

## Устав ТСЖ «Интернациональная»

### 1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Интернациональное», именуемое в дальнейшем «Товарищество» или «Товарищество собственников жилья», или «ТСЖ», создано решением членов ТСЖ - собственников помещений в многоквартирных домах по адресу г. Сочи, Адлерский район, ул. Интернациональная, дом 3/1, на их Общем собрании (протокол № 1 от "27" июля 2014 г.) в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, федеральными законами, законами и правовыми актами Краснодарского края, настоящим Уставом.

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников жилья «Интернациональное». Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: ТСЖ «Интернациональное».

1.3. Место нахождения Товарищества определяется местом нахождения его исполнительного органа - Правления: 354340 Российская Федерация, Краснодарский Край, город Сочи, Адлерский район, улица Интернациональная, дом 3/1, кв. № 9.

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией, некоммерческим объединением собственников помещений в многоквартирном доме по г. Сочи, улица Интернациональная, дом 3/1 для совместного управления недвижимым имуществом в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого дома, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирных домах.

1.5. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности.

1.6. Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

1.7. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам Товарищества.

### 2. Термины и определения

2.1. При исполнении и толковании настоящего Устава, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

*Товарищество* - Товарищество собственников жилья " Интернациональное", являющееся основанной на членстве некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления недвижимым имуществом в многоквартирном доме (общим имуществом), обеспечения эксплуатации этого имущества, владения, пользования и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

*Собственник* - собственник жилого (ых) и/или нежилого (ых) помещения (ий) в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

*Член Товарищества* - собственник, вступивший в установленном порядке в Товарищество.

*Помещение* - часть многоквартирного дома (квартира, комната, машиноместо и т.д.), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц либо субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

*Жилое помещение / Квартира* – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенное для постоянного проживания граждан и удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

*Нежилое помещение* – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенное для целей, предусмотренных проектной и технической документацией, не связанных с проживанием граждан.

*Общее имущество* - имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам жилых и нежилых помещений, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе.

К общему имуществу относятся обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, подземные проезды, крыши, технические этажи, чердаки и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации; иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав этих домов объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства, а также иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

*Доля в праве общей собственности* - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирными домами, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также долю голосов на Общем собрании собственников помещений либо Общем собрании членов Товарищества. Доля в праве общей собственности собственника помещений рассчитывается как отношение площади помещения к площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

*Коммунальные услуги* - предоставляемые собственникам помещений в многоквартирных домах услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению (теплоснабжению).

*Обслуживающие организации* - организации, оказывающие собственникам помещений в многоквартирных домах услуги и/или выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в этих домах.

*Ресурсоснабжающие организации* - организации, предоставляющие коммунальные услуги (ресурсы) собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями собственника.

*Услуги по содержанию общего имущества* - услуги, предоставляемые Товариществом и/или обслуживающими организациями по осмотру и повседневной эксплуатации, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в многоквартирном доме; освещению помещений общего пользования; обеспечению температурно-влажностного режима помещений общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирных домах; сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов; охране общего имущества и обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества, и другие. Услуги по содержанию общего имущества в многоквартирного дома предоставляются в соответствии с решениями членов Товарищества, принятыми на Общем собрании.

*Текущий ремонт* - ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирных домах и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельном участке.

*Капитальный ремонт* - ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в многоквартирных домах.

*Плата за жилое (нежилое) помещение* – плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета на 1 кв. метр общей площади помещения. Размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается одинаковым для всех собственников помещений в многоквартирных домах, вне зависимости от факта их членства в Товариществе, если иное не установлено решением Общего собрания членов Товарищества.

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу и его отдельным статьям.

### **3. Цели и виды деятельности**

3.1. Товарищество создано для осуществления следующих целей:

3.1.1. Совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме и подземном паркинге силами штатных сотрудников Товарищества либо заключение в интересах собственников помещений договора управления.

