

УТВЕРЖДЕН

Внеочередным общим собранием
членов Товарищества собственников
жилья "Гармония"

по адресу: г. Владивосток, Океанский
проспект, 54

Протокол № ____ от _____ 2026 год

УСТАВ

Товарищества собственников жилья "Гармония"



г. Владивосток
2026

год

Содержание

стр.

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	
ГЛАВА 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.....	
Раздел 2.1. Права товарищества.....	
Раздел 2.2. Обязанности товарищества.....	
ГЛАВА 3. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА.....	
ГЛАВА 4. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА.....	
ГЛАВА 5. ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.....	
Раздел 2.1. Членство в товариществе.....	
Раздел. 2.2. Права членов товарищества и собственников помещений, не являющихся членами товарищества.....	
ГЛАВА 6. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ В ТСЖ.....	
Раздел. 6.1. Общие положения.....	
Раздел 6.2 Компетенция общего собрания членов Товарищества.....	
Раздел 6.3. Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества.....	
Раздел 6.4. Голосование на общем собрании членов Товарищества.....	
ГЛАВА 7. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.....	
Раздел 7.1. Общие положения.....	
Раздел 7.2. Обязанности правления товарищества собственников жилья.....	
Раздел 7.3. Председатель правления товарищества собственников жилья.....	
Раздел 7.3.1 Обязанности Председателя Правления.....	
ГЛАВА 8. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА И РЕВИЗИЯ.....	
Раздел 8.1. Ревизионная комиссия.....	
Раздел 8.2. Проведение ревизии в товариществе.....	
ГЛАВА 9. СЧЕТНАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.....	
ГЛАВА 10. РАСХОДЫ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.	
ГЛАВА 11 РЕЗЕРВНЫЙ ФОНД	
Раздел 11 .1 Общие положения по Резервному фонду	
Раздел 11.2. Резервы фонда.	
Раздел 11.3. Статьи расходов, финансируемые за счет Резервного фонда.	
Раздел 11.4. Функции Правления Товарищества при управлении Резервным фондом.	
Раздел 11.5. Права и обязанности собственников помещений в рамках деятельности Резервного фонда.	
Раздел 11.6. Контроль за использованием средств фонда.	
Раздел 11.7. Реорганизация и ликвидация Резервного фонда.	
ГЛАВА 12. ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА.....	
ГЛАВА 13. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.....	
Раздел 13.1. Реорганизация товарищества.....	
Раздел 13.2. Ликвидация товарищества.....	
ГЛАВА 14. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В УСТАВ	

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Гармония» г. Владивостока является одной из форм ТСН (далее - Товарищество), создано на основании решения учредителя - МУПВ «Владстройзаказчик» от 14.10.2004 г. (решение от 14.10.2004 г.) в соответствии с действующим законодательством РФ и действует на основании Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее – Жилищный кодекс), других законодательных и нормативных актов.

1.2. Товарищество зарегистрировано в Инспекции ФНС России по Фрунзенскому району г. Владивостока, основной государственный номер 1042504374021, дата регистрации 08.11.2004.

1.3. Полное официальное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников жилья «Гармония». Краткое официальное наименование Товарищества на русском языке: ТСЖ «Гармония».

1.4. Местонахождения Товарищества: 690106, г. Владивосток, Океанский проспект, д.54. Электронный адрес: Garmoniya-54@mail.ru

1.5. Товарищество является юридическим лицом, некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирном доме.

Число членов Товарищества должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

1.6. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты, штампы и бланки со своим наименованием и иные средства визуальной идентификации.

1.7. Товарищество собственников жилья создано без ограничения срока деятельности.

1.8. Общее имущество Товарищества (земельный участок, объекты инфраструктуры, непосредственно и неразрывно связанные с единым комплексом недвижимого имущества и служащие его целевому использованию и пр.) является общей долевой собственностью домовладельцев. Товарищество может иметь в собственности обособленное имущество, которое учитывается на его самостоятельном балансе.

1.9. Товарищество отвечает по своим обязательствам принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов; члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.10. Российская Федерация, ее субъекты и муниципальные образования не несут ответственности по обязательствам Товарищества, равно как и Товарищество не несет ответственности по их обязательствам.

