

---

Утвержден  
Протоколом № 1 общего собрания владельцев  
Жилых помещений многоквартирного дома № 16  
По проспекту Фридриха Энгельса в г. Энгельсе  
От 19.12.2014г.

У С Т А В

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

СОЮЗ 16

---

## **1. Общие положения**

- 1.1. Товарищество собственников жилья «Союз-16», именуемое в дальнейшем «Товарищество», является объединением собственников жилых помещений для совместного управления комплексом недвижимого имущества, владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом МКД.
- 1.2. Товарищество является некоммерческой организацией, созданной и действующей в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации, иными законодательными актами Российской Федерации, законодательными актами Саратовской области, нормативными актами органов городского самоуправления и Уставом Товарищества.
- 1.3. Товарищество является юридическим лицом с момента его Государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный счет и иные счета в банке, другие реквизиты.
- 1.4. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.
- 1.5. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем, принадлежащим ему, имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.
- 1.6. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Союз-16».
- 1.7. Краткое наименование Товарищества: ТСЖ «Союз-16».
- 1.8. Юридический адрес Товарищества: Российская Федерация, г. Энгельс Саратовской области, пр. Ф. Энгельса, д. 16.

## **П. Цели и задачи Товарищества**

Товарищество образуется собственниками помещений МКД в целях:

- согласования порядка реализации своих прав по владению, пользованию и, в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом МКД;
- осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости МКД;
- распределения между собственниками обязанностей по возмещению издержек;
- обеспечения надлежащего технического, противопожарного и экологического состояния общего имущества
- представления интересов и защиты прав собственников помещений в Государственных органах власти и управления, органах городского самоуправления, органах территориального общественного самоуправления, в судах. Товарищество (комиссионер) действует от имени и за счет заказчика (комитент) в соответствии с ГК РФ, иными нормативными актами.

Виды деятельности, осуществляемые Товариществом собственников недвижимости:

1. управление недвижимым имуществом,
2. производство электромонтажных работ,
3. производство санитарно-технических работ,
4. производство общестроительных работ,
5. предоставление различных видов услуг,
6. другими видами деятельности в соответствии с действующим законодательством.

## **Ш. Членство в Товариществе**

- 3.1. Членство в ТСЖ возникает у собственников помещений МКД по адресу: 413113 Саратовская область, г. Энгельс, проспект Ф. Энгельса, дом 16 на основании заявления о вступлении в Товарищество. Членство в ТСЖ, возникшее до принятия новой редакции Устава, сохраняется на прежних условиях и дополнительного оформления не требует.
- 3.2. Членство в ТСЖ прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности на жилое помещение.
- 3.3. Отношения Товарищества с собственниками (нанимателями, арендаторами) помещений в МКД, не являющимися членами ТСЖ, регулируются действующим законодательством, договором о содержании и ремонте общего имущества МКД, договорами управления МКД.

## **1У. Права и обязанности члена Товарищества**

### **4.1. Член Товарищества имеет право:**

- 4.1.1. входа, выхода или прохода через объекты общей собственности членов ТСЖ в случае, если это необходимо для доступа в принадлежащее ему помещение;
- 4.1.2. участвовать в управлении Товариществом как лично, так и через своего представителя по доверенности;
- 4.1.3. избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;
- 4.1.4. собственник помещения или проживающие в нем на законных основаниях граждане, имеют право использовать свое помещение для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение (не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств);
- 4.1.5. вправе предоставлять во владение и (или) пользование принадлежащее ему на правах собственности жилое помещение другому 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;
- 4.1.6. производить переустройство и перепланировку помещения с учетом соблюдения требований Жилищного Кодекса и законодательства о градостроительной деятельности;
- 4.1.7. получать данные о деятельности ТСЖ, состоянии его имущества и производственных расходах;
- 4.1.8. обладает другими правами, предусмотренными действующим законодательством и Уставом ТСЖ.

### **4.2. Член товарищества обязан:**

- 4.2.1. Выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов ТСЖ и Правления.

4.2.2. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовых территорий.

4.2.3. Содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений МКД, за свой счет производить ремонт, эксплуатацию внутриквартирных коммуникаций и инженерных сетей.