3.1.2. Обеспечение эксплуатации многоквартирного дома силами Товарищества и заключение от имени и за счет членов Товарищества, собственников помещений, договоров о содержании и ремонте общего имущества и предоставлении коммунальных услуг в многоквартирном доме.

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

3.1.4. Представление законных интересов членов Товарищества, собственников помещений в многоквартирных домах в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и иными организациями, индивидуальными предпринимателями, от имени и по поручению членов Товарищества и собственников помещений.

3.1.5. Представление законных интересов членов Товарищества, собственников помещений в многоквартирных домах в судебных, государственных органах власти и органах местного самоуправления.

3.1.6. Сохранение, приращение и модернизация общего имущества.

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

3.1.8. Получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными настоящим Уставом, займов, кредитов банков.

3.2. Товарищество как некоммерческая организация не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом.

3.3. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество собственников жилья вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества. На основании решения Общего собрания членов Товарищества они используются для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом Товарищества.

#### **4. Средства и имущество Товарищества**

4.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирных домов, приобретенное Товариществом по предусмотренным законодательством РФ основаниям.

4.2. Средства Товарищества предназначены для ведения уставной деятельности ТСЖ и состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества, в том числе на создание специальных фондов;

- платежей и взносов собственников жилых и нежилых помещений, не являющихся членами Товарищества, а также нанимателей и арендаторов, в счет возмещения затрат Товарищества на управление общим имуществом в многоквартирном доме, оплаты по договорам о содержании и ремонте общего имущества и предоставлении коммунальных услуг, в том числе на создание специальных фондов;

- платежей и взносов всех собственников на проведение капитального ремонта общего имущества в случае принятия на Общем собрании собственников помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ, их стоимости, срока проведения и размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника;

- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

- бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленном законодательством Российской Федерации и Правительством Краснодарского Края порядке;

- прочих поступлений.

4.3. По решению Общего собрания Товарищество может образовывать резервные и специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

4.3.1. Специальные фонды могут образовываться в целях:

- восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе инженерного оборудования, лифтов;
- оборудование и содержание детских и спортивных площадок, площадок отдыха;

- благоустройство и озеленение придомовой территории;

- строительство объектов общего имущества;

- осуществление непредвиденных платежей;

- оплата юридических, аудиторских и иных услуг привлеченных лиц;

- другие цели.

4.3.2. Специальные фонды могут состоять из взносов членов Товарищества, собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, средств, полученных в результате хозяйственной деятельности Товарищества, и других источников.

4.3.3. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.

4.4. Средства, вносимые собственниками помещений на ведение уставной деятельности ТСЖ, полностью расходуются на эти цели. Экономия целевых средств по итогам года зачисляется в резервный фонд Товарищества, а перерасход в полной мере возмещается в последующем отчетном периоде.

4.5. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии со сметой доходов и расходов Товарищества.

## 5. Права и обязанности Товарищества

### 5.1. Товарищество собственников жилья вправе:

5.1.1. Осуществлять самостоятельно выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, заключать с ними в соответствии с законодательством от имени и за счет членом Товарищества, собственников помещений договоры управления, а также договоры, обеспечивающие содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, оказание коммунальных и иных услуг в интересах членом Товарищества.

5.1.2. Составлять годовую смету доходов и расходов, включая расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирных домов, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие предусмотренные Уставом Товарищества цели.

5.1.3. Устанавливать на основе принятой годовой сметы доходов и расходов Товарищества размеры платежей и взносов для членом Товарищества, собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с их долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

5.1.4. Осуществлять от имени и за счет членом Товарищества, собственников помещений начисление, сбор и перечисление обязательных платежей обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям.

5.1.5. Выполнять работы для членом Товарищества, собственников помещений в многоквартирных домах и предоставлять им услуги по тарифам, утвержденным Общим собранием.

5.1.6. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством.

5.1.7. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги.

5.1.8. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество принадлежащее Товариществу.

5.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирных домах, **Товарищество собственников жилья вправе:**

5.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирных домах.

5.2.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирных домах.

