подлежат распределению между членами товарищества;
- в) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- г) прочих поступлений, в том числе из средств, передаваемых товариществу любыми физическими и юридическими лицами.

4.2. ТСЖ является собственником своего имущества. В собственности ТСЖ может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

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

4.4. ТСЖ вправе застраховать объекты общей долевой собственности. Программы по страхованию, устанавливающие типы и виды страхования, выбираются и утверждаются общим собранием членов ТСЖ по представлению правления. Программы по страхованию должны обеспечивать защиту общей долевой собственности собственников многоквартирного дома.

4.5. 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 товарищества.

## 5. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСЖ

5.1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, ТСЖ вправе заниматься хозяйственной деятельностью. ТСЖ может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

5.1.1. Обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

5.1.2. Строительство, реконструкция, пристройка дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

5.1.3. Сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме

5.2. На основании решения общего собрания членов ТСЖ доход от хозяйственной деятельности ТСЖ используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом ТСЖ.

5.3. На основании решения общего собрания членов ТСЖ 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 ТСЖ, предусмотренные Жилищным кодексом и уставом товарищества.

5.4. ТСЖ вправе заниматься иными видами деятельности, не запрещенными федеральными законами.

5.4.1. На виды деятельности, требующие специального разрешения, товарищество обязано получить соответствующие разрешения

## 6. УЧАСТИЕ СОБСТВЕННИКОВ В ОБЩИХ РАСХОДАХ НА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

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

6.2. Размер обязательных расходов каждого собственника на содержание общего имущества определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

6.3. Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади помещения собственника и не зависит от вида принадлежащих собственнику помещений (жилое или нежилое).

6.4. Неиспользование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

6.5. Обязательные расходы собственника состоят из платы за коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

6.6. На основании решения общего собрания членов ТСЖ в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели.

6.7. Порядок и сроки внесения обязательных взносов в специальные фонды устанавливаются решением общего собрания по представлению правления ТСЖ.

6.8. Член ТСЖ платит за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме может внести имуществом. Потребность ТСЖ во вносимом имуществе и его стоимость определяется

решением правления в рублях на день внесения имущества и утверждается решением общего собрания членом ТСЖ

6.9. Собственники помещений, не являющиеся членами ТСЖ, вносят обязательные платежи, в соответствии с договорами, заключенными с ТСЖ.

6.10. За несвоевременное и (или) неполное внесение обязательных платежей должники обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.11. За несвоевременное и (или) неполное внесение обязательных взносов в специальные фонды должники обязаны уплатить неустойку от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер неустойки устанавливается решением общего собрания.

6.12. Ежегодно не позднее декабря правление ТСЖ составляет на предстоящий финансовый год проект бюджета финансово-хозяйственной деятельности, смету доходов и расходов, рассчитывает размер платежей и взносов каждого собственника помещений в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

## 7. ПРАВА ТСЖ

7.1. ТСЖ имеет право:

а) заключать *в соответствии с законодательством* договор управления многоквартирным домом и *иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе* договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членом товарищества;

б) 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, устанавливать специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также создавать специальные фонды, расходуемые на установленные уставом товарищества цели;

в) устанавливать на основе утвержденной общим собранием 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;

г) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

д) на основании решений общего собрания членом ТСЖ о получении банковских кредитов и иных заемных средств пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

е) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющие товариществу услуги;

ё) продавать, сдавать в аренду или внаем, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

7.2. В случае если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме ТСЖ вправе:

а) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

в) 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;

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

д) заключать иные сделки и совершать отвечающие целям и задачам товарищества действия.

7.3. ТСЖ в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения:

а) обязательных платежей и взносов в случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах.

б) убытков, причиненных ТСЖ в результате неисполнения собственниками помещений обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

7.4. ТСЖ как некоммерческая организация вправе добровольно объединяться с другими ТСЖ в ассоциацию (союзы) а целях координации их деятельности, представления и защиты общих интересов товариществ собственников жилья.

