Утвержден решением общего собрания

собственников помещений в

многоквартирных домах по адресам:

Владимирская обл., г. Муром,

ул. Октябрьская, дом 2,

ул. Красногвардейская, дом 9

Протокол № 1 от «24» февраля 2012 года

**УСТАВ**

**товарищества собственников жилья**

**«ЭДЕМ»**

1. **Общие положения.**
	1. Товарищество собственников жилья «Эдем» создано решением собственников помещений в многоквартирном доме (протокол общего собрания собственников помещений № 1 от 16.06.2003).
	2. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Эдем».
	3. Краткое наименование Товарищества: ТСЖ «Эдем».
	4. Местонахождение (юридический адрес) Товарищества:

602267, Владимирская область, город Муром, улица Октябрьская, дом 2.

* 1. Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей своей целью получение прибыли. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со ст. 152 Жилищного кодекса РФ.
	2. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, по решению общего собрания используются для оплаты общих расходов в соответствии с бюджетом Товарищества или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.
	3. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчётный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.
	4. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления и других организациях.
	5. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом и не отвечает по обязательствам членов Товарищества.
	6. Товарищество создаётся без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено Уставом.
	7. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, Жилищным кодексом РФ, областными законами, распоряжениями и постановлениями, а также решениями общего собрания членов Товарищества, если таковые не противоречат действующему законодательству.
	8. Товарищество создаётся с целью совместного управления собственниками помещений комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.
1. **Термины и определения**
	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 "Эдем".
	2. Собственник - собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах.
	3. Член Товарищества - собственник, вступивший в установленном порядке в Товарищество.
	4. Многоквартирные дома – дома, расположенные по адресу: Владимирская область, город Муром, улица Октябрьская, дом 2, улица Красногвардейская, дом 9, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенные на нем жилые здания, состоящие из более двух жилых и нежилых помещений, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений.
	5. Помещение - часть многоквартирного дома (квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц.
	6. Общее имущество - имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам помещений, а именно:

2.7.1. помещения в данных домах, не являющиеся частями квартир и предназначенные для

обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе крыши, межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данных домах оборудование (технические подвалы);

2.7.2. газовая котельная, водоочистительная установка, автоматические ворота, 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;

2.7.3. земельный участок, на котором расположены данные дома, с элементами озеленения и

благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данных домов и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах собственника помещения в этих домах пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

* 1. Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирными домами, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, 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.
	2. Услуги по содержанию общего имущества - услуги, предоставляемые Товариществом или обслуживающими организациями по осмотру, 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; 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 многоквартирных домах предоставляются в соответствии с требованиями членов Товарищества, установленными ими на их общем собрании.
	3. 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.
	4. Капитальный ремонт - ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в многоквартирных домах.
	5. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.
1. **Цели и виды деятельности товарищества, хозяйственная деятельность Товарищества собственников жилья.**
	1. Товарищество, являясь добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, создано в целях:

3.1.1. совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах, в том числе обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирных домах;

3.1.2. реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользова-нию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирных домах и общей территорией;

3.1.3. организации обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и оплаты таковых услуг соответствующим службам городского хозяйства.

* 1. 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. Товарищество осуществляет следующие виды хозяйственной и предпринимательской деятельности:

3.3.1. управление многоквартирными домами;

3.3.2. строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества, передача иных прав на общее имущество в многоквартирных домах, совершенные во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах, общего собрания членов товарищества;

3.3.3. реконструкция общего имущества в многоквартирных домах, совершаемая во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах;

3.3.4. обслуживание, эксплуатация, выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в многоквартирных домах, строительству зданий и сооружений;

3.3.5. заключение договоров от имени собственников жилых помещений с ресурсоснабжающи-ми организациями с целью обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах;

3.3.6. организацию предоставления жилищных, коммунальных и иных услуг, связанных с управлением обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирных домах, собственникам и пользователям жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, находящемся в управлении товарищества;

3.3.7. проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории.

* 1. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной Уставом.
	2. На основании решения общего собрания членов Товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные Уставом Товарищества, в том числе на выполнение работ для собственников помещений в доме, для обеспечения эксплуатации дома, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирных домах.

**3. Права Товарищества**

3.1. Товарищество имеет право:

3.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирными домами и иные обеспечивающие управление многоквартирными домами, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, договоры.

3.1.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год (финансовый план), в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирных домов, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящим Уставом цели.

3.1.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирных домах в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах.