5.2.3. Получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность членом Товарищества, собственников помещений в многоквартирных домах земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации.

5.2.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет членом Товарищества, собственников помещений в многоквартирных домах застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.

5.2.5. Оставлять на своем расчетном счете сэкономленные средства, за исключением платежей по коммунальным услугам, для возмещения расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, актам вандализма, штрафным санкциям, а также направлять их в резервный и специальные фонды.

5.2.6. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

5.3. В случае неисполнения членами Товарищества, собственниками помещений в многоквартирных домах своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов, оплаты иных общих расходов, и возмещения причиненных ему из-за этого убытков.

#### **5.4. Товарищество собственников жилья обязано:**

5.4.1. Обеспечивать выполнение требований федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества.

5.4.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирных домах и предоставлении коммунальных услуг с собственниками помещений в многоквартирных домах, не являющимися членами Товарищества.

5.4.3. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по заключенным договорам.

5.4.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

5.4.5. Обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества, собственниками помещений в многоквартирных домах обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, а также их обязанностей по капитальному ремонту общего имущества.

5.4.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов всех собственников помещений в многоквартирных домах при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

5.4.7. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения всех собственников помещений общим имуществом в многоквартирных домах или препятствующих этому.

5.4.8. Представлять законные интересы всех собственников в договорных отношениях с ресурса снабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

5.4.9. Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы государственного жилищного надзора.

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.

5.4.10. Представлять в органы государственного жилищного надзора 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.

### **6. Право собственности на помещения и общее имущество в многоквартирных домах**

6.1. Собственник жилого и/или нежилого помещения владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными российским законодательством.

6.2. Жилые помещения используются для проживания граждан. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ. Использование жилого помещения в целях, не связанных с проживанием людей, не допускается.

Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-

гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25.

6.3. Нежилые помещения используются собственниками для целей, предусмотренных проектной и технической документацией. Собственник нежилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему нежилое помещение в установленном законодательством порядке. Не допускается размещение в нежилых помещениях промышленных производств, а также использование их в целях, не предусмотренных проектной и технической документацией.

6.4. Общее имущество в многоквартирных домах находится в общей долевой собственности собственников помещений. Собственники владеют, пользуются и в установленном жилищным законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирных домах.

Уменьшение размера общего имущества возможно только при проведении реконструкции помещения собственником по проектной документации, разработанной и согласованной в установленном законодательством порядке.

Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение и следует судьбе права собственности на это помещение. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделяема.

Доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника помещения (покупателя, наследника и т.п.) равна доле предшествующего собственника помещения.

6.5. Переустройство или перепланировка общего имущества с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования производится с учетом требований жилищного законодательства и согласия всех собственников, оформленного письменно.

6.6. Часть общего имущества может быть передана Товариществом во временное владение и пользование на основе договора любому заинтересованному лицу в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников. Передача во владение и пользование заинтересованному лицу части общего имущества осуществляется по решению Общего собрания членов Товарищества, принятому в соответствии с настоящим Уставом.

6.7. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования (сервитутом) другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками на основании решения Общего собрания собственников. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

6.8. Собственники помещений в многоквартирных домах несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирных домах.

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

## **7. Членство в Товариществе**

7.1. Членами Товарищества являются собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах или их представители.

7.2. 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 Товариществе.

7.3. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

7.4. Членство в Товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирных домах, на основании заявления о вступлении в Товарищество собственников жилья.

7.5. Членство в Товариществе собственников жилья является добровольным. Член Товарищества в любое время может выйти из Товарищества, подав об этом письменное заявление на имя Председателя Правления Товарищества, который должен зарегистрировать данный факт. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи такого заявления или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирных домах.

7.6. При выходе из членов Товарищества собственник помещения обязан в течение месяца заключить с Товариществом договор о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме и предоставлении коммунальных услуг.

