**УТВЕРЖДЁН:**

 Решением общего собрания членов ТСЖ, собственников

 помещений многоквартирного дома, расположенного

 по адресу: г. Челябинск, ул. Пушкина д.12

 Председатель ТСЖ «Пушкино»

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.А. Климов

**УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«Пушкино»**

 г. Челябинск

 **1. Общие положения**

1.1.    Товарищество собственников жилья «Пушкино», именуемое в дальнейшем "Товарищество", создано решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и их представителей (протокол № 1 от 23 мая 2013 г.) для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.
1.2.  Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Пушкино»
1.3.  Краткое наименование Товарищества: ТСЖ «Пушкино».
1.4.  Местонахождение Товарищества:
•  г. Челябинск, ул. Пушкина, дом 12, квартира 18.
1.5.Местонахождение правления Товарищества: 454091 г.Челябинск, ул. Пушкина, д.12 кв.18
1.6. Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, указанных в п.1.4. настоящего Устава.
1.7. Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.
1.8. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.
1.9. Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей своей целью получение прибыли.
Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с Уставом.
Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, используются для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные решением общего собрания, правления и Уставом товарищества.
1.10. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.
1.11. Товарищество руководствуется в своей деятельности федеральным законодательством, законами Челябинской области, настоящим Уставом, а при наличии договоров с органами исполнительной власти также и этими договорами.
1.12  Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.
1.13. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.
Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.
Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

**2. Цели и виды деятельности товарищества, хозяйственная деятельность Товарищества**

2.1.  Товарищество, являясь добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, создано в целях:
•  совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, в том числе обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а

также пользователей жилых  и нежилых помещений в многоквартирном доме;
•  реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2.  Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям товарищества, лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания товарищества в соответствии с действующим законодательством и уставом.
2.3.  Товарищество осуществляет следующие виды хозяйственной и предпринимательской деятельности:
•  управление многоквартирным домом;
•  строительство и реконструкция дополнительных помещений и объектов общего имущества,
•  сдача в аренду, передача  иных прав на общее имущество в многоквартирном доме, совершенные во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, правления товарищества, общего собрания  членов товарищества;
•  реконструкция общего имущества в многоквартирном доме, совершаемая во исполнение решений правления, общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
•  обслуживание, эксплуатация, выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в многоквартирном доме, строительству зданий и сооружений;
•  заключение договоров энергоснабжения, с целью обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых  и нежилых помещений в многоквартирном доме;
•  предоставление жилищных, коммунальных и иных услуг, связанных с управлением обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, собственникам и пользователям жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, находящемся в управлении товарищества;
•  проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории.
2.4.  Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.
2.5.  Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов, связанных с исполнением товариществом своих обязательств по договорам энергоснабжения, по решению правления или общего собрания членов товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, указанные в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные действующим законодательством, решением правления товарищества или общего собрания товарищества.

**3. Общее имущество**

3.1.  К общему имуществу в многоквартирном доме относятся помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства данного дома, объекты, расположенные на указанном земельном участке.
Общее имущество принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.
Общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности собственников помещений в многоквартирном доме на помещения в комплексе недвижимого имущества.
Общее имущество в многоквартирном доме может быть застраховано от любых видов рисков, причинения вреда или уничтожения.
3.2.  По решению правления, собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на их общем собрании, объекты общего имущества могут быть переданы в пользование лицу или лицам, если это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме.
3.3.  Доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме равны, независимо от площади помещения находящейся в собственности владельца помещения.
3.4.  Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме для собственников жилых и нежилых помещений  не зависит от вида принадлежащих им помещений.
3.5.  Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.
3.6.  Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме нового собственника помещения в данном доме (покупателя, наследника и т.п.) равна доле предшествующего собственника данного помещения.
3.7.  Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества, исходя из доли, количества квадратных метров собственности, на общее имущество в многоквартирном доме.
Доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участия) определяет для каждого члена товарищества его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, долю (количество) голосов которыми обладает член товарищества на общих собраниях членов товарищества.
Доля участия каждого члена товарищества пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности  помещений в многоквартирном  доме.
3.8.  Собственники помещений осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.
Собственники помещений владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном  доме.
Неиспользование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения его полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