3.1.4. Определять порядок внесения членских и иных взносов, а также обязательных платежей.

3.1.5. Осуществлять по поручению собственников помещений начисление, сбор и перечисление обязательных платежей обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям.

3.1.6. Осуществлять самостоятельно выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключать с ними договоры от имени и за счет собственников помещений.

3.1.7. Осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с управляющей или обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

3.1.8. Подготавливать предложения собственникам по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также проводить расчет расходов на его проведение.

3.1.9. Осуществлять проверку технического состояния общего имущества.

3.1.10. Принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной

документации на многоквартирные дома, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

3.1.11. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирных домах и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности при осуществлении Товари-ществом хозяйственной деятельности.

3.1.12. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые

предусмотрены законодательством;

3.1.13. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для

 Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги.

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

3.1.15. Приобретать средства пожаротушения.

8.1.16. Проводить от имени и за счет собственников регистрацию и страхование опасных

производственных объектов (газовая котельная и т.п.).

3.1.17. Осуществлять страхование имущества Товарищества и общего имущества по решению

 общего собрания членов Товарищества.

3.1.18. В случаях если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в

многоквартирных домах, Товарищество собственников жилья вправе:

1) предоставлять заинтересованным лицам в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

3) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

3.1.19. Ограничивать или приостанавливать собственникам помещений в доме предоставление

коммунальных и иных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.20. Требовать в судебном порядке полного возмещения убытков, причиненных

Товариществу и собственникам помещений, в результате небрежности или умышленных действий, включая ущерб, причиненный в результате эксплуатации, ремонта или реконструкции жилого или нежилого помещения.

3.2. Товарищество вправе оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, а также направлять их в специальные фонды.

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

3.4. Товарищество вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

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

3.4.2. строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

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

**4. Обязанности товарищества собственников жилья.**

4.1. Товарищество обязано:

4.1.1. Обеспечить выполнение требований законодательства РФ и настоящего Устава.

4.1.2. Осуществлять управление многоквартирными домами в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

4.1.4. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам.

4.1.5. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в

многоквартирных домах силами Товарищества и/или путем заключения в интересах собственников помещений договора управления многоквартирными домами или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домов, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации на многоквартирные дома, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и неоказания услуг.

4.1.6. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих

лиц, затрудняющих реализацию прав собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом или препятствующих этому.

4.1.7. В случае заключения от имени и за счет собственников договоров с обслуживающими

организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту контролировать исполнение обслуживающими организациями договорных обязательств.

4.1.8. Осуществлять контроль за правильностью начисления размеров обязательных платежей

собственникам помещений за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги.

4.1.9. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в

многоквартирных домах при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

4.1.10. Обеспечивать выполнение всеми 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 обязанностей собственников по капитальному ремонту общего имущества.

4.1.11. Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать

 акты выполненных работ и оказанных услуг.

4.1.12. Устанавливать и актировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения

 договорных обязательств.

4.1.13. Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений.

4.1.14. Осуществлять контроль за использованием членами Товариществ и другими

собственниками в многоквартирном доме, принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирных домах.

4.1.15. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном пере-

устройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

4.1.16. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников помещений на

 действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

4.1.17. Выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих

 полномочий.

4.1.18. Вести бухгалтерскую, статистическую, техническую и иную документацию.

4.1.19. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирных домах,

связанные с управлением общим имуществом в данных домах, в том числе в отношениях с третьими лицами.

4.1.20. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в домах их обязанностей,

 предусмотренных настоящим Уставом и действующим законодательством.

9.1.21. Предъявлять к должникам иски с требованием оплаты обязательных платежей и

коммунальных услуг, а также пени за просрочку оплаты в соответствии с действующим законодательством РФ в случае неисполнения обязанностей собственниками помещений в домах.

9.1.22. Выполнять иные обязанности в пределах предоставленных собственниками полномочий.

9.1.23. Хранить документы Товарищества:

- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;

- протоколы общих собраний Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы и приказы правления Товарищества;

- документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;

- документы делопроизводства Товарищества;

- акты ревизионных проверок или заключений ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;

- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания Товарищества и исполнительного органа Товарищества.

9.1.25. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а

также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

1. **Право собственности на общее имущество собственников помещений**

 **в многоквартирных домах.**

5.1. Собственникам помещений в многоквартирных домах принадлежит на праве общей долевой собственности – общее имущество в многоквартирных домах. Границы и размер земельного участка, на котором расположены многоквартирные дома, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

5.2. Собственники помещений в многоквартирных домах владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирных домах в установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ пределах. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирных домах возможно только с согласия всех собственников помещений в данных домах, в том числе и не являющихся членами ТСЖ, путём его реконструкции или модернизации.