7.7. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные 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, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

## **8. Права членов Товарищества собственников жилья и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в многоквартирных домах**

8.1. Члены Товарищества собственников жилья и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

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

8.3. Члены Товарищества собственников жилья и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

- Устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- реестр членов Товарищества;
- бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключения Ревизионной комиссии Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколы Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и Ревизионной комиссии Товарищества;
- документы, подтверждающие итоги голосования на Общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
- иные предусмотренные Жилищным кодексом РФ, Уставом товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

8.4. Члены Товарищества собственников жилья имеют право быть избранными в Правление и Ревизионную комиссию Товарищества.



В Правление и Ревизионную комиссию Товарищества не может быть избран член Товарищества, имеющий или имевший просроченную задолженность более шести месяцев по оплате членских взносов, платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные по решению Общего собрания членов Товарищества.

## **9. Платежи членов Товарищества и собственников помещений в многоквартирных домах**

9.1. Члены Товарищества и собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, обязаны нести расходы по содержанию и ремонту общего имущества, а также иные расходы, установленные решениями Общих собраний членов Товарищества, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт.

9.2. Плата для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах включает в себя:

- плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирными домами;
- плату за коммунальные, охранные и иные услуги;
- взносы в фонд капитального ремонта и специальные фонды.

9.3. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах, а также с оплатой коммунальных, охранных и прочих услуг, в порядке, установленном Правлением Товарищества, в том числе уплачивают взносы в фонд капитального ремонта и иные фонды.

9.4. Собственники жилых и нежилых помещений, сдающие их в наем или в аренду, обязаны вносить плату за услуги по холодному и горячему водоснабжению и водоотведению по показанию приборов индивидуального учета, а при их отсутствии – по нормативам Правительства Краснодарского Края. А также вносят обязательные платежи охранных и прочих услуг в порядке, установленном Правлением Товарищества, в том числе уплачивают взносы в фонд капитального ремонта и иные фонды.

9.5. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, также вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах и плату за коммунальные, охранные и иные услуги, в том числе уплачивают взносы в фонд капитального ремонта и иные фонды.

9.6. Все собственники помещений обязаны вносить плату за жилое и нежилое помещение, коммунальные, охранные и прочие услуги ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежного документа, выставляемого до первого числа месяца, следующего за расчетным.

9.7. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, которые подлежат ежегодному перерасчету по фактическому потреблению указанных ресурсов согласно действующего законодательства (ПП РФ № 354 от 06.05.2011 г.). К иным услугам относится плата за радиоточку и телевизионную антенну.

9.8. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых Правительством Краснодарского края в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, а также правила, обязательные при заключении Товариществом собственников жилья договоров с ресурса снабжающими организациями, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

9.9. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом Правительства Краснодарского Края, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирных домах, принадлежащего собственнику такого помещения. Размер взноса может быть дифференцирован в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом его типа и этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных

конструкций и инженерных систем, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта, а также с учетом установленного ЖК РФ и нормативно-правовыми актами Краснодарского Края перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

9.10. Собственники помещений в многоквартирных домах могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом Краснодарского Края.

9.11. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирных домов распространяется на всех собственников помещений в этих домах с момента возникновения права собственности на помещения. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирных домов, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

9.12. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги Товариществу, за исключением случая, предусмотренного частью 9.5 настоящей статьи. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленной договором, заключаемым Товариществом с собственниками помещений, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с Товариществом порядке.

9.13. На основании решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах собственники помещений в многоквартирных домах и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирных домах) ресурса снабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурса снабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирных домах и нанимателями жилых помещений своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Товариществом, которое отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

9.14. Члены Товарищества, собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, в том числе, наниматели или арендаторы, несвоевременно и/или не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить Товариществу неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки платежа, начиная со следующего дня после установленного.

9.15. Собственники помещений в многоквартирных домах, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта проценты в размере, установленном в порядке, предусмотренном частью 14 настоящей статьи. Уплата указанных процентов осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.