4.2.4. Своевременно вносить взносы, необходимые для покрытия затрат, связанных со строительством, а также управлением указанными объектами, вносить целевые и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов ТСЖ. Обязательство уплаты взносов возникает у члена ТСЖ, иного собственника, нанимателя, арендатора с момента подписания акта приема-передачи на помещение.

4.2.5. Члены ТСЖ и собственники жилья, не являющиеся членами Товарищества, а также арендаторы и наниматели жилья несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества, управлению МКД, уплате коммунальных и иных платежей в соответствии с действующим законодательством. Кроме того, указанные в настоящем пункте лица, обязаны исполнять требования Устава ТСЖ и решения общих собраний членов ТСЖ. При этом не имеет значения принимали ли указанные лица участие в голосовании либо проголосовали против принятого решения.

4.2.6. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Оплачивать все оказываемые по заключенным в его интересах и за его счет договорам услуги, в том числе за холодное, горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, энергоснабжение, а также освещение мест общего пользования, вывоз ТБО, эксплуатацию и обслуживание лифтов, услуги банка, иные услуги, иные обязательные платежи, в том числе платежи ТСЖ. Помимо этого оплачивать потери (зафиксированные ОДПУ) поставляемых услуг. Вносить платежи, указанные в подпунктах 4, 5 в соответствии с реквизитами, указанными в платежном документе (извещении) Товарищества своевременно, не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим, указывая показания индивидуальных приборов учета. В противном случае оплата коммунальных услуг будет начисляться по установленным нормативам потребления.

4.2.7. Вносить обязательные платежи даже в случаях длительного неиспользования помещения, а также случаях отказа от пользования отдельными объектами общей собственности. Член ТСЖ должен внести все обязательные платежи за принадлежащее ему на праве собственности помещение до передачи этого права другому лицу.

4.2.8. Не нарушать равного права пользования жилым помещением собственником и членами его семьи, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

4.2.9. Самостоятельно предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности членов ТСЖ. При этом не производить самостоятельно ремонтные работы, вызывать специальные службы и в кратчайшие сроки устранять неисправности.

4.2.10. Обеспечивать доступ в свое помещение в случае необходимости поддержания в надлежащем состоянии объектов общей собственности или для предотвращения ущерба, который может быть причинен помещениям или имуществу других собственников.

4.2.11. Указывать при вступлении в ТСЖ реальное количество совместно с ним проживающих граждан, а также корректировать его (количество) по мере изменения.

4.2.12. Выполнять положения внутренних правил поведения Товарищества.

## **У. Права и обязанности Товарищества**

### **5.1. Товарищество имеет право:**

- 5.1.1. Заключать договоры на управление МКД, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества МКД, договоры на оказание коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества без их на то предварительного согласия.
- 5.1.2. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе расходов, необходимых на содержание и ремонт общего имущества МКД, затрат на капитальный ремонт и реконструкцию МКД, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие, принятые Уставом и общим собранием членов ТСЖ, цели.
- 5.1.3. Выполнять или поручать выполнение работ для собственников помещений МКД, предоставлять или организовывать предоставление им услуг, в том числе и коммунальных.
- 5.1.4. Иметь в собственности помещения в МКД.
- 5.1.5. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим услуги.
- 5.1.6. Возмещать по решению правления понесенные Товариществом на достижение целей управления МКД расходы за счет доходов от использования общего имущества.
- 5.1.7. Заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:
  - обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества МКД;
  - строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества МКД;
  - сдачей в аренду, в наем части общего имущества МКД;
  - другими видами деятельности в соответствии с действующим законодательством.
- 5.1.8. Осуществлять самостоятельно или поручать иным лицам предъявление исков, установленных гражданским законодательством, Уставом ТСЖ, общим собранием членов ТСЖ, договором о содержании и ремонте общего имущества МКД, договорами управления МКД (либо иными договорами), собственникам, нанимателям, арендаторам помещений в МКД в случае невыполнения ими своих обязанностей по участию в общих расходах ТСЖ.
- 5.1.9. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов ТСЖ размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в МКД в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество МКД.