5.3. По решению, принятому на общем собрании собственников помещений в многоквартирных домах, объекты общего имущества в многоквартирных домах могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в данных домах.

5.4. Земельный участок, на котором расположены многоквартирные дома, может быть обременён правом ограниченного пользования 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 помещений в многоквартирных домах. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

1. **Определение долей в праве общей собственности на общее имущество**

**в многоквартирных домах.**

6.1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах собственника помещения пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

6.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах собственника помещения следует судьбе права собственности на указанное помещение.

6.3. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

 6.4. Собственник помещения не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество;

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

1. **Средства и имущество товарищества собственников жилья.**

7.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное Това-риществом по предусмотренным законодательством РФ основаниям.

7.2. Средства Товарищества состоят из:

7.2.1. Взносов членов Товарищества, в том числе на создание специальных фондов;

7.2.2. Обязательных платежей членов Товарищества.

7.3. Платежей и взносов собственников не являющихся членами Товарищества, на совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме по договорам о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на создание специальных фондов.

7.4. Платежей и взносов собственников на проведение капитального ремонта общего имущества в случае принятия на общем собрании собственников помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ и размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника.

7.5. Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества.

7.6. Бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством Российской Федерации.

7.7. Прочих поступлений.

7.8. По решению общего собрания членов Товарищества Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Специальные фонды могут образовываться в целях:

7.8.1. восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, и их оборудования;

7.8.2. капитальный ремонт многоквартирных домов, в том числе инженерного оборудования, газовой котельной, фильтровальной станции;

7.8.3. оборудование и содержание детских, спортивных площадок, площадок отдыха;

обустройство и содержание стоянок автотранспорта;

7.8.4. благоустройство и озеленение придомовой территории;

7.8.5. строительство объектов общего имущества;

7.8.6. оплата юридических, аудиторских и иных услуг привлеченных лиц;

7.8.7. другие цели.

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

7.10. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

**8. Содержание общего имущества в многоквартирном доме.**

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

8.2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирных домах, бремя которых несёт собственник помещения, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника.

**9. Членство в товариществе собственников жилья.**

9.1. Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

9.2. Если в многоквартирных домах создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этих домах, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

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

**10. Обязательные платежи членов Товарищества**

10.1. Члены Товарищества обязаны нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества (далее - членские взносы), установленные решениями общих собраний членов Товарищества.

10.2. В случае принятия собственниками решения о проведении капитального ремонта общего имущества и установления перечня работ по капитальному ремонту, сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника и порядка ее внесения собственники обязаны оплачивать капитальный ремонт.

10.3. Члены Товарищества обязаны оплачивать коммунальные услуги.

10.4. Члены Товарищества обязаны вносить членские взносы, плату за жилое помещение,

коммунальные и прочие услуги ежемесячно не позднее двадцатого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставляемого Товариществом счета-квитанции.

10.5. Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений вносят обязательные

платежи и взносы в порядке, установленном общим собранием членов Товарищества, если иное не установлено в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества.

10.6. Наниматели по договору социального найма или договору найма государственного

жилищного фонда вносят обязательные платежи в порядке, установленном общим собранием членов Товарищества, если иное не установлено в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственником государственного жилищного фонда.

10.7. Собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, 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 не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

Неиспользование собственником принадлежащего ему 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.

10.8. В случае принятия собственниками решения об изменении способа управления много-

квартирными домами они обязаны возместить расходы Товариществу по ранее заключенным договорам.

10.9. В случае если общим собранием членов товарищества не утверждены тарифы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, то применяются тарифы, установленные органами местного самоуправления.

**11. Обязанности членов Товарищества**

11.1. Член Товарищества обязан:

11.1.1. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирных домов, объектам

 благоустройства и зеленым насаждениям, расположенным на придомовой территории.

11.1.2. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская

бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества.

11.1.3. Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым

назначением.

11.1.4. Выполнять требования настоящего Устава, решений общего собрания членов Товари

щества, правления Товарищества и председателя правления Товарищества в пределах их полномочий.

11.1.5. Не нарушать права других собственников.

11.1.6. Нести бремя содержания принадлежащего помещения, общего имущества.