9.16. Неиспользование собственником принадлежащего ему жилого или нежилого помещения или отказ от пользования общим имуществом либо отказ от вступления в члены Товарищества не являются основанием для освобождения собственника полностью или частично от внесения обязательных платежей и взносов.

9.17. Товарищество собственников жилья обязано информировать в письменной форме соответственно нанимателей жилых помещений государственного, муниципального жилищных фондов и собственников жилых помещений в многоквартирных домах об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

9.18. В случае принятия членами Товарищества и собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом они обязаны возместить расходы Товариществу по ранее заключенным договорам.

## 10. Органы управления

10.1. Органами управления Товарищества собственников жилья являются:

- Общее собрание членов Товарищества;
- Правление Товарищества.

10.1.1. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

10.2. К компетенции Общего собрания членов Товарищества собственников жилья, относятся:

10.2.1. Внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции.

10.2.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов.

10.2.3. Принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с их расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах, об использовании фонда капитального ремонта.

10.2.4. Избрание членов Правления Товарищества, Председателя Правления, членов Ревизионной комиссии Товарищества, досрочное прекращение их полномочий.

10.2.5. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

10.2.6. Утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов.

10.2.7. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов.

10.2.8. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

10.2.9. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах, отчета о выполнении такого плана.

10.2.10. Утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок).

10.2.11. Утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества.

10.2.12. Утверждение заключения Ревизионной комиссии Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

10.2.13. Рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и Ревизионной комиссии Товарищества.

10.2.14. Принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества.

10.2.15. Определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества и Ревизионной комиссии, в том числе Председателя Правления Товарищества.

10.2.16. Другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом или иными Федеральными законами.

10.3. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

## 11. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья

11.1. Члены Товарищества собственников жилья обязаны ежегодно проводить годовое Общее собрание членов Товарищества в многоквартирных домах. Годовое Общее собрание членов Товарищества созывается не позднее чем через 60 дней после окончания финансового года.

11.2. Проводимые помимо годового Общего собрания Общие собрания членов Товарищества собственников жилья являются внеочередными. Внеочередное Общее собрание членов Товарищества может быть создано по инициативе любого члена Товарищества.

11.3. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

11.3.1. При отсутствии кворума для проведения годового Общего собрания членов Товарищества собственников жилья, должно быть проведено повторное Общее собрание членов Товарищества в форме заочного голосования с такой же повесткой.

11.3.2. Вновь назначенное Общее собрание может быть создано в срок не ранее двух и не позднее тридцати суток со дня несостоявшегося собрания.

11.4. 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), либо публикуется на официальном сайте ТСЖ.

11.5. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества собственников жилья направляется и публикуется в срок не позднее, чем за десять дней до даты проведения Общего собрания, и нем должны быть указаны:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 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;
- повестка дня данного собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

11.6. Решения Общего собрания членов Товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным Жилищным Кодексом к компетенции Общего собрания в соответствии с подпунктами 10.2.2., 10.2.7., 10.2.8. настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей.

11.7. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья ведет Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества.

11.8. При проведении Общего собрания членов Товарищества в форме совместного присутствия решения принимаются голосованием посредством поднятия рук присутствующими на этом собрании членами Товарищества, либо в начале собрания принимается решение о голосовании иным способом, например, посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

11.9. В решении члена Товарищества 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 многоквартирном доме;

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

11.10. Решения, принятые Общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения членов Товарищества и собственников помещений в многоквартирных домах путем размещения протоколов и решений Общего собрания на информационных досках в подъездах домов, а также публикуется на официальном сайте Товарищества, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

11.11. Протоколы Общих собраний членов Товарищества и решения по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в Правлении Товарищества по адресу: город Адлер, ул. Интернациональная, дом 3/1.

11.12. Решение Общего собрания членов Товарищества, принятое по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех членов Товарищества и собственников помещений в многоквартирных домах, в том числе для тех членов Товарищества и собственников, которые не участвовали в голосовании.

