

УТВЕРЖДЕН
решением общего собрания
членов ТСЖ «Дом на Набережной»
Протокол собрания № 4 от «29» августа 2016 г.



УСТАВ

товарищества собственников жилья

«Дом на набережной»

(новая редакция)

Московская область, г. Красногорск
2016 г.

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Дом на набережной», создано в организационно-правовой форме товарищество собственников недвижимости (жилья) в соответствии с Гражданским кодексом РФ и Жилищным кодексом РФ по инициативе и на основании решения общего собрания собственников помещений жилого многоквартирного дома, находящегося по адресу 143405 Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, Павшинский бульвар, дом 17, (далее именуемое - «Товарищество»). Способ управления домом – товарищество собственников жилья. Товариществом является объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с ЖК РФ помещениями в данном многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме.

1.2. Полное наименование Товарищества: **Товарищество собственников жилья «Дом на набережной»**, сокращенное наименование **ТСЖ «Дом на набережной»**.

1.3. Место нахождения Товарищества: 143401, Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, Павшинский бульвар, дом 17.

1.4. Место хранения документации, связанной с проведением голосования, определено: ответственный за хранение документов Председатель Правления ТСЖ, он принимает решение о выборе места хранения.

1.5. Товарищество является некоммерческой организацией. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со ст. 152 Жилищного кодекса РФ.

1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, в том числе специальные (с целью накопления денежных средств для капитального ремонта многоквартирного дома), круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

1.7. 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.

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

1.9. Товарищество создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено Уставом.

1.10. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, Жилищным кодексом РФ, иными нормативно-правовыми актами, а также решениями

общего собрания членов Товарищества, если таковые не противоречат действующему законодательству.

2. Хозяйственная деятельность Товарищества

2.1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

2.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

3) сдача в аренду части общего имущества в многоквартирном доме.

2.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества может использоваться 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.

3. Права Товарищества собственников жилья

3.1. Товарищество собственников жилья вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления, договор эксплуатации многоквартирным домом или договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество;

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

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

8) создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.

3.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество собственников жилья вправе:

- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирных домах;
- 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) получать в пользование либо приобретать в общую долевую собственность собственников помещений многоквартирного дома земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных или иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- 4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающего к дому выделенного земельного участка;
- 5) заключать сделки и иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

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

3.4. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

4. Обязанности Товарищества

4.1. Товарищество собственников жилья обязано:

1) обеспечивать выполнение требований главы 13 Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

2) осуществлять управление многоквартирными домами в порядке, установленном разделом VII ЖК РФ.

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

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества многоквартирных домов;

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений многоквартирного дома обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

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

7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

8) предоставлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами».

9) вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти.

10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного Кодекса РФ, в

течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав Товарищества изменений заверенные председателем товарищества копию устава Товарищества, выписку из протокола общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав Товарищества, заверенного председателем Товарищества.

5. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

5.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, 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 данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – «общее имущество в многоквартирном доме»). Границы и размеры земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

5.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом многоквартирного дома в установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ пределах.

5.3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе и не являющихся членами Товарищества, путем его реконструкции или модернизации.

5.4. По решению, принятому на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, объекты общего имущества многоквартирного дома могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в данном доме.

5.5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, могут быть обременены правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельных участков в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса РФ. Новые обременения земельных участков правом ограниченного пользования устанавливаются по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельных участков правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

6. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

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

6.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома собственников помещений следует судьбе права собственности на указанные помещения.

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:

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

2) 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.

3) производить захват общедомовой собственности присоединять ее к своей без решения Общего Собрания.

7. Средства и имущество Товарищества

7.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

7.2. Средства Товарищества состоят из:

1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;

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

3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

4) прочих поступлений.

7.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

7.4. Правление Товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на всех расчетных счетах в банках, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

8. Содержание общего имущества в многоквартирном доме

8.1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома.

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

9. Членство в Товариществе

9.1 Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.

9.2. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

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

9.4. Реестр членов Товарищества собственников жилья должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

9.5. Член Товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 9.4. Устава, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

10. Органы управления Товарищества собственников жилья

Органами управления Товарищества являются общее собрание членов Товарищества и правление Товарищества.

11. Общее собрание членов Товарищества

11.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества.

11.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относится:

- внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;
- принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- установление размера обязательных платежей и взносов для собственников помещений в многоквартирном доме;
- 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;
- принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определение направлений использования дохода и экономии в рамках ведения хозяйственной деятельности Товарищества;

- утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов о выполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;
- рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателем правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным Кодексом, Уставом товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;
- определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества;
- другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

11.3 Уставом Товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов Товарищества помимо указанных может быть отнесено решение иных вопросов.

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

11.5. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в трех основных формах: очное, заочное и очно-заочное. Все 3 формы имеют одинаковую юридическую силу.