**4. Средства Товарищества**

4.1.  В собственности Товарищества может находиться движимое имущество и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.
Движимое и недвижимое имущество, приобретаемое товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в собственности  товарищества, как юридического лица с учетом данного имущества на балансе товарищества как его собственности.
4.2.  Средства Товарищества собственников жилья состоят из:
•  обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества, в том числе взносов на специальные фонды;
•  доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

•  субсидий из бюджета муниципального образования на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг в порядке, установленном нормативно-правовыми актами Челябинской области;
•  заемных средств под конкретные цели Товарищества;
•  прочих поступлений.
4.3.  На основании решения правления или общего собрания членов Товарищества в нем могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется правлением или общим собранием членов Товарищества.
4.4.  Специальные фонды могут состоять из:
•  взносов членов Товарищества на конкретные цели;
•  средств, полученных в результате хозяйственной деятельности Товарищества;
•  других источников.
4.5.  Специальные фонды могут расходоваться на следующие цели:
•  благоустройство помещений, относящихся к общему имуществу и придомовой территории;
•  капитальный ремонт;
•  строительство и реконструкцию хозяйственных и иных объектов;
•  благотворительные цели;
•  организацию, проведение праздничных и иных мероприятий;
•  вознаграждение председателю и членам товарищества, и другое.
4.6.  Правление Товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом (сметой) Товарищества.
4.7.  В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы увеличение расходов против финансового плана (сметы) в текущем году по решению правления должно быть проверено ревизионной комиссией и при подтверждении целесообразности этого увеличения расходы должны быть включены в финансовый план следующего года.

**5. Права и обязанности Товарищества**

5.1.  Товарищество имеет право:
5.1.1.  заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;
5.1.2.  определять план финансовой деятельности (смету) на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт, реконструкцию многоквартирного дома, благоустройство территории, специальные взносы и отчисления в резервные фонды, создаваемые в соответствии с настоящим Уставом и законодательными актами Российской Федерации и Челябинской области;
5.1.3.  устанавливать на основе принятого плана финансовой деятельности (сметы) 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;
 5.1.4. пользоваться кредитами банков и иными заемными средствами с согласия общего собрания собственников помещений и в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
5.1.5.  выполнять за отдельную плату работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им дополнительные услуги;
5.1.6.  передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим работы и предоставляющим услуги Товариществу;
5.1.7.  продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.
5.2.  В случае если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество вправе:
5.2.1.  предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
5.2.2.  надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке;
5.2.3.  получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и объектов и их дальнейшей эксплуатации;
5.2.4.  осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
5.2.5.  требовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов в случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах;
5.2.6.  заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.
5.2.7.  Осуществлять страхование общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с принятым решением на общем собрании собственников помещений в таком доме от любых видов рисков, причинения вреда или уничтожения.
5.2.8.  Выступать страхователем общего имущества в многоквартирном доме по поручению общего собрания собственников помещений.
5.2.9.  Представлять законные интересы собственников помещений, в том числе в отношениях с третьими лицами.
5.3.  Товарищество обязано:
5.3.1.  обеспечивать выполнение требований законодательства Российской Федерации, а также Устава Товарищества;
5.3.2.  заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества.
5.3.3.  обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, своевременному внесению обязательных платежей и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания.
5.3.4.  Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества.
5.3.5.  Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.
5.3.6.  Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

**6. Членство в товариществе**

6.1.  Членами товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в многоквартирном доме и выразившие свое волеизъявление о вступлении в товарищество, в заявлении, составленном в письменном виде.
6.2.  В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в товариществе.

6.3.  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.
6.4.  Член товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.
6.5.  Членство в товариществе прекращается:
•  с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества, либо если общим собранием членов товарищества будет принято решение об исключении члена товарищества за нарушения или несоблюдения правил товарищества, в том числе и регулярные задолженности по оплате ЖКУ и отчислений на капремонт дома.
•  с момента прекращения права собственности члена товарищества, на помещение в многоквартирном доме;
•  с момента ликвидации товарищества, как юридического лица.
6.6.  При реорганизации юридического лица, являющегося членом товарищества, либо смерти гражданина, являющегося членом товарищества, их правопреемники (наследники), приобретатели имущества вправе вступить в члены товарищества с момента возникновения у них права собственности на жилое и/или нежилое помещение в многоквартирном доме.