## 8. ОБЯЗАННОСТИ ТСЖ

8.1. ТСЖ обязано:

а) обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества; *осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного Кодекса РФ;*

б) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

в) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами ТСЖ;

г) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

д) 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.

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

ё) 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.

ж) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

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

и) *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;*

к) *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.*

8.2. Товарищество может иметь и иные права и обязанности, предусмотренные законодательством.

## 9. ЧЛЕНСТВО В ТСЖ

9.1. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, в котором создано ТСЖ, вправе стать членами ТСЖ после возникновения у них права собственности на помещения в этом доме.

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

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

9.4. Правление на ближайшем после подачи заявления заседании рассматривает соответствующее заявление и выносит решение о приеме собственника в члены ТСЖ либо о выходе из членов ТСЖ с даты, указанной в заявлении.

9.5. Прекращение членства в ТСЖ в связи с прекращением права собственности члена ТСЖ на помещение в многоквартирном доме происходит автоматически с момента прекращения права собственности члена ТСЖ на помещение в многоквартирном доме.

9.6. При выходе из членов ТСЖ собственник помещения обязан заключить с ТСЖ договор о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме

9.7. *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.*

## 10. ПРАВА ЧЛЕНА ТСЖ И ПРАВА НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

10.1. Член ТСЖ имеет право:

10.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами товарищества владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым и/или не жилым помещением в соответствии с общими нормами гражданского законодательства;

10.1.2. Участвовать в деятельности ТСЖ как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля ТСЖ;

10.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности ТСЖ, устранению недостатков в работе органов управления;

10.1.4. Получать возмещение за счет ТСЖ расходов, понесенных в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;

10.1.5. Получать информацию о деятельности ТСЖ, состоянии общего имущества и произведенных расходах;

10.1.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, настоящим Уставом.

10.2. *Члены Товарищества собственников жилья и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право:*

10.2.1. неприкосновенности жилища.

10.2.2. *получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным Кодексом РФ и настоящим уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.*

10.2.3. предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

10.2.4. ознакомиться со следующими документами:

1) устав Товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;

2) реестр членов Товарищества;

3) бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

5) документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

6) протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

7) 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;

8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

9) иные предусмотренные Жилищным Кодексом РФ, настоящим уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

## 11. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТСЖ

11.1. Член ТСЖ обязан:

11.1.1. Соблюдать требования настоящего Устава, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества;

11.1.2. Принимать участие в работе общего собрания лично или через представителя;

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

11.1.4. Выполнять положения внутренних правил товарищества;

11.1.5. Содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет;

11.1.6. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;

11.1.7. Обеспечивать доступ в находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение члену правления или любому другому лицу, уполномоченному правлением, для проведения профилактической, инспекционной проверки, текущего ремонта общего имущества;

11.1.8. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством, настоящим Уставом и внутренними правилами товарищества;

11.1.9. Своевременно вносить взносы, необходимые для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом объектов общей собственности, пропорционально размеру общей площади жилых и/или нежилых помещений, находящихся в его собственности, а также своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов товарищества и/или правлением (обязательство уплаты взносов возникает у члена товарищества с момента наступления членства в товариществе);



11.1.10. Член товарищества не может отказаться от внесения обязательных платежей в силу неиспользования жилого и/или нежилого помещения, а также отказа от использования отдельных объектов общей собственности;

11.1.11. Уплата платежей является обязанностью собственников жилых и/или нежилых помещений и их преемников в отношении права собственности на жилое и/или нежилое помещение, и правопреемник несет обязательства по любой задолженности предыдущего собственника;

11.1.12. В случае продажи собственником принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения собственник обязан предоставить покупателю сведения о своих финансовых обязательствах по содержанию общего имущества, ознакомить с Уставом товарищества.

11.2. Член товарищества обязан не нарушать права и интересы других собственников по пользованию общим имуществом.

11.3. Член товарищества обязан возместить ущерб, причиненный им или членами его семьи, либо арендатором квартиры общему имуществу, имуществу других собственников или товарищества.