11.1.7. Своевременно оплачивать членские взносы и вносить обязательные платежи, включая

плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

11.1.8. Своевременно извещать Товарищество о своем временном отсутствии по месту

жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем.

11.1.9. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и

находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу.

11.1.10. Допускать в помещение руководителей, иных должностных лиц Товарищества,

предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

11.1.11. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом.

11.1.12. Участвовать в общих собраниях членов Товарищества.

11.1.13. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему

 имуществу.

11.1.14. Предоставлять Товариществу информацию о лицах (контактные телефоны, адреса),

имеющих доступ в помещение члена Товарищества в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ.

11.1.15. За свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников

помещений в многоквартирном доме, а также лицами, проживающими в помещении члена Товарищества.

11.1.16. Предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему

помещения.

11.1.17. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества достоверные

сведения, предусмотренные п. 5.4. настоящего Устава, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

11.1.18. Соблюдать иные установленные общим собранием членов Товарищества требования.

**12. Органы управления и контроля Товарищества**

12.1. Органами управления Товарищества являются:

12.1.1. Общее собрание членов Товарищества.

12.1.2. Правление Товарищества.

12.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением

Товарищества.

12.3. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, за законностью

действий правления и председателя Товарищества, ответственных за эту деятельность, соблюдением ими действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общих собраний осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

**13. Общее собрание членов Товарищества**

13.1. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества.

13.2. Общее собрание членов Товарищества созывается в порядке, установленном настоящим

 Уставом.

13.3. Решение общего собрания членов товарищества собственников жилья может быть

Принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

13.4. Голосование на общем собрании членов Товарищества в очной форме может проводиться

посредством опроса в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

13.5. Общее собрание членов Товарищества в форме заочного голосования вправе принимать

решения по всем вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества.

13.6. Голосование на общем собрании членов Товарищества в форме заочного голосования

осуществляется путем принятия членами Товарищества решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

13.7. Общее собрание членов Товарищества в форме заочного голосования проводится в

соответствии с Порядком проведения общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования, утвержденным общим собранием членов Товарищества.

13.8. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается по инициативе правления

 Товарищества не позднее 90 (девяносто) дней после окончания финансового года.

13.9. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе

правления Товарищества, членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии.

13.10. Организация общего собрания членов Товарищества:

13.10.1. Каждый член Товарищества уведомляется о проведении общего собрания членов Това-

рищества не позднее чем за 10 (десять) дней до даты его проведения (в случае заочного голосования – не позднее чем за 10 дней до даты его окончания) путем размещения на информационном стенде каждого многоквартирного дома уведомления о проведении общего собрания членов Товарищества.

13.10.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются

сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, дата, место и время проведения общего собрания и выносимые на обсуждение вопросы (повестка дня), порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на таком собрании, адрес или место, где с ними можно ознакомиться. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

13.10.3. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании

собственников помещений в многоквартирных домах, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данных домах.

13.10.4. Член Товарищества вправе участвовать в общем собрании и голосовать лично либо

через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ.

13.10.5. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют члены Товари-

щества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества. В случае отсутствия на общем собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату, время и место проведения общего собрания.

13.10.6. Общее собрание ведет председатель правления Товарищества, а в случае его отсутствия -

один из членов правления Товарищества. В случае отсутствия вышеуказанных лиц или их отказа собрание ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их уполномоченных представителей.

Решение общего собрания членов Товарищества принимается большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества и их представители, кроме случаев, предусмотренных пунктом 13.13 настоящего Устава.

Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины, а также для собственников помещений, не являющихся членами Товарищества.

13.10.7. На общем собрании членов Товарищества вправе присутствовать собственники

 помещений, не являющиеся членами Товарищества, без права голоса.

13.10.8. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относится:

13.10.1. Внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в

новой редакции.

13.10.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликви-

 дационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов.

13.10.3. Избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора)

 Товарищества, досрочное прекращение их полномочий.

13.10.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

13.10.5. Утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных

фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов.

13.10.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности

 Товарищества.

13.10.4. Принятие решений о приобретении, строительстве, в том числе с расширением

(надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, капитальном ремонте общего имущества.

13.10.5. Предоставление в пользование или ограниченное пользование части общего имущества

в многоквартирных домах.

13.10.6. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартир-

 ных домах, отчета о выполнении такого плана.

13.10.7. Утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении

таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок).

13.10.8. Утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества.