5.2. В случаях, если это не нарушает законодательства РФ, права и законные интересы собственников МКД,

**Товарищество имеет право:**

5.2.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества МКД;

5.2.2. в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом и без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности ТСЖ;

5.2.3. получать в пользование либо получать и приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в МКД земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации, ведения иной деятельности по управлению общим имуществом;

5.2.4. осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений МКД застройку прилегающих к нему земельных участков;

5.2.5. осуществлять страхование имущества, принадлежащего ТСЖ, а также включенного в список общего имущества, от любых видов риска, прямого физического ущерба, страхование ответственности с целью защиты Товарищества и его членов на случай предъявления иска по возмещению ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества;

5.2.6. требовать полного возмещения причиненных ТСЖ убытков в результате невыполнения членом ТСЖ, собственником, не являющимся членом ТСЖ, нанятым, арендатором помещения в МКД обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов и взносов в установленном Гражданским законодательством порядке, в том числе судебном;

5.2.7. совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества.

**5.3. Товарищество обязано:**

5.3.1. обеспечивать соблюдение требований Жилищного Кодекса РФ;

5.3.2. заключать или поручать заключение уполномоченному на то лицу договоров на содержание и ремонт общего имущества МКД, управления МКД (либо иных договоров) с третьими лицами, Членами ТСЖ, нанятыми, собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

5.3.3. удерживать с членов ТСЖ, нанятых, арендаторов, собственников помещений в МКД, не являющихся членами ТСЖ, но заключивших с Товариществом договоры на содержание и ремонт общего имущества МКД, управление МКД, оказание жилищно-коммунальных услуг (либо иные договоры), пени с невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного крайнего срока оплаты по день фактической выплаты включительно, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центробанка РФ, действующей на момент оплаты;

5.3.4. обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений МКД, иными лицами обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества МКД в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

5.3.5. обеспечивать надлежащее техническое состояние общего имущества МКД;

5.3.6. предоставлять или организовывать предоставление членам ТСЖ, иным лицам услуг по содержанию и ремонту принадлежащего им на праве собственности помещений за их счет;

5.3.7. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в МКД при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

5.3.8. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения собственниками помещений общим имуществом МКД или препятствующих этому.

#### **У1. Органы управления и контроля Товарищества**

Органами управления и контроля Товарищества являются:

- общее собрание членов ТСЖ, правление ТСЖ.

**6.1. Общее собрание членов Товарищества.**

6.1.1. Общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления Товарищества;

6.1.2. Годовое общее собрание членов ТСЖ проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года, внеочередное общее собрание членов ТСЖ может быть созвано по инициативе любого члена Товарищества;

6.1.3. уведомление о проведении общего собрания членов ТСЖ (где указывается: по чьей инициативе созывается общее собрание, место проведения, повестка дня) направляется лицом (физическим или юридическим), по инициативе которого созывается общее собрание, в письменной форме или вывешивается на досках объявлений в подъездах МКД не позднее чем за 10 дней до даты его проведения;

6.1.4. общее собрание не вправе вносить на обсуждение вопросы, не заявленные в повестке дня;

6.1.5. общее собрание членов ТСЖ правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или его представители, обладающие более чем 50% (пятьдесят) голосов от общего количества голосов всех членов Товарищества;

6.1.6. каждый член Товарищества при голосовании на общем собрании обладает количеством голосов, равным размеру общей площади помещения, находящегося в его собственности;

6.1.7. в случае отсутствия кворума для проведения общего собрания ТСЖ, правление ТСЖ назначает новую дату и время его проведения, о чем членам Товарищества направляется информация. Вновь назначаемое общее собрание членов ТСЖ созывается не позднее 30 дней с момента несостоявшегося ранее;

6.1.8. общее собрание Товарищества ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание может вести один из членов правления ТСЖ или избранный собранием любой из членов ТСЖ;

6.1.9. к компетенции общего собрания членов Товарищества относится решение следующих вопросов:

1) внесение изменений и дополнений в Устав ТСЖ,

2) принятие решения о реорганизации или ликвидации ТСЖ,

3) принятие решений об отчуждении, сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество ТСЖ собственникам или третьим лицам, предоставление сервитута или иных прав пользования общим имуществом МКД,

4) принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведением хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества МКД,

5) принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты,

6) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества с учетом положений подпункта 8) пункта 5.1. Устава,

7) введение ограничений на использование общего имущества,

8) определение численного состава правления и ревизионной комиссии,

9) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора),

10) исключение члена правления из его состава,

11) отстранение председателя правления ТСЖ от должности,

12) утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении,

13) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества,

14) образование специальных фондов ТСЖ, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества МКД и его оборудования.