*11.4. Член Товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные п. 9.7 настоящего Устава Товарищества, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.*

## 12. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТСЖ

12.1. Высшим органом управления ТСЖ является общее собрание его членов.

12.2. В ТСЖ создаются единоличный исполнительный орган (председатель) и постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган (правление). Руководство текущей деятельностью ТСЖ осуществляется правлением товарищества, из состава которого избирается председатель ТСЖ. Председатель ТСЖ по должности является председателем правления.

По решению общего собрания ТСЖ полномочия постоянно действующих органов товарищества могут быть досрочно прекращены в случаях грубого нарушения ими своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел или при наличии иных серьезных оснований.

12.3. Органом контроля ТСЖ является ревизионная комиссия или ревизор.

12.4. Внешний аудитор может быть приглашен по решению общего собрания, а также по инициативе собственников, имеющих более 10% общего числа голосов. Затраты на аудиторскую проверку несут инициаторы этой проверки. По решению общего собрания затраты инициаторов аудиторской проверки могут быть возмещены за счет средств ТСЖ.

## 13. КОМПЕТЕНЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

13.1. Общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления ТСЖ и созывается в порядке, установленном действующим законодательством и уставом ТСЖ.

13.2. К компетенции общего собрания членов ТСЖ относятся следующие вопросы:

а) внесение изменений в устав ТСЖ *или утверждение устава Товарищества в новой редакции;*

б) избрание членов правления ТСЖ, членов ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ, *досрочное прекращение их полномочий;*

в) принятие решений о реорганизации и ликвидации ТСЖ, *назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;*

г) установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов ТСЖ;

д) *утверждение порядка образования специальных фондов ТСЖ (в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования, фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в*

многоквартирном доме, иных специальных фондов), и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

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

е.1) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

е.2) утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;

е.3) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

ё) принятия решений о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

ж) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ТСЖ;

з) принятие и изменение по представлению председателя правления ТСЖ правил внутреннего распорядка ТСЖ в отношении работников, в обязанности которых входит содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов ТСЖ, предусмотренных Жилищным Кодексом РФ, настоящим уставом ТСЖ и решениями общего собрания членов ТСЖ;

и) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе председателя Правления Товарищества;

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

л) другие вопросы, предусмотренные федеральными законами.

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

#### 14. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

14.1. Годовое общее собрание членов ТСЖ созывается не позднее 1 марта. Общие собрания, проводимые помимо годового общего собрания, считаются внеочередными.

14.2. Внеочередное общее собрание членов ТСЖ может быть созвано по инициативе правления (члена правления), членов (члена) ТСЖ, обладающих 10% и более голосов от общего числа голосов членов ТСЖ, а также по требованию ревизионной комиссии (ревизора).

14.3. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом), а также методом размещения объявления о проведении собрания на информационных стендах, на сайте ТСЖ, на платежных документах, по электронной почте, либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов товарищества или уставом товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

14.4. В уведомлении о проведении общего собрания указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания.

14.5. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня, а также изменять повестку общего собрания.

14.6. Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют более половины членов ТСЖ или их представителей. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя. Полномочия представителей должны быть оформлены доверенностью. Каждый член ТСЖ обладает количеством голосов, которые

пропорционально размеру общей площади жилых и/или нежилых помещений, находящихся в его собственности, исчисляя это количество из соотношения **1 кв.метр-1 голос**.

Дробная часть голоса, превышающая 0,5 кв.м. площади, предоставляет члену ТСЖ право на один дополнительный голос. По каждому вопросу повестки дня собственник голосует всем количеством принадлежащих ему голосов.

14.7. Общее собрание членов ТСЖ проводится как в очной форме, так и заочной форме голосования, *в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного Кодекса Российской Федерации. Правомочия общего собрания членов товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со статьей 45 Жилищного Кодекса Российской Федерации и настоящим Уставом товарищества. 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.*

14.8. Решения общего собрания по вопросам *п.п. «в», «ё» и «ж»* п.13.2 Устава принимаются не менее чем 2/3 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.