13.10.9. Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по

результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

13.10.10. Рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления

 Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

13.10.11. 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 настоящим Кодексом, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

13.1.12. Определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе

 председателя правления Товарищества.

13.11. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

13.12. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества в

соответствии с пунктами 13.11.2,13.11.6 настоящего Устава, решения принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

13.13. Решения общего собрания членов ТСЖ оформляются протоколами, которые подписыва-

ются председателем и секретарём собрания и хранятся по адресу: г. Муром, ул. Октябрьская , дом 2.

**14. Правление Товарищества**

14.1. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием

членов Товарищества на два года и осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

По истечении срока действия полномочий правления Товарищества их полномочия сохраняются до проведения очередного отчетно-выборного общего собрания членов Товарищества.

14.2. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собра-

нию членов Товарищества.

14.3. Выборы членов правления Товарищества могут быть проведены открытым или

 тайным голосованием.

14.4. Правление избирает из своего состава председателя правления сроком на два года.

14.5. В обязанности правления Товарищества входят:

14.5.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований настоящего

 Устава.

14.5.2. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных

 обязательных платежей и членских взносов.

14.5.3. Составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, отчетов

о финансовой деятельности, представление их на утверждение общему собранию членов Товарищества.

14.5.4. Управление многоквартирными домами.

14.5.5. Заключение договоров на обслуживание и ремонт общего имущества.

14.5.6. Наем и увольнение работников для обслуживания многоквартирных домов.

14.5.7. Заключение от имени собственников и за их счет договоров на выполнение работ и

оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлению коммунальных и прочих услуг.

14.5.8. Прием заявлений о вступлении в члены Товарищества и выходе из него.

14.5.9. Ведение реестра членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета

и отчетности.

14.5.10. Созыв и проведение общих собраний членов Товарищества.

14.5.11. Установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего

 исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов.

14.5.12. Установление фактов причинения вреда имуществу собственников.

14.5.13. Хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на

многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством.

14.5.14. Выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих

 полномочий.

14.5.15. Ведение бухгалтерской, статистической и иной отчетности.

14.5.16. Рассмотрение заявлений и жалоб собственников помещений.

14.5.17. Разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества

перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества; перечней дополнительных работ; расчета стоимости работ.

14.5.18. Расчет размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников

 помещений, а также членских взносов для членов Товарищества.

14.5.19. Осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств

обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

14.5.20. Организация приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным

 договорам.

14.5.21. Осуществление проверки технического состояния общего имущества.

14.5.22. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.

14.5.23. Передача технической, бухгалтерской и иной документации на дом, а также учредитель-

ных и иных документов Товарищества новому правлению. В случае ликвидации Товарищества и (или) изменения способа управления многоквартирными домами техническая, бухгалтерская и иная документация на дома передается ликвидационной комиссии или выбранной управляющей организации. Учредительные и иные документы Товарищества передаются ликвидационной комиссии или уполномоченному на общем собрании собственнику помещения.

14.5.25. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

14.6. Заседание правления Товарищества созывается его председателем.

14.7. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления.

14.8. 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, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено Уставом Товарищества. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества.

14.9. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете

в банке, в соответствии с утвержденной в установленном настоящим Уставом порядке сметой расходов Товарищества.

14.10. Членом правления товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым

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

**15. Председатель правления Товарищества.**

15.1. Председатель правления Товарищества избирается из числа членов правления Товари-

щества на срок два года. Председатель правления обеспечивает выполнение решений общего собрания членов Товарищества, правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества. Председателем правления Товарищества не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо.

15.2. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарище-

ства, подписывает платежные документы и совершает сделки, одобренные правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов ТСЖ правила внутреннего трудового распорядка работников Товарищества, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества

15.3. Председатель правления Товарищества и члены правления при осуществлении своих

прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

15.4. Председатель правления Товарищества обязан обеспечить ревизионной комиссии

(ревизору), аудитору свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

15.5. Председатель правления может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей

общим собранием членов Товарищества или правлением в случае, если при осуществлении прав и исполнении обязанностей он будет действовать в ущерб Товариществу.

**16. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества**

16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов Товарищества на

срок не более чем два года. По истечении установленного срока полномочия ревизионной комиссии прекращаются.

16.2. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества, а

также их родственники.

16.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава

избирает председателя.

16.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

16.4.1 Контролирует деятельность правления Товарищества и его председателя, а также

проводит не реже одного раза в год плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

16.4.2. Представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам

 проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

16.4.3. Проверяет соблюдение финансовой дисциплины, правильность ведения

 бухгалтерского учета и составления отчетности.