11.13. Член Товарищества собственников жилья вправе обжаловать в суд решение, принятое Общим собранием членов Товарищества 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 Товарищества узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного члена Товарищества не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному члену Товарищества.

11.14. В случае если при проведении Общего собрания членов Товарищества собственников жилья путем совместного присутствия его членов для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое Общее собрание не имело указанного в [пункте 11.3](#) настоящего Устава кворума, в дальнейшем решения Общего собрания членов Товарищества с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Общего собрания членов Товарищества, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

11.15. Принявшими участие в Общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

11.16. Голосование на Общем собрании членов Товарищества собственников жилья по вопросам, поставленным на голосование, осуществляется членом Товарищества как лично, так и через своего представителя.

11.17. Представитель члена Товарищества на Общем собрании членов Товарищества действует на основании доверенности на голосование, составленной в письменной форме. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом 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 РФ или удостоверена нотариально.

11.18. Голосование посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, может осуществляться при проведении Общего собрания в форме совместного присутствия собственников помещений в многоквартирных домах.

Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания членов Товарищества собственников жилья, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

11.18.1. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании членам Товарищества 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 Товарищества 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.

11.19. Количество голосов на Общих собраниях членов Товарищества пропорционально доле принадлежащих им помещений. Доля определяется в % и рассчитывается по формуле: размер общей площади, принадлежащей члену Товарищества, делится на количество общей площади многоквартирных домов и умножается на 100%.

11.20. В случае если жилое и/или нежилое помещение в многоквартирных домах принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов на Общем собрании членов Товарищества.

В этом случае в доверенности, оформленной в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса РФ или удостоверенной нотариально, должно быть отдельно указано полномочие представителя голосовать на Общем собрании членов Товарищества от имени других сосособственников этого помещения.

## **12. Правление Товарищества собственников жилья**

12.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества. Правление Товарищества собственников жилья является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

12.2. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции Общего собрания членов Товарищества.

12.3. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счетах в банках, в соответствии с утвержденной годовой сметой расходов и доходов.

12.4. В чрезвычайных ситуациях (авариях, стихийных бедствиях, угрожающих повреждению общедомовому имуществу) Правление имеет право использовать денежные средства Товарищества в сумме до 200 000 рублей сверх утвержденной годовой сметы расходов и доходов.

12.5. Правление избирается из числа членов Товарищества, не имеющих и не имевших просроченной задолженности по обязательным платежам и оплате коммунальных услуг более шести месяцев Общим собранием членов Товарищества на срок 2 (два) года.

12.6. 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 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.

12.7. Правление Товарищества большинством голосов избирает из своего состава Председателя Правления Товарищества. На этом заседании должно присутствовать не менее половины членов Правления.

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

12.9. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления товарищества и подписываются Председателем Правления Товарищества, секретарем заседания Правления Товарищества.

12.10. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

12.11. В обязанности Правления Товарищества входит:

- обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- контроль за своевременным внесением членами Товарищества и собственниками помещений в многоквартирных домах установленных обязательных платежей и взносов;

- составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- наем работников для обслуживания многоквартирных домов и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирных домах;
- ведение реестра (списка членов) Товарищества, делопроизводство, ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;
- выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

12.12. Членам и Председателю Правления Товарищества по результатам работы может быть выплачено вознаграждение в размере, определяемом годовым Общим собранием членов Товарищества, или предоставляются льготы в размере 50% на оплату ремонта и содержания общего имущества на срок их полномочий.

12.13. Внеочередное Общее собрание Товарищества, созванное в порядке, установленном пунктом 11.2. Устава, вправе досрочно прекратить деятельность любого члена Правления или всего состава Правления (вотум недоверия) и избрать новый состав Правления.

12.14. В целях обеспечения непрерывности управления и эксплуатации многоквартирных домов полномочия Правления и Председателя Правления предыдущего состава прекращаются на следующий день после оформления соответствующими протоколами решения Общего собрания членов Товарищества об избрании нового состава Правления, а также решения нового Правления об избрании Председателя Правления.