**7. Права и обязанности членов товарищества**

7.1.  Член товарищества имеет право:
7.1.1.  участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в правление, ревизионную комиссию товарищества;
7.1.2.  вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
7.1.3.  возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные членом товарищества в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме;
7.1.4.  получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;
7.1.5.  осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества.
7.2.  Член товарищества обязан:
7.2.1.  выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества;
7.2.2.  соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме;
7.2.3.  вносить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном решением общего собрания членов товарищества или правления товарищества;
7.2.4.  содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;
7.2.5.  использовать общее имущество в многоквартирном доме только по его прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данным имуществом;

7.2.6  предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме;
7.2.7.  обеспечить доступ представителям товарищества и третьим лицам в принадлежащее ему помещение для осмотра и ремонта общего имущества в многоквартирном доме или для предотвращения возможного ущерба;

7.2.8.  устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо

общему имуществу членов товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды;
7.2.9.  нести ответственность за своевременность и полноту оплаты  коммунальных услуг нанимателями и арендаторами, принадлежащих им помещений.
7.2.10.  при отчуждении помещения, находящегося в его собственности, предоставлять приобретателю при наличии возможности в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, следующие сведения:
•  о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
•  о страховании общего имущества в многоквартирном доме;
•  о любых известных члену товарищества капитальных затратах, которые товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, на основании соответствующих решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, и сведения о любых сборах и платежах, которые могут возникнуть у будущего собственника в связи с этими затратами.
7.3.  Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом товарищества.

 **8. Органы управления товарищества**

8.1.  Органами управления товарищества являются:
•  общее собрание членов товарищества (общее собрание);
•  правление товарищества.
8.2.  Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества.
8.3.  Контроль за работой правления, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общего собрания членов Товарищества осуществляет ревизионная комиссия.

**9. Общее собрание членов товарищества**

9.1.  К  компетенции общего собрания членов Товарищества относится решение следующих вопросов:
9.1.1.  Внесение изменений и дополнений в устав товарищества.
9.1.2.  Решение о реорганизации и ликвидации товарищества.
9.1.3.  Избрание правления, председателя и ревизионной комиссии товарищества.
9.1.4.  Согласование размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов товарищества.
9.1.5.  Образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта общего имущества в многоквартирном доме и оборудования.
9.1.6.  Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.
9.1.7.  Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.
9.1.8.  Утверждение годового  плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о его выполнении.
9.1.9.  Рассмотрение жалоб на действия Правления, Председателя и Ревизионной комиссии товарищества.
9.1.10.  Принятие и изменение по представлению Правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положения об оплате их труда.
9.1.11.  Определение размера вознаграждения обслуживающего персонала товарищества.
9.1.12.  Принятие решений о сдаче в аренду, или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме.

9.1.13.  Принятие решений о приобретении в собственность товарищества недвижимого имущества в многоквартирном доме.
9.1.14.  Принятие решений об отчуждении, залоге, аренде  или передаче иных прав на имущество товарищества собственникам помещений в многоквартирном доме  или третьим лицам.
9.1.15. Согласование по передаче функций управления управляющей организации.
9.2.  Уставом товарищества к компетенции общего собрания членов товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов.
9.3.  Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.
9.4.  Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с п.п. 2, 6, 7 п. 9.1. 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
9.5.  Решение общего собрания может быть принято:
•  в рамках совместного присутствия членов товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование;
•  путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания товарищества, в письменной форме решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование.
9.6.    Сроки и порядок проведения общих собраний членов товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается настоящим Уставом.
9.7.  Годовое общее собрание членов товарищества созывается ежегодно.
9.8.  Годовое общее собрание должно быть проведено в срок не позднее 90 дней с момента окончания финансового года.
9.9.  Помимо годового общего собрания в Товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов товарищества.
Созыв общего собрания членов Товарищества осуществляется каждый раз, когда возникает необходимость решить вопросы, отнесенные Уставом к компетенции общего собрания членов Товарищества, если ранее решение этих вопросов не было делегировано Правлению Товарищества.
9.10.  Общее собрание членов Товарищества созывается правлением Товарищества.
9.11.  Общее собрание вправе рассмотреть только те вопросы, которые включены в повестку дня.
9.12.  Подготовка к проведению общего собрания членов Товарищества осуществляется под руководством Председателя, который принимает необходимые решения, дает указания и распоряжения, требует их исполнения.
9.13.    При подготовке к проведению общего собрания Правление определяет:
•  Форму проведения общего собрания;
•  дату, место и время проведения общего собрания членов Товарищества;
•  повестку дня общего собрания членов Товарищества;
•  дату составления списка членов Товарищества, имеющих право на участие в общем собрании членов Товарищества;
•  порядок сообщения членам о проведении общего собрания;
•  перечень информации (материалов), предоставляемой членам при подготовке к проведению общего собрания;
•  форму голосования по каждому вопросу повестки дня;
•  форму и текст бюллетеня для голосования в случае голосования бюллетенями.
9.14.  Правление решает также иные вопросы, связанные с подготовкой к проведению общего собрания членов Товарищества.
9.15.  Повестка дня определяется Правлением Товарищества. При этом учитываются пожелания членов Товарищества.