16.4.4. Проверяет использование средств Товарищества по назначению.

16.4.5. Проверяет обоснованность операций с денежными средствами, расчетных и

 кредитных операций.

16.4.6. Проверяет полноту и своевременность уплаты Товариществом налогов.

16.4.7. Проверяет обоснованность произведенных затрат, связанных с текущей деятельностью,

 и затрат капитального характера.

16.4.8. Проверяет расчеты по оплате труда и прочие расчеты с физическими лицами.

16.4.10.Проверяет использование дополнительных доходов от хозяйственной деятельности

 Товарищества, средств специальных фондов.

16.4.11. Отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

16.5. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия регулируются Поло-

жением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным общим собранием членов Товарищества. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только общему собранию членов Товарищества.

16.6. Члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут предусмотренную законода-

тельством ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством РФ.

16.7. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества обязана:

16.7.1. Проверять выполнение правлением Товарищества и председателем правления решений

общих собраний членов Товарищества, правления, законность совершенных правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества.

16.7.2. Осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем

один раз в год, но не позднее 90 (девяносто) дней после окончания финансового года, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению общего собрания членов Товарищества либо по требованию членов правления Товарищества.

16.7.3. Представлять отчет о результатах ревизии на утверждение общего собрания членов Това-

рищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений. Отчет представляется на общее собрание членов Товарищества только после направления его для ознакомления правлению Товарищества.

16.7.4. Информировать правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на

 общем собрании членов Товарищества.

16.8. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членов либо

при выявлении злоупотреблений членами правления Товарищества и председателя правления своими полномочиями ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное общее собрание членов Товарищества либо направить материалы проверки в правоохранительные органы или в суд.

16.9. В случае невыполнения ревизионной комиссией (ревизором) своих обязанностей, преду-

смотренных настоящим уставом, для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества привлекается аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности. Аудитор может быть приглашен также по решению общего собрания членов Товарищества.

**17. Ведение делопроизводства в Товариществе**

17.1. Протоколы общих собраний членов Товарищества подписывают председатель и секретарь

таких собраний, данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся с листами регистрации членов Товарищества в его делах постоянно.

17.2. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества

оформляются в письменной форме, подписываются председателем правления Товарищества или его заместителем, председателем ревизионной комиссии (ревизором) соответственно. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

17.3. Копии протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний правления,

ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию.

**17. Права и обязанности собственника жилого помещения.**

17.1. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

17.2. Собственник жилого помещения вправе предоставить его владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учётом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

17.3. Собственник жилого помещения несёт бремя содержания данного помещения и если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующих многоквартирных домах.

17.4. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

**18. Расходы собственников помещений в многоквартирных домах.**

18.1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирных домах соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

18.2. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья многоквартирных домов о проведении капитального или текущего ремонтов, их объёме, сроках исполнения и об оплате расходов по их проведению являются обязательными для всех собственников помещений многоквартирных домов.

18.3. Бремя ответственности по оплате обязательных платежей и расходов на содержание и ремонт многоквартирных домов распространяется на всех собственников помещений в этих домах с момента возникновения права собственности на помещения в этих домах, независимо от того, являются ли они членами ТСЖ.

18.4. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на содержание и ремонт многоквартирных домов.

**19. Реорганизация товарищества собственников жилья.**

19.1. Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

**20. Прекращение деятельности Товарищества**

20.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации либо ликви-

дации в установленном законодательством РФ порядке.

20.2. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам

 в соответствии с передаточным актом.

20.3. Товарищество ликвидируется:

20.3.1. По решению общего собрания членов Товарищества, в том числе в случае физического

 уничтожения многоквартирных домов.

20.3.2. По решению общего собрания собственников помещений, если члены Товарищества не

обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

20.3.3. По решению суда.

20.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество Товарищества,

оставшееся после расчетов с бюджетом и кредиторами, направляются на обустройство общего имущества. Документы Товарищества передаются в установленном порядке в государственный архив по территориальности.

**21. Заключительные положения.**

21.1. Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с 01 февраля 2007 года.

21.2. Настоящий Устав составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую силу.

21.3. Поправки изменения и дополнения к Уставу товарищества собственников жилья принимаются на общем собрании членов Товарищества или их представителей большинством голосов собственников помещений, пропорционально долям участия, присутствующих на общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.

21.4. 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 многоквартирных домах - членом Товарищества.