14.9. Общее собрание членов ТСЖ ведет председатель правления или один из членов правления ТСЖ, либо управляющий.

14.10. Председатель собрания организует регистрацию присутствующих на собрании членов ТСЖ. определяет наличие кворума, оглашает повестку собрания, ведет собрание.

14.11. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания. Для подсчета голосов при проведении голосования выбирается счетная комиссия.

14.12. Решение общего собрания может быть принято путем проведения заочного голосования-передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, в письменной форме решений по вопросам, поставленным на голосование.

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

14.14. В решении члена ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны сведения о лице, участвующем в голосовании, и решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

При таком способе голосования насчитываются голоса по вопросам, по которым 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 собственника 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.

14.15. Решения, принятые общим собранием, оформляются протоколом, который подписывается председателем и секретарем собрания и размещается для ознакомления в помещении (месте), определенном решением общего собрания, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

14.16. Решение общего собрания членов ТСЖ в многоквартирном доме является обязательным для всех членов ТСЖ, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании.

14.17. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным для всех собственников, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании. Участие в создании специальных фондов ТСЖ для собственников, не являющихся членами ТСЖ, принимается на основании соглашения между собственником и ТСЖ.

14.18. Решение по вопросам, касающимся сделок по управлению общим имуществом общества, принимается большинством голосов членов ТСЖ, не заинтересованных в

совершении данной сделки, а заинтересованное лицо участие в голосовании по данному вопросу не принимает.

## 15. ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ

15.1 Руководство текущей деятельностью ТСЖ осуществляется правлением товарищества.

Правление ТСЖ вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов ТСЖ.

15.2. Правление является исполнительным органом ТСЖ, подотчетным общему собранию.

15.3. Правление ТСЖ избирается из числа членов ТСЖ общим собранием на срок два года, в количестве, устанавливаемом общим собранием. Кандидатуры членов правления может выдвинуть любой член ТСЖ как письменно, так устно на общем собрании. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления. *Членом правления товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества. Член правления товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества.*

15.4. Первое заседание правления, в том числе и после ежегодного общего собрания, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания. На первом заседании члены правления избирают из своего состава председателя ТСЖ, *поскольку избрание председателя товарищества не отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества настоящим Уставом товарищества.*

15.5. Заседания правления созываются председателем правления и могут проводиться по графику или 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.

15.6. *Правление товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества, при этом каждый член правления обладает одним голосом.. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом товарищества. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества. Члены товарищества могут ознакомиться с протоколами заседания правления и прочими документами, относящимися к учредительным документам Товарищества в порядке и на условиях утвержденных настоящим Уставом, Правилами внутреннего распорядка.*

15.7. В обязанности правления ТСЖ входит:

- а) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- б) составление годового бюджета, смет доходов и расходов на каждый финансовый год и годовых отчетов о финансово-хозяйственной деятельности и предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- в) контроль за своевременным внесением членами ТСЖ установленных обязательных платежей и взносов;
- г) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- д) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение;

е) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме со специализированными организациями или лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

ё) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

ж) созыв и проведение общего собрания ТСЖ.

з) определение размера вознаграждения членов правления и председателя правления ТСЖ; и информировать собственников о финансовой деятельности ТСЖ

## 16. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ

16.1. Обеспечивает выполнение решений общих собраний и правления.

16.2. Действует без доверенности от имени ТСЖ, подписывает платежные документы, договоры в соответствии с решениями общего собрания и правления и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом не требуют предварительного одобрения правлением или общим собранием.

16.3. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда; *выносит на утверждение Общего собрания членов товарищества иные внутренние документы товарищества, предусмотренные Жилищным Кодексом Российской Федерации, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.*

16.4. Разрабатывает и выносит на утверждение правления штатное расписание, от имени товарищества нанимает, контролирует, оплачивает труд и увольняет штатный персонал товарищества, дает указания и распоряжения наемным работникам в пределах своей компетенции.