1.11. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе

конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (за исключением сетей связи, необходимых для оказания услуг связи собственникам помещений в многоквартирном доме или нанимателям жилых помещений в многоквартирном доме по договорам социального найма);

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.12. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

1.13. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

1.14. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

1.14.1. Приспособление общего имущества в многоквартирном доме для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме согласно требованиям, указанным в Жилищном кодексе, допускается без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме только в случае, если такое приспособление осуществляется без привлечения денежных средств указанных собственников.

1.15. Общие денежные средства, находящиеся на специальном счете.

1.15.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (далее - специальный счет), и сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, пеней, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете.

1.15.2. Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения и предшествующим собственником такого помещения.

1.15.3. Право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение.

1.15.4. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля нового собственника такого помещения в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествующего собственника такого помещения.

1.15.5. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете.

1.15.6. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете.

1.15.7. Условия договора, в соответствии с которыми переход права собственности на

помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, являются ничтожными.

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

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

1.16.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

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

1.16.4. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

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

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.

17. Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме при приобретении помещения в таком доме

17.1. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

17.2. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.

18. Содержание общего имущества в многоквартирном доме

18.1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

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

1.19. Цели деятельности Товарищества:

- управление и эксплуатация комплекса недвижимого имущества, включающего жилой дом, земельный участок и элементы инфраструктуры, находящегося по адресу: г. Владивосток, Океанский проспект, д. 54;

- реализация собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;

- сохранение и приращения недвижимости Товарищества;

- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;

- обеспечение соблюдения собственниками и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;

- обеспечение предоставления жилищно-коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений, а также нанимателям и арендаторам жилых и нежилых помещений;

- исполнение обязательств, принятых по договорам;

- исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- представление общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защита прав и интересов членов Товарищества.

Глава 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

Раздел 2.1. Права Товарищества.

2.1.1. Товарищество собственников жилья вправе:

- 1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;
- 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 настоящей главой и 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 в многоквартирном доме;
- 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.

2.1.2. 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 многоквартирном доме;
- 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- 4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- 5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

2.1.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

2.1.4. Товарищество собственников жилья 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.

2.1.5 Заключать от имени и по поручению членов Товарищества и иных собственников договоры электроснабжения, энергоснабжения (в горячей воде), на отпуск воды и прием сточных вод, сбор и вывоз бытовых отходов, ремонт и обслуживание лифтов и иные договоры с коммерческими организациями - поставщиками коммунальных услуг и ресурсоснабжающими организациями;

Раздел 2.2. Обязанности Товарищества.

Товарищество собственников жилья обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований настоящей главы, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;
- 2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса;
- 3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- 4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме 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 собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- 8) представлять 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 исполнительные органы субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса;
- 10) представлять в уполномоченные исполнительные органы субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

Глава 3. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА.

3.1. В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

3.2. Средства товарищества собственников жилья 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.

3.3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

3.4. Правление товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества.

Глава 4. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА.

4.1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

4.2. Товарищество собственников жилья 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, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

4.3. 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 настоящей главой и уставом товарищества.

Глава 5. ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

Раздел 5.1. Членство в Товариществе.

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

5.1.2. Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

5.1.3. 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.

5.1.4. 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.

5.1.5. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 5.1.4 настоящего раздела, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

5.1.6. Членство в товариществе собственников жилья, созданном собственниками помещений в двух и более многоквартирных домах, прекращается у всех являвшихся членами товарищества собственников помещений в одном из многоквартирных домов с

момента подачи заявления о выходе из членов товарищества собственника помещения в многоквартирном доме, в товариществе которого после прекращения этого членства члены товарищества, являющиеся собственниками помещений в том же доме, будут обладать менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. После прекращения членства в товариществе собственники помещений в данном доме обязаны выбрать и реализовать один из способов управления многоквартирным домом, установленными Жилищным кодексом.

Раздел. 5.2. Права членов товарищества собственников жилья и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме.

5.2.1. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены настоящим Кодексом и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

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

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

- 1) устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;
- 2) реестр членов товарищества;
- 3) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- 4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 5) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- 6) протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;
- 7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- 8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
- 9) иные предусмотренные настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

Глава 6. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

Раздел. 6.1. Общие положения.