12. Порядок проведения и организации общего собрания членов Товарищества

12.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов Товарищества или уставом Товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

12.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

12.3. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества;

12.4. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания, принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества:

1) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательных ликвидационных балансов;

2) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

3) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

12.5. Решения общего собрания членов Товарищества оформляются протоколами, которые подписываются председателем и секретарем собрания.

12.6. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

12.7. Решение общего собрания членов Товарищества собственников жилья может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 ЖК РФ.

13. Правление Товарищества

13.1. Руководство деятельностью Товарищества собственников жилья осуществляется правлением Товарищества. Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества.

13.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок 2 (два) года в количестве 4 человек, включая Председателя Правления.

По истечении срока действия полномочий правления Товарищества, его полномочия сохраняются до выбора (перевыбора) общим собранием членов Товарищества нового состава правления Товарищества.

13.3. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

13.4. Выборы членов правления Товарищества могут быть проведены очным или заочным голосованием.

Избранными в состав правления Товарищества считаются кандидаты, набравшие наибольшее число голосов членов Товарищества. В случае, если за двух или более кандидатов отдано одинаковое количество голосов членов Товарищества и один или более кандидатов выходят за максимально допустимое настоящим Уставом количество членов правления Товарищества, то указанные кандидаты считаются не выбранными в состав правления Товарищества и по ним может проводиться отдельное голосование по выборам в члены правления Товарищества.

При необходимости довыборов членов правления Товарищества, по причине равенства голосов членов Товарищества за кандидатов в члены правления, правление Товарищества считается избранным и легитимным.

13.5. Выбор способа избрания председателя Товарищества относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

13.6. Правление Товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления Товарищества. Решение правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления Товарищества.

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

13.8. Кандидат в Члены Правления не имеет права выдвигать свою кандидатуру при отсутствии уплаченного вступительного взноса. При наличии задолженности по оплате коммунальных услуг 2 месяца и более членство в выборном органе приостанавливается с потерей права голоса, а при наличии задолженности 6 месяцев и более Член Правления автоматически исключается из состава выборного органа и не имеет права избираться туда повторно.

14. Обязанности правления Товарищества

В обязанности правления Товарищества входят:

14.1. Соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества.

14.2. Составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения.

14.3. Управление многоквартирными домами или заключение договоров на управление ими.

14.4. Заключение договоров на поставку коммунальных услуг.

14.5. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества многоквартирными домами.

14.6. Наем работников для обслуживания многоквартирных домов и их увольнение.

14.7. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

14.8. Ведение реестра предусмотренного п.7 ст.148 ЖК РФ членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

14.9. Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества.

14.10. Выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества собственников жилья обязанностей.

15. Председатель правления Товарищества

15.1. Председатель правления Товарищества избирается на срок 2 года (два) года. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

15.2. Председатель правления Товарищества собственников жилья действует по доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы, совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным Кодексом РФ, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

14.3. В случае равенства голосов членов Товарищества, председатель правления Товарищества обладает правом решающего голоса при принятии правлением Товарищества решений.

16. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества на срок 2 (два) года в количестве 2-х человек. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

16.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;

2) представляет общему собранию членов товарищества заключение о результатах проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

3) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

4) имеет право присутствовать на всех собраниях Правления Товарищества с правом голоса.

16.4. Кандидат в Члены Ревизионной комиссии не имеет права выдвигать свою кандидатуру при отсутствии уплаченного вступительного взноса в ТСЖ. При наличии задолженности по оплате коммунальных услуг 2 месяца и более членство в выборном органе приостанавливается с потерей права голоса, а при наличии задолженности 3 месяцев и более Член Ревизионной комиссии автоматически исключается из состава выборного органа и не имеет права избираться туда повторно.

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

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 учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

17.3. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

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 многоквартирном доме.

17.5. Иные права и обязанности собственника зафиксированы в индивидуальном договоре управления общим имуществом многоквартирного дома с ТСЖ.

18. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме

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 многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

18.2. Решения общего собрания членов Товарищества многоквартирного дома о проведении капитального или текущего ремонтов, их объеме, сроках исполнения и об оплате расходов по их проведению являются обязательными для всех собственников помещений многоквартирного дома.

18.3. Бремя ответственности по оплате обязательных платежей и расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома, распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме, независимо от того, являются ли они членами Товарищества.

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 многоквартирного дома.

19. Реорганизация Товарищества

19.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

19.2. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

20. Ликвидация Товарищества

20.1. Ликвидация Товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

20.2. Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

21. Заключительные положения

21.1. По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящего устава, но прямо или косвенно вытекающим из характера деятельности Товарищества, его отношений с членами Товарищества и третьими лицами, и могущими иметь значение для Товарищества и его членов с точки зрения необходимости защиты их прав и охраняемых законом интересов, Товарищество и его члены будут руководствоваться положениями Жилищного кодекса РФ и иных действующих нормативных правовых актов.

21.2. Поправки, изменения и дополнения к Уставу Товарищества 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.