16.5. Выдает (организует выдачу) необходимые справки членам ТСЖ, собственникам помещений, нанимателям помещений в многоквартирном доме. Размер платы за предоставление справок устанавливается решением правления ТСЖ.

16.6. Осуществляет хранение документов, перечень которых устанавливается Уставом и решениями общего собрания ТСЖ.

16.7. Представляет интересы товарищества в отношениях с третьими лицами без доверенности.

16.8. Переизбрание председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению правления или общего собрания.

16.9. Председатель правления подотчетен правлению и общему собранию членов ТСЖ

## 17. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТСЖ

17.1. Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ избирается из членов ТСЖ общим собранием на срок два года. Количественный состав ревизионной комиссии устанавливается общим собранием (не менее трех человек)

17.2. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии. В состав ревизионной комиссии ТСЖ не могут входить члены правления.

17.3. Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ:

а) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества.

б) представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и по отчету правления о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов; *заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;*

в) отчитывается перед общим собранием о своей деятельности;

17.4. В ТСЖ может быть принято общим собранием Положение о ревизионной комиссии.

17.5 Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ обязана предоставить собственнику помещения информацию о состоянии общего имущества и имущества товарищества и произведенных расходах на его содержание, о деятельности товарищества.

## 18. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ

18.1. ТСЖ осуществляет учет результатов работ, ведет оперативный, бухгалтерский и статистический учет по нормам, действующим в Российской Федерации.

18.2. Организацию документооборота в ТСЖ осуществляет председатель правления.

18.3. ТСЖ в лице председателя правления осуществляет хранение следующих документов:

а) устав ТСЖ, а также изменения и дополнения к нему, свидетельство о государственной регистрации ТСЖ;

б) протоколы общих собраний и заседаний правления ТСЖ;

в) документы, подтверждающие права ТСЖ на имущество, находящееся на его балансе;

г) годовые отчеты, документы бухгалтерского учета, документы бухгалтерской отчетности;

д) заключения ревизионной комиссии (ревизора); аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;

е) иные документы, предусмотренные решениями общего собрания членов ТСЖ.

18.4. Хранимые документы, за исключением документов бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, должны предоставляться для ознакомления членам ТСЖ, а устав ТСЖ - любому заинтересованному члену ТСЖ.

## 19. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ

19.1. Прекращение деятельности ТСЖ возможно в форме реорганизации (слияния, разделения, присоединения, выделения) либо ликвидации.

19.2. Реорганизация ТСЖ осуществляется на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

19.3. При реорганизации ТСЖ права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

19.4. Ликвидация ТСЖ осуществляется по основаниям, установленным гражданским законодательством. Обязательная ликвидация ТСЖ осуществляется в случае, если члены товарищества не обладают более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. В этом случае общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано Принять решение о ликвидации ТСЖ.

19.5. При условии наступления оснований для ликвидации товарищества создается ликвидационная комиссия, которая осуществляет все расчеты с кредиторами и ставит в известность органы, зарегистрировавшие товарищество.

19.6. Имущество, оставшееся после расчетов товарищества с кредиторами, после ликвидации товарищества распределяется между членами товарищества пропорционально их доле в общей собственности.

19.7. Ликвидация товарищества считается завершенной с момента внесения записи об этом в Единый государственный реестр юридических лиц.

ПРОШИТО И ПРОНУМЕРОВАНО 14 ЛИСТОВ

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы по Московской области

50091

1

Государственный регистратор

№ 2155027017476

215502709786

Зам. начальника инспекции  
Начальник отдела инспекции

ЭКЗЕМПЛЯР ДОКУМЕНТА ХРАНИТСЯ В  
РЕГИСТРИРУЮЩЕМ ОРГАНЕ

ФНС РОССИИ  
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ  
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

ТОЖ "Капитал"

Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

ОГРН 1125027017476

ИМПЛЕКТРИИ Р. П. КРАСКОВО

БИЛЛИОНОВ ЖИЛЬЯ

ТОВАРИЩЕСТВО

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