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

Местом размещения уведомлений о проведении собраний членов Товарищества и собраний собственников помещений, решений собраний и иной информации является доска объявлений на первом этаже в 1 и 2 жилых подъездах дома по адресу: г. Владивосток, ул.

Океанский проспект, д. 54. Уведомление размещается не позднее десяти дней до даты проведения общего собрания.

6.1.2. Место хранения оригиналов протоколов собрания, бюллетеней для голосования является ГЖИ Приморского края, ул 1-я Морская 2, оригинал протоколов собрания помещение Правления Товарищества по адресу: г. Владивосток, ул. Океанский проспект, д. 54, подъезд №1.

6.1.3. Помимо общих собраний членов Товарищества, могут проводиться общие собрания собственников помещений, которые проводятся в соответствии с Жилищным кодексом.

6.1.4. Любое общее собрание собственников в МКД № 54 по Океанскому проспекту е проходит в соответствии со ст. 146 ЖК РФ, а также аналогично процедуре, описанной в данном Уставе в разделе 6.3.

Раздел 6.2 Компетенция общего собрания членов Товарищества.

6.2.1. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

- 1) внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 3) избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 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;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- 8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- 8.1) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 8.2) утверждение годового отчета о деятельности товарищества;
- 8.3) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- 9) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 10) 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;
- 11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;
- 12) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом или иными федеральными

законами.

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

Раздел 6.3. Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества.

6.3.1. Один раз в год Товарищество проводит годовое общее собрание. Годовое Общее собрание членов Товарищества проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом.

Общие собрания членов Товарищества, проводимые помимо годового, являются внеочередными.

6.3.2. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья размещается на досках объявлений 1-ого и 2-ого подъезда жилых помещений, в системе ГИС ЖКХ, а также может размещаться в домовых мессенджерах. Уведомление 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 направленное по электронной почте, по адресу письменно подтвержденным собственником помещения, 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.

6.3.2.1. Положения статей 45 - 48 Жилищного кодекса распространяются на порядок проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья, если иное не установлено настоящим разделом.

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

6.3.4. Правомочия общего собрания членов товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со статьей 45 Жилищного кодекса и уставом товарищества. 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.

6.3.5. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным настоящим Кодексом к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 2, 6 и 7 пункта 6.2.1 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

6.3.6. Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

6.3.7. Решение общего собрания членов товарищества собственников жилья может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса.

6.3.8. Член Товарищества может самостоятельно организовать проведение внеочередного общего собрания членов Товарищества. Порядок организации и проведения членами Товарищества аналогичен порядку организации и проведения общего собрания членов Товарищества с учетом следующих особенностей. Инициатор собрания обязан знать и следовать Федеральному закону от 27.07.2006 № 149-ФЗ "Об информации,

информатизации и защите информации".

6.3.9. Член Товарищества (далее в разделе - Инициатор) в соответствии с п 4 ст 45 ЖК РФ вправе поставить в ясной и чёткой форме вопросы для постановки на голосование на внеочередном общем собрании членов ТСЖ и провести собрание с повесткой, которую он сам формирует.

6.3.10. Инициатор должен чётко и ясно понимать необходимость, целесообразность своего предложения (проекта) для дома

6.3.11. Сформированное в ясной и чёткой форме предложение ставится на голосование перед собранием. При необходимости инициатор дает комментарии, обоснование к поставленному вопросу (по финансовым вопросам определяет стоимость своего проекта, источник и период финансирования, если данный вопрос связан с выполнением какого-либо проекта в доме).

6.3.12. Правление и счетная комиссия Товарищества оказывают помощь в подготовке и проведения собрания, предоставляет реестр членов Товарищества.

6.3.13 В случае принятия на собрании положительного решения по представленным Инициатором вопросам, он сам занимается поиском и предлагает подрядчиков на конкурсной основе, Правление Товарищества принимает решение по подрядчику.

Раздел 6.4. Голосование на общем собрании членов Товарищества.

6.4.1. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме очно-заочного голосования, осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

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

При проведении общего собрания посредством очного, очно-заочного или заочного голосования в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол общего собрания, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

6.4.3 При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

6.4.4 В случае, если при проведении очного общего собрания членов Товарищества путем совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело кворума, в дальнейшем решения общего собрания членов Товарищества с такой же

повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования.