6.1.10. общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления, а также другие вопросы, связанные с деятельностью Товарищества;

6.1.11. решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания ТСЖ в соответствии с подпунктами 2, 3, 9, 10 пункта 6.1.9. Устава принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего количества голосов всех членов ТСЖ. По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов от общего количества всех присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей;

6.1.12. решения, принятые общим собранием членов ТСЖ, являются обязательными к исполнению для всех членов ТСЖ, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании, независимо от причин;

6.1.13. решения, принятые на общем собрании членов ТСЖ, должны быть занесены в протокол собрания, который подписывается председателем правления и секретарем общего собрания и подлежит хранению в течение всего периода действия ТСЖ;

6.1.14. решение общего собрания членов ТСЖ может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) посредством опроса в письменной форме, кроме того, путем заочного голосования;

6.1.15. при досрочном выходе из состава правления любого его члена или председателя проводятся довыборы на срок действия ранее избранного правления путем проведения внеочередного общего собрания членов ТСЖ.

#### **6.2. Правление Товарищества**

6.2.1. Руководство текущей деятельностью ТСЖ осуществляется правлением. Правление ТСЖ вправе принимать решения по всем вопросам деятельности ТСЖ за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

6.2.2. Правление ТСЖ избирается из числа членов Товарищества общим собранием на два года.

6.2.3. Правление ТСЖ избирает из своего состава председателя сроком на два года.

6.2.4. Правление ТСЖ является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию ТСЖ.

6.2.5. В обязанности правления входит:

- созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;

- контроль за соблюдением ТСЖ действующего законодательства и требований Устава ТСЖ;

- контроль своевременного внесения членами ТСЖ установленных обязательных платежей и взносов;

- составление годового финансового плана, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию ТСЖ,

- управление МКД или заключение договоров на управление им;

- наем рабочих и служащих для обслуживания МКД и их увольнение;

- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества МКД;

- ведение реестра членов ТСЖ, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;

- избрание председателя правления и заключение с ним трудового договора;

- выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.

6.2.6. Заседания правления ТСЖ проводятся не реже одного раза в три месяца и созываются его председателем или по требованию большинства членов правления.

6.2.7. Заседание правления ТСЖ признается правомочным при участии в нем большинства членов правления. Решения правления ТСЖ принимаются большинством от общего числа членов правления и оформляются протоколом.

6.2.8. Правление ТСЖ может на контрактной основе принять на работу Управляющего ТСЖ «Союз-16» (который может и не быть членом Товарищества) для выполнения функций, возложенных на Правление, круг которых определяет Правление в своем решении.

6.2.9. По решению общего собрания членов ТСЖ управление объектами общей собственности Товарищества может быть передано по договору поручения организации, предоставляющей услуги по управлению недвижимым имуществом.

#### **6.3. Председатель Правления (Управляющий) Товарищества:**

6.3.1. Председатель правления ТСЖ избирается правлением из своего состава сроком на два года на первом заседании правления после избрания членов правления на общем собрании Товарищества. Управляющий принимается на работу



правлением на контрактной основе на два года. В случае принятия на работу Управляющего, на него возлагаются в полной мере все права и обязанности Председателя правления ТСЖ.

6.3.2. Председатель Правления (Управляющий) ТСЖ обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам ТСЖ, исполнение которых для данных лиц обязательно.

6.3.3. Председатель правления (Управляющий) действует и подписывает от имени Товарищества платежные документы, доверенности на представительство в судах, государственных органах, учреждениях, иных организациях, совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом ТСЖ не подлежат обязательному одобрению правлением и общим собранием членов ТСЖ. Председатель Правления (Управляющий) вправе выдавать и подписывать доверенности на получение материальных ценностей, лично без доверенности, представляет интересы Товарищества в судах, органах государственной власти, организациях и учреждениях всех форм собственности и организационно-правовых форм.

6.3.4. Председатель правления (Управляющий) Товарищества ведет общее собрание членов Товарищества.

6.3.5. В отсутствие председателя правления (Управляющего) его функции осуществляет заместитель председателя правления (при наличии такового), а в случае его отсутствия – один из членов Правления. Решение о найме исполняющего обязанности Председателя правления (Управляющего) принимается правлением ТСЖ по предложению Председателя правления.