### **13. Председатель Правления**

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

13.2. Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или Общим собранием членов Товарищества. Разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении нанятых работников, в обязанности которых входит охрана, содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества.

13.3. Вновь избранный Председатель Правления обязан:

Направить официальное заявление на имя сменяемого Председателя Правления по месту нахождения Товарищества (по почте ценным письмом с описью вложения, либо под роспись). В письме необходимо указать, какие документы подлежат передаче в связи со сменой Председателя Правления Товарищества и в какой срок.

Документы, подлежащие передаче:

- Устав Товарищества собственников жилья;
- свидетельство о внесении Товарищества собственников жилья в Единый государственный реестр юридических лиц;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- временное свидетельство о землепользовании;
- извещение страхователю во внебюджетных фондах: Пенсионный фонд, Фонд социального страхования;

- документы о присвоении кодов: ОКПО, СОАТО, СООГУ, ОКОНХ, ОКОПФ/ОКФС;
- паспорт домовладения, технические паспорта многоквартирных домов;
- паспорта на лифты;
- чековая книжка;
- ключи от системы "банк-клиент" и карта для снятия денег в банкомате;
- Протоколы Общих собраний членов Товарищества;
- Протоколы заседаний Правления Товарищества;
- техническая документация (схемы внутридомовых инженерных сетей, планировки);
- все договоры, связанные с техническим и санитарным обслуживанием многоквартирных домов, выполнением работ, предоставлением коммунальных и иных услуг, а также документы, связанные с исполнением этих договоров (товарные накладные, счета, акты и прочее);
- годовой план содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах, отчет о выполнении такого плана;
- реестр (список членов Товарищества);
- все бухгалтерские документы, включая электронную базу данных по бухгалтерии, документы подтверждающие сдачу отчетности;
- печать, угловой штамп;
- переписка Товарищества, входящая и исходящая;
- все архивные документы Товарищества.

Все вышеуказанные документы принимаются по акту приема-передачи.

13.4. Председатель Правления Товарищества не реже одного раза в месяц созывает заседания Правления Товарищества. Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного Общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

## **15. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества**

15.1. Ревизионная комиссия (ревизор) осуществляет функции внутреннего финансово-хозяйственного контроля за деятельностью Товарищества и его органов управления. В своей деятельности Ревизионная комиссия руководствуется законодательством РФ и Уставом Товарищества.

15.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается на Общем собрании членов Товарищества сроком на два года. Члены Ревизионной комиссии не могут избираться в ее состав более двух сроков подряд.

15.3. Любой собственник помещения в многоквартирных домах, являющийся или не являющийся членом Товарищества, имеет право быть избранным в состав Ревизионной комиссии.

15.3.1. В состав Ревизионной комиссии не могут избираться члены Правления, родственники членов правления ТСЖ, а также собственники помещений Товарищества, имеющие или имевшие просроченную задолженность по обязательным платежам и оплате коммунальных услуг более шести месяцев.

15.3.2. Собственник помещения, имеющий намерение избираться в состав Ревизионной комиссии, направляет в Правление Товарищества письменное заявление в срок не позднее, чем за 5 дней до начала даты проведения Общего собрания членов Товарищества. Правление может отказать во включении кандидатуры в бюллетень для голосования на Общем собрании членов Товарищества только в случае несоблюдения требований, указанных в настоящем пункте.

15.4. Кандидаты в члены Ревизионной комиссии считаются избранными в состав комиссии, если за их кандидатуры проголосовало простое большинство голосов членов Товарищества, принявших участие в Общем собрании.



В случае если в выборах участвуют большее число кандидатов, избранными в состав Ревизионной комиссии считаются кандидаты, набравшие наибольшее число голосов.

15.5. Члены Ревизионной комиссии обязаны провести свое первое заседание сразу после их избрания на Общем собрании членов Товарищества. На первом заседании Ревизионная комиссия избирает из своего состава Председателя Ревизионной комиссии.