Повестка общего собрания членов Товарищества не может включать вопросы, решение по которым в соответствии с действующим законодательством, не относится к компетенции общего собрания членов Товарищества.
Предложения в повестку дня общего собрания членов Товарищества вправе вносить члены Товарищества в срок не позднее 10 (десяти) дней после опубликования повестки собрания.
Предложение о включении вопроса в повестку дня общего собрания членов Товарищества в письменной форме направляется в адрес Правления Товарищества, и должно содержать данные о лице, вносящем соответствующее предложение, и причину для включения указанного вопроса в повестку дня.
При внесении предложений о выдвижении кандидатов в Правление Товарищества, в том числе в случае самовыдвижения, должно быть указано имя кандидата.
Правление рассматривает поступившие предложения и принимает решение о включении их в повестку дня общего собрания членов Товарищества или об отказе во включении в повестку дня не позднее 10 дней после поступления предложения.
9.16.  После назначения даты, места, времени проведения и утверждения повестки дня общего собрания членов Товарищества, Правление Товарищества направляет членам Товарищества письменное уведомление о проведении общего собрания. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества вручается каждому члену Товарищества под расписку либо по электронной почте, либо вывешивается на доске объявлений, либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному членом товарищества в письменной форме. Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества. Кроме того, уведомление о проведении общего собрания, дате, месте проведения и повестке дня публикуется на доске объявлений и выкладывается на сайте Товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указывается
•  сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;
•  форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
•  дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения, бюллетени для голосования распространяются через почтовые ящики;
•  повестка дня собрания;
•  порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.
•  условия, наступление или существование которых для членов Товарищества приводит к потере их права на участие в общем собрании Товарищества.
9.17.  В случае если голосование на общем собрании членов Товарищества проводится бюллетенями, то Правление утверждает форму и текст бюллетеня для голосования.
9.18.  Бюллетень для голосования должен содержать:
•  полное наименование Товарищества;
•  дату и время проведения общего собрания;
•  номер квартиры или нежилого помещения, принадлежащего члену Товарищества;
•  долю голосов, равную площади помещений, принадлежащих членам Товарищества;
•  формулировку каждого вопроса, поставленного на голосование, и очередность его рассмотрения;
•  варианты голосования по каждому вопросу, поставленному на голосование, выраженные формулировками «за», «против», «воздержался»;
•  указание о том, что бюллетень для голосования должен быть подписан членом Товарищества.
В случае проведения голосования по вопросу об избрании члена Правления бюллетень для голосования должен содержать сведения о кандидате (кандидатах) с указанием его фамилии, имени, отчества.
9.19.  Регистрация для участия в общем собрании членов Товарищества производится отметкой регистратора в регистрационном листе. Регистратора назначает Председатель из числа членов Правления.
9.20.  Член Товарищества участвует в работе общего собрания членов Товарищества лично или через свое доверенное лицо (представителя). Член Товарищества вправе в любое время заменить своего представителя или лично принять участие в общем собрании.
Юридические лица участвуют в работе общего собрания членов Товарищества в лице руководителей своих исполнительных органов или надлежащим образом уполномоченных лиц.
Представитель члена Товарищества на общем собрании членов Товарищества, действуя лично, реализует все права члена Товарищества.
В случае если член товарищества желает оставить за своим доверенным лицом (представителем) ограниченный круг прав, он выдает своему доверенному лицу доверенность, в которой перечисляет те права, которые доверенное лицо может реализовывать от имени члена Товарищества на общем собрании членов Товарищества.
Доверенность составляется в письменной форме.
Доверенность может быть удостоверена Председателем ТСЖ или нотариально.
9.21.  Член Товарищества (его доверенное лицо) допускается к участию в общем собрании членов Товарищества лишь в случае, если он включен в список членов, имеющих право на участие в общем собрании Членов Товарищества.
Список членов Товарищества, имеющих право на участие в общем собрании, составляется не ранее чем за пятнадцать и не позже чем за три дня до проведения общего собрания членов Товарищества. В указанный список включаются только те его члены, которые на дату его составления не приостановили своего участия в Товариществе, не были исключены из членов товарищества и не подали заявления о выходе из членов Товарищества.
Список членов, имеющих право на участие в общем собрании, составляется поименно.
Изменения в список членов Товарищества, имеющих право на участие в общем собрании, могут вноситься только в случае восстановления нарушенных прав лиц, не включенных в указанный список на дату его составления, или исправления ошибок, допущенных при его составлении.
9.22.  Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, а также, если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей.
В случае отсутствия кворума правление назначает новую дату и время проведения общего собрания.
Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.
9.23.  При голосовании по бюллетеню каждому члену Товарищества (доверенному лицу), зарегистрировавшемуся для участия в общем собрании членов Товарищества, выдается бюллетень.
9.24.  Подсчет голосов осуществляется счетной комиссией или председательствующим на общем собрании. Количество членов счетной комиссии определяется правлением, но оно не может быть меньше двух. Счетная комиссия выбирается только в том случае, если образование счетной комиссии предусмотрено в повестке дня. Счетная комиссия сразу после избрания выбирает своего председателя простым большинством голосов членов счетной комиссии.
9.25.  Работой общего собрания членов Товарищества руководит председатель, который поддерживает порядок, координирует и контролирует работу счетной комиссии, обеспечивает права членов на выражение своего мнения по обсуждаемым вопросам.
В случае если председатель по тем или иным причинам не присутствует на общем собрании членов Товарищества, функции Председателя собрания выполняет лицо, определенное решением правления Товарищества.