6.4. Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ избирается на два года и действует в порядке, установленном законодательством РФ.

#### **УП. Средства и имущество Товарищества**

7.1. Средства Товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов, регулярных обязательных и специальных платежей членов ТСЖ,
- доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ,
- сумм страховых выплат, полученных для компенсации ущерба от несчастного случая,
- прочих поступлений.

7.2. Платежом члена ТСЖ могут быть денежные средства, иное имущество. Стоимость вносимого имущества определяется в рублях решением общего собрания членов ТСЖ на день его внесения.

7.3. Товарищество обеспечивает сбор платежей со своих членов, собственников, арендаторов и нанимателей помещений в МКД и своевременную оплату от своего имени, но за счет указанных лиц, за содержание, техническое обслуживание и ремонт имущества, находящегося в общей собственности членов ТСЖ, а также обеспечивает сбор платежей и оплату от своего имени, но за счет указанных лиц, коммунальных услуг, предоставляемых вышеуказанным лицам, если иное не зафиксировано в договорах между организациями, предоставляющими услуги и Товариществом.

7.4. По решению общего собрания ТСЖ может образовываться специальные фонды как за счет специальных платежей членов ТСЖ, так и за счет доходов от хозяйственной деятельности, расходующихся на цели соответствующие задачам, предусмотренным Уставом ТСЖ.

Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов ТСЖ.

**Специальные фонды могут состоять:**

- из взносов членов Товарищества на конкретные цели,
- средств, полученных в результате хозяйственной деятельности ТСЖ,
- других источников.

Специальные фонды могут расходоваться:

- благоустройство помещений, относящихся к общему имуществу и придомовой территории,
- капитальный ремонт,
- текущий ремонт,
- строительство и реконструкцию хозяйственных и иных объектов.

Средства, направленные в специальный фонд, не подлежат возврату члену ТСЖ при продаже принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения.

7.5. Суммы страховых выплат, полученные для компенсации ущерба от несчастного случая, в первую очередь используются на восстановление и ремонт МКД, если не принято решение о ликвидации ТСЖ. В последнем случае получатель страховой компенсации – Товарищество или его доверенный представитель распределяют средства среди кредиторов, предоставивших ссуды под залог недвижимости в МКД, в соответствии с законодательством. Остаток средств после уплаты иных, установленных законодательством платежей, в случае наличия такового, распределяется между собственниками помещений в соответствии с их долей участия в общей собственности МКД.

7.6. По решению общего собрания Товарищество имеет право часть свободных денежных средств помещать в банки, облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги.

7.7. В собственности ТСЖ может находиться движимое и недвижимое имущество.

#### **УШ. Бремя члена Товарищества и самого Товарищества по содержанию и ремонту помещений и общего имущества многоквартирного дома**

8.1. Товарищество осуществляет эксплуатацию, ремонт и реконструкцию объектов общей собственности, в отношении которых в соответствии с настоящим Уставом эксплуатация, ремонт и реконструкция должны осуществляться за счет отдельных членов ТСЖ.

8.2. Каждый член ТСЖ должен за свой счет осуществлять эксплуатацию, ремонт и реконструкцию всех составных частей жилого и/или нежилого помещения, за исключением тех частей, в отношении которых в соответствии с настоящим Уставом эксплуатация, ремонт и реконструкция должны осуществляться ТСЖ.

8.3. Каждый член ТСЖ осуществляет самостоятельно:

8.3.1. ремонт, переделку, снос и замещение внутренних перегородок, если они не являются частью несущих конструкций дома, за исключением перегородок между объектами собственности отдельных членов ТСЖ,

8.3.2. отделку внутренних стен, потолков и полов,

8.3.3. ремонт дверей и оконных рам,

8.3.4. ремонт механического, электрического, пожарного оборудования в указанном жилом или нежилом помещении,

8.3.5. текущий ремонт жилого помещения, внутренних инженерных коммуникаций, не относящихся к общему имуществу

8.3.6. внутреннее благоустройство жилого и/или нежилого помещения, другие необходимые виды работ.

8.4. Эксплуатация, ремонт и реконструкция объектов общего пользования, переданных в пользование члену или группе членов ТСЖ, должны осуществляться за счет последних, если иное не будет оговорено в договоре.