15.5.1. Все вопросы деятельности Ревизионной комиссии решаются на ее заседаниях. Заседание комиссии правомочно при наличии большинства членов комиссии.

15.6. Досрочно полномочия члена Ревизионной комиссии прекращаются:

- по решению Общего собрания членов Товарищества, которое вправе досрочно прекратить полномочия одного, нескольких или всех членов Ревизионной комиссии,
- по собственному желанию члена Ревизионной комиссии на основании письменного заявления;

#### **15.7. В обязанности Ревизионной комиссии входит:**

- ежегодно, не реже чем один раз в год, проводить ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества с составлением в письменном виде Отчета о проверке финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за истекший год и направлять его копию в Правление Товарищества;
- при возникновении спорных вопросов, требующих оперативного решения, проводить совместные заседания комиссии и Правления Товарищества;
- представлять Общему собранию членов Товарищества заключения об исполнении сметы расходов и доходов за отчетный год и о смете доходов и расходов (финансовом плане) на текущий год и размерах обязательных платежей и взносов на текущий год;
- ежегодно отчитываться перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности с представлением рекомендаций по устранению нарушений, выявленных в ходе проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;

15.8. Ревизионная комиссия в целях надлежащего выполнения своих функций имеет право:

- получать в установленном порядке от председателя Правления Товарищества все необходимые для работы Ревизионной комиссии документы и материалы, которые должны быть представлены комиссии в течение пяти дней с даты письменного/устного запроса и переданы ей согласно акту приема-передачи;
- требовать от Правления созыва заседаний Правления или внеочередного Общего собрания членов Товарищества в случаях, когда выявленные нарушения в финансовой деятельности влекут за собой угрозу интересам Товарищества и требуют решения вопросов, находящихся в компетенции данных органов управления Товарищества;
- требовать от Правления внесения изменений в повестку дня Общего собрания членов Товарищества;
- получать устные и/или письменные объяснения от любого члена Товарищества, в том числе членов Правления Товарищества и его Председателя по вопросам, относящимся к результатам финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

15.9. Члены Ревизионной комиссии работают на общественных началах. По решению Общего собрания членов Товарищества членам Ревизионной комиссии может выплачиваться вознаграждение и компенсироваться расходы, связанные с исполнением ими своих обязанностей.

## **16. Прекращение деятельности Товарищества**

16.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации, (разделения, присоединения, выделения) либо ликвидации.

17.2. Реорганизация Товарищества осуществляется по правилам гражданского законодательства РФ.

При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом или разделительным балансом.

17.3. Товарищество ликвидируется:

- Общим собранием, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирных домах;
- Общим собранием в случае гибели многоквартирных домов;
- Общим собранием в связи с изменением способа управления многоквартирными домами;
- по решению суда на основании требования органов исполнительной власти или местного самоуправления;
- в связи с устойчивой финансовой несостоятельностью Товарищества.

17.4. Общее собрание Товарищества, принявшее решение о ликвидации Товарищества (совместно с заинтересованными органами, если решение о ликвидации принято иным органом), формирует ликвидационную комиссию.

17.5. Управление многоквартирными домами переходит от Правления Товарищества к ликвидационной комиссии с момента принятия решения о ликвидации и формировании ликвидационной комиссии.

17.6. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество прекращает свое существование после внесения записи об этом в Единый государственный реестр юридических лиц.

## **18. Заключительные положения**

18.1. Настоящая редакция Устава Товарищества собственников жилья «Интернациональное» утверждается Общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты его государственной регистрации.

18.2. Изменения и дополнения к настоящей редакции Устава вносятся на основании решения Общего собрания, принятого большинством голосов членов Товарищества, присутствующих на Общем собрании и подлежат государственной регистрации в установленном порядке.

18.3. Настоящая редакция Устава составлена в двух экземплярах, один из которых хранится в регистрирующем органе, а второй – в Правлении Товарищества собственников жилья «Интернациональное»

Председатель Правления

ТСЖ «Интернациональное»

\_\_\_\_\_ А.В. Пономаренко

«27» Июля 2014 года