Секретарь общего собрания членов Товарищества определяется решением правления Товарищества.
Секретарь общего собрания членов Товарищества отвечает за ведение протокола общего собрания, а также за достоверность отраженных в нем сведений.
9.26. До начала рассмотрения вопросов повестки дня общее собрание определяет порядок своей работы, в том числе:
•  утверждает докладчиков и содокладчиков по вопросам повестки дня;
•  устанавливает регламент докладчикам (содокладчикам) и выступающим в прениях;
•  определяет количество лиц, выступающих в прениях;
•  решает вопрос о предоставлении права повторного выступления в прениях;
•  решает вопрос о присутствии на общем собрании приглашенных лиц, в том числе специалистов, экспертов, представителей государственных органов и средств массовой информации;
•  решает другие вопросы порядка ведения общего собрания.
В процессе работы общее собрание членов Товарищества вправе в любой момент изменить регламент докладчикам (содокладчикам) и выступающим в прениях, изменить количество лиц, выступающих в прениях, а также решить другие организационные вопросы.
9.27.  Правом голоса на общем собрании по вопросам, поставленным на голосование в соответствии с п. 9.26, обладает каждый член Товарищества. При этом каждый член Товарищества имеет по одному голосу.
9.28.  Каждый член товарищества на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня обладает количеством голосов пропорционально доле участия в общем имуществе товарищества, предусмотренной уставом (один участник один голос).
Голосование путем свободного волеизъявления распоряжением своими голосами — подачей их «за» или «против» принятия конкретного решения. Член Товарищества (его доверенное лицо) по своему усмотрению может воздержаться от голосования или не принимать участия в голосовании.
9.29.  Член Товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.
9.30.  Голосование осуществляется в той форме, которая принята при проведении общего собрания. При голосовании бюллетенями член Товарищества собственноручно ставят фамилию и подпись на бюллетене, содержащем их решения по вопросам повестки дня.
9.31.  Проекты решений по вопросам повестки дня вправе предлагать любой член товарищества, участвующий в общем собрании.
Секретарь вправе с согласия лица, предложившего проект решения, уточнять формулировки, а также иным образом редактировать предлагаемые проекты решений с последующим вынесением их на голосование.
Предлагаемые проекты решений обязательно редактируются в части исправления явных грамматических ошибок.
Если член Товарищества (его доверенное лицо) настаивает на предложенной им в проекте решения формулировке, председатель общего собрания обязан поставить на голосование формулировку, предложенную соответствующим лицом.
Член Товарищества вправе снять свои предложения до начала голосования.
В случае, если на голосование ставится несколько вариантов решений по вопросу повестки дня, член Товарищества (его доверенное лицо) должен проголосовать за один из предложенных вариантов.
Если ни один из предложенных вариантов решения не набрал необходимого числа голосов, проводится повторное голосование. Для повторного голосования предлагаются два варианта решения, набравшие наибольшее число голосов в первом туре голосования.
Если при повторном голосовании ни один из проектов не наберет необходимого количества голосов, вопрос снимается с обсуждения. Однако в этом случае Правление