8.5. Каждый член ТСЖ, иной собственник, наниматель, арендатор обязан возместить Товариществу и его членам вред, причиненный им или членом его семьи, или любым лицом, занимающим жилое и/или нежилое помещение с его согласия, объектам общей собственности членов ТСЖ или отдельным жилым помещениям в результате небрежности или умышленных действий, включая ущерб, причиненный в результате эксплуатации, ремонта или реконструкции жилого помещения, а также вред (убытки), причиненный неплатежом (несвоевременным платежом). Возмещение убытков производится в соответствии с Гражданским законодательством. Кроме того, вышеуказанные лица, обязаны за свой счет привести объект общей собственности в первоначальное состояние.

8.6. Член ТСЖ имеет право в установленном законом порядке без согласования с другими членами ТСЖ осуществлять модернизацию, усовершенствование принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения при условии, что указанные действия не приведут к ухудшению санитарно-технических требований, либо ухудшению жилищно-бытовых условий других членов ТСЖ.

8.7. Член ТСЖ, владеющий смежными жилыми и/или нежилыми помещениями, может изменить часть стен или потолка между указанными помещениями для сооружения между ними прохода или проходов, в установленном законодательством порядке. Член ТСЖ, владеющий смежными жилыми и/или нежилыми помещениями, имеет право перенести границы между указанными помещениями при условии соблюдения требований закона.

8.8. Правление ТСЖ обязано за счет членов ТСЖ, выполнивших работы, указанные в п. 8.6. и 8.7., внести в схему поэтажной планировки недвижимого имущества и другую техническую документацию все изменения, которые произведены членами ТСЖ на основании предоставленных ими сведений.

#### **1X. Объединение Товариществ**

9.1. Товарищество может создать объединение с другими ТСЖ для совместного управления общим имуществом многоквартирных домов. Управление объединением осуществляется на основании Устава объединения или Учредительного договора, заключенного ТСЖ, в рамках жилищного законодательства РФ.

9.2. Товарищество может передать подобному объединению, имеющему статус юридического лица, права по управлению общим имуществом или часть прав, которые оговорены в Уставах объединившихся ТСЖ.

#### **X. Реорганизация и ликвидация Товарищества**

10.1. Реорганизация и ликвидация ТСЖ производится на основании и в порядке, установленном гражданским Кодексом.

10.2. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, а именно:

- в случае физического уничтожения,
- приобретения одним собственником,
- неоднократного грубого нарушения законодательства, несмотря на предупреждения,
- по решению суда.

10.3. При наличии основания для ликвидации ТСЖ создается ликвидационная комиссия, которая осуществляет все расчеты и ставит в известность органы, зарегистрировавшие Товарищество. В случае, указанном во втором дефисе п.10.2, достаточно одного уведомления зарегистрировавшего органа.

10.4. При ликвидации ТСЖ недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле в общей собственности.

#### **X1. Заключительные положения**

11.1. Собственники помещений МКД, не являющиеся членами ТСЖ, а также наниматели жилых помещений, арендаторы (пользователи) нежилых помещений в силу части 6 статьи 155 ЖК РФ обязаны заключать договор управления (иной договор), регулирующий порядок оплаты принятых коммунальных услуг, расходов на управление МКД, расходов на содержание общего имущества МКД соразмерно долей общей площади занимаемого помещения от общей площади квартир, нежилых помещений.

11.2. Устав утверждается общим собранием членов ТСЖ и вступает в силу с даты государственной регистрации ТСЖ в качестве юридического лица.

11.3. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания, принятого большинством голосов членов ТСЖ или их представителей, присутствующих на общем собрании.

11.4. Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить ЖК РФ, другим законодательным актам РФ и Саратовской области и подлежат Государственной регистрации.

11.5. Расходы по созданию и регистрации ТСЖ делятся пропорционально долям участия, закрепленным за каждым собственником помещения МКД, ставшим членом ТСЖ.

Пронумеровано  
и пронумеровано  
9 (девять) листов

Без

Верескун В Г

19.12.2014 г.

Межрайонная ИФНС России № 7  
по Саратовской области

Выдано свидетельство государственной  
регистрации

« 12 » Января 2014 г.

ОГРН 1156449170000

Должность *Зам. н.д.*

Подпись *В.А. Верескун*

Экземпляр документа хранится в  
регистрирующем органе