6.4.5 Бюллетени для (решения собственников)голосования при проведении заочного и очно-заочного голосования, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование ,опускаются в ящики для голосования ,которые находятся в первом и втором подъездах, по адресу: г. Владивосток, Океанский проспект, 54, а также могут быть переданы в помещении Правления (1 подъезд,1-й этаж) членам правления, членам счётной комиссии, а также переданы ,при удаленном голосовании, на электронный адрес garmoniua-54@mail.ru посредством электронной почты с адреса, который был ранее собственноручно заявлен собственником ,в поданном в правление заявлении.

6.4.6 Принявшими участие в общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.(п. 2 ст. 47 ЖК РФ)

6.4.7 При очно-заочном голосовании, решение собрания считается принятым, если за него проголосовало большинство участников собрания и при этом в заседании участвовало не менее пятидесяти процентов от общего числа участников соответствующего гражданско-правового сообщества (ст 181.2 ГК, п 3 ст 47 ЖК РФ,п 3,4 ст 146 ЖК РФ)

ГЛАВА 7. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.

Раздел. 7.1. Общая часть.

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

7.1.2 Руководство деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества 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 собственников жилья.

7.1.3 Правление Товарищества избирается в составе 5 человек из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на два года.

7.1.4 Членом Правления Товарищества 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 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.

7.1.5 Кандидатуры на выборы в Правление могут предлагаться любым членом Товарищества в письменной форме. Письменное предложение о кандидатах в члены Правления направляется Председателю Правления, в случае созыва внеочередного общего собрания - лицу-инициатору проведения собрания. Список всех кандидатов в Правление представляется членам Товарищества не менее чем за 10 календарных дней до уведомления о собрании, на котором будут избираться члены Правления.

Члены Правления могут избираться неограниченное число раз.

Полномочия члена Правления могут быть прекращены досрочно по следующим основаниям:

- по собственному желанию;
- по требованию не менее 50% от общего числа членов Правления;
- по решению Общего собрания членов ТСЖ.

В случае досрочного прекращения полномочий более 2/3 членов Правления Правлением созывается Общее собрание членов ТСЖ, на котором избирается Правление в новом составе. При выборах нового состава Правления оно считается полномочным со дня принятия решения Общим собранием членов ТСЖ. При этом ранее действовавший состав Правления

обязан осуществить передачу технической, бухгалтерской и иной документации, а также учредительных и иных документов и печати ТСЖ вновь избранному составу Правления в срок не более 30 дней по акту.

7.1.6 Правление обязано распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в интересах собственников МКД с целью достижения и поддержания благоприятных и безопасных условий проживания собственников дома и надлежащего содержания общего имущества в соответствии с п.1.1 и п. 2.2 ст. 161 Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации.

7.1.7. Правление вправе превысить расходную часть утвержденного бюджета Товарищества, но не более чем на 25% с последующим уведомлением об этом членов Товарищества.

7.1.8. Заседание Правления созывается Председателем Правления или по инициативе не менее 30 процентов членов Правления.

7.1.9. Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

10. Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться Председателем Правления в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в 2 месяца. Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену Правления по почте или вручаться лично не позднее, чем за 7 календарных дней до даты проведения заседания. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

7.1.10 Правление имеет права и полномочия от Товарищества подавать судебные иски и представлять интересы собственников многоквартирного дома во всех арбитражных судах и судах общей юрисдикции по любым вопросам, связанным с нарушением прав собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Владивосток, пр. Океанский, 54, со всеми правами Истца и Ответчика.

7.1.11. При заключении договора с управляющей организацией (управляющим) Правление вправе передать все, либо часть своих функций этой управляющей организации (управляющему).

7.1.13 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. В случае равенства голосов, поданных «за» и «против», решающим является голос Председателя Правления. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем Правления Товарищества, секретарем заседания правления товарищества. Члены Товарищества имеют право знакомиться с указанными протоколами.

7.1.14. За исполнение своих обязанностей Председателю Правления ежемесячно выплачивается вознаграждение. Величина вознаграждения устанавливается общим собранием членов Товарищества.