вправе назначить новое общее собрание для принятия решения по снятому с обсуждения вопросу. Председатель собрания может также предложить общему собранию вновь рассмотреть данный вопрос после обсуждения других вопросов повестки дня с предложением новых формулировок. Общее собрание должно вновь рассмотреть снятый с обсуждения вопрос, если председатель собрания настаивает на этом.
9.32.  При голосовании, осуществляемом бюллетенями для голосования, засчитываются голоса по тем вопросам, по которым голосующим оставлен только один из возможных вариантов ответа. Бюллетени для голосования, заполненные с нарушением вышеуказанного требования, признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются.
В случае если бюллетень для голосования содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение вышеуказанного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признания бюллетеня для голосования недействительным в целом.
9.33.  По итогам голосования орган, ведущий подсчет голосов, составляет протокол об итогах голосования, который подписывает либо председатель счетной комиссии, либо председательствующий на общем собрании в зависимости от того, кем осуществлялся подсчет голосов. Данные об итогах голосования также отражаются и в протокольном порядке в протоколе общего собрания.
Решения, принятые Общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения членов Товарищества лицом, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения сообщения в помещении жилого комплекса/на сайте Товарищества не позднее чем через 10 (Десять) дней со дня принятия этих решений. При этом место в помещении определяется решением Общего собрания и должно быть доступным для всех членов Товарищества не позднее чем через 10 (Десять) дней со дня принятия этих решений.
9.34.  Протокол общего собрания составляется секретарем общего собрания не позднее 15 дней после закрытия общего собрания в двух экземплярах. Оба экземпляра подписываются председателем общего собрания и секретарем общего собрания.
В протоколе общего собрания указываются:
•  место и время проведения общего собрания;
•  общее количество голосов, которыми обладают участники собрания;
•  председатель и секретарь общего собрания, повестка дня.
В протоколе общего собрания излагаются основные положения выступлений, вопросы, поставленные на голосование, итоги голосования по ним, и решения, принятые общим собранием.
9.35.  Заочное голосование проводится путем направления члену Товарищества соответствующего письменного уведомления о проведении общего собрания и бюллетеня для голосования, либо на электронный адрес члену товарищества.
Бюллетень для голосования вручается каждому члену Товарищества под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному членом товарищества в письменной форме, либо в электронном виде.
Принявшими участие в общем собрании членов товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.
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, в котором создано товарищество;
•  решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался"
Отсутствие ответа в установленный срок означает отказ члена Товарищества от участия в голосовании**.**
9.36.  Решения, принятые по результатам голосования являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

**10. Правление товарищества**

10.1.  Руководство деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества в количестве от 3 (трёх) до 5 (пяти) человек.
Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания членов товарищества.
Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.
10.2.  Правление товарищества избирается из числа членов товарищества, только физических лиц.

10.3.  Члены правления избираются общим собранием членов товарищества сроком на 2 года.
Кандидатуры на выборы в Правление могут предлагаться любым членом товарищества в порядке, установленном п. 9.15 настоящего Устава.
Любой член правления может быть исключен из его состава досрочно, если за это будет отдано не менее восьмидесяти процентов голосов собственников помещений, либо по личному заявлению.

Членом правления товарищества не может быть избран кандидат, ранее имеющий долги перед товариществом по оплате обязательных коммунальных платежей сроком более 4 (четырёх) месяцев, вне зависимости от их оплаты позже и других обстоятельств.
При досрочном выходе из состава правления любого члена правления производятся довыборы путем проведения внеочередного общего собрания членов Товарищества в форме, утвержденной настоящим Уставом на срок действия ранее выбранного правления.
10.4.    В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:
10.4.1.  Соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава.
10.4.2. Установление размера и контроль, за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов, образование специальных фондов для обеспечения жизнедеятельности и ремонта дома
10.4.3.  Составление и принятие годового бюджета товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию, определения размера выплат вознаграждения председателю и членам правления товарищества.
10.4.4.  Заключение договоров от имени товарищества.
10.4.5.  Представление интересов товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.
10.4.6.  Управление многоквартирными жилыми домами или заключение договоров на управление, определение направления использования фондов, от хозяйственной деятельности товарищества.
10.4.7.  Наем рабочих и служащих для обслуживания многоквартирных жилых домов и увольнение их.
10.4.8.  Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирных домах.
10.4.9.  Ведение списка членов товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности, передачи функций управления домом другой управляющей организации.
10.4.10.  Созыв и организация проведения общего собрания.
10.4.11.  Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.
10.5.  По решению председателя Товарищества часть его функций и обязанностей может быть возложена на члена правления.
10.6.  Правление имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом, в исключительных случаях исходя из необходимости оперативного решения вопросов, по распоряжению председателя товарищества.
10.7.  Заседание Правления созывается его председателем в сроки, установленные Уставом Товарищества.
10.8.  Первое заседание правления проводится в сроки не позднее 10 дней со дня регистрации товарищества.
10.9.  Заседания правления должны созываться не реже 1 (одного) раза в 6 (шесть) месяцев и проводиться как в очной, так и заочной форме.
10.10.  Заседание правления признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления Товарищества.
Решение правления Товарищества собственников жилья оформляется протоколом.
Члены Товарищества могут ознакомиться с протоколами заседания правления и прочими документами, относящимися к учредительным документам Товарищества в порядке и на условиях утвержденных правилами внутреннего распорядка.

 **11. Председатель ТСЖ**

11.1.  Председатель товарищества избирается общим собранием Товарищества из числа его членов, на неограниченный срок.

Председателем товарищества не может быть избран кандидат, ранее имеющий долги перед товариществом по оплате обязательных коммунальных платежей и иных обязательных взносов сроком более 4 (четырёх) месяцев, вне зависимости от их оплаты позже и других обстоятельств.
Председатель Товарищества может быть досрочно освобожден от занимаемой должности при предъявлении ему обоснованных претензий общим собранием Товарищества, и если за его отстранение проголосуют не менее восьмидесяти процентов от общего числа собственников помещений, или по личному заявлению.
 При досрочной смене председателя новый председатель выбирается на срок действия ранее выбранного правления.
11.2.  Председатель действует от имени товарищества  без доверенности
11.3.  Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества.
11.4.  Председатель, действуя от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием  членов товарищества.

**12. Ревизионная комиссия**

12.1.  Для осуществления контроля за деятельностью товарищества общее собрание вправе избирать ревизионную комиссию в количестве от 1(одного) до 3 (трех) человек.
12.2.  Ревизионная комиссия избирается общим собранием сроком на два года.
В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.

Председателем и членом ревизионной комиссии, не может быть избран кандидат, ранее имеющий долги перед товариществом по оплате обязательных коммунальных платежей сроком более 4 (четырёх) месяцев, вне зависимости от их оплаты позже и других обстоятельств.
12.3.  Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.
12.4.  Ревизионная комиссия:
12.4.1.  Проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год.
12.4.2.  Представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.
12.4.3.  Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

 **13. Реорганизация и ликвидация товарищества**

13.1.  Реорганизация и ликвидация товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.
13.2.  При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.
13.3.  Товарищество ликвидируется в установленных действующим законодательством случаях, в том числе:
•  по решению общего собрания членов товарищества;
•  в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме;

•  по решению общего собрания в связи с изменением способа управления согласно Жилищному кодексу Российской Федерации;
•  по решению суда;
•  случае выхода из состава членов Товарищества более 50% собственников помещений дома.
13.4.  При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества в порядке, установленном законодательством.
13.5.  Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц в территориальном налоговом органе.

**14. Заключительные положения**

14.1.  Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.
14.2.  Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания и подлежат государственной регистрации.
14.3.  Настоящий Устав составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую силу.
14.4.  Расходы по созданию и регистрации Товарищества, а также расходы, связанные с внесением изменений и дополнений в Устав товарищества, делятся пропорционально долям участия, закрепленным за каждым собственником помещений в многоквартирном доме - членом Товарищества.