Раздел 7.2. Обязанности правления товарищества собственников жилья

В обязанности Правления Товарищества входит:

- 1) соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований устава;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

- 3) Составление смет доходов и расходов ТСЖ на соответствующий год, отчетов о финансовой деятельности, представление их на утверждение Общему собранию членов Товарищества;
- 4) представительство интересов Товарищества;
- 5) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 6) Заключение от имени собственников и за их счет договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных и прочих услуг
- 7) утверждение проектов договоров электроснабжения, энергоснабжения (в горячей воде), отпуск воды и прием сточных вод, сбор и вывоз бытовых отходов, ремонт и обслуживание лифтов и иных проектов договоров с коммерческими организациями - поставщиками коммунальных услуг и заключение таких договоров;
- 8) наем управляющего и бухгалтера, утверждение должностных инструкций управляющего и бухгалтера, заключение трудовых договоров с ними, контроль за их деятельностью и увольнение;
- 9) ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- 10) созыв и организация проведения Общего собрания членов Товарищества, в том числе выбор формы проведения собрания (очная, заочная, очно-заочная);
- 11) утверждение правил, процедур и других внутренних документов Товарищества, за исключением документов, утверждение которых отнесено настоящим Уставом к компетенции общего собрания членов Товарищества;
- 12) расходование средств из резервного фонда для покрытия убытков Товарищества;
- 13) расходование средств из Фонда Капитального Ремонта, согласно решений общего собрания членов Товарищества, и в случае необходимости, определять очередность (производить перестановку) и сроки выполнения работ по проведению капитального ремонта общего имущества дома в зависимости от технического состояния дома и в порядке приоритетности и целесообразности
- 14) хранение протоколов общего собрания членов Товарищества, книг и журналов учета и иной документации Товарищества;
- 15) принятие решения о внесении членами Товарищества дополнительных платежей в случае возникновения непредвиденных расходов, необходимых для устранения аварий, последствий стихийных бедствий и иных подобных обстоятельств, если для проведения соответствующих работ недостаточно бюджетных средств Товарищества, резервного фонда и страховых выплат;
- 16) обеспечение выполнения решений общих собраний членов Товарищества и общих собраний собственников помещений МКД;
- 17) выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.
- 18) прием заявлений о вступлении в члены Товарищества и выходе из него;
- 19) установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов;
- 20) установление фактов причинения вреда имуществу собственников;
- 21) хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;
- 22) выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- 23) ведение бухгалтерской, статистической и иной отчетности;
- 24) рассмотрение заявлений и жалоб собственников помещений;
- 25) разработка и вынесение на утверждение Общего собрания членов ТСЖ: перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества; перечней дополнительных работ; расчета стоимости работ;

- 26) расчет размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов Товарищества;
- 27) осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;
- 28) организация приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
- 29) осуществление проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме;
- 30) реализация мероприятий по ресурсосбережению.

7.3. Председатель правления товарищества собственников жилья

7.3.1. Председатель правления товарищества собственников жилья избирается на срок, установленный уставом товарищества. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

7.3.2. Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и 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, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

7.3.3 Председатель Правления Товарищества избирается

- на общем собрании членов Товарищества, сроком на 5 лет из числа членов Товарищества путем голосования простым большинством голосов, участвующих в общем собрании членов ТСЖ.

В случае если Председатель Правления не избран на ОТСЖ, то он избирается на заседании Правления, сроком на 2 года, из состава членов Правления Товарищества путем голосования простым большинством голосов членов Правления.

По истечении установленного срока полномочия председателя Правления прекращаются, но только после передачи полномочий, дел новому председателю Правления.

7.3.4. Председателем Правления Товарищества может быть только физическое лицо, при этом по возможности знающее основные положения Жилищного и Гражданского Кодексы Российской Федерации и желательно имеющее опыт руководителя хозяйственной деятельностью не менее 2 лет.

7.3.5. Председатель Правления подчиняется общему собранию членов Товарищества и подотчетен ему.

7.3.6. Председатель Правления обязан в своей деятельности соблюдать требования действующего законодательства, руководствоваться требованиями настоящего Устава, решениями общих собраний членов Товарищества, принятыми в рамках их компетенции, заключенными Товариществом договорами и соглашениями. Председатель Правления обязан действовать в интересах Товарищества добросовестно и разумно.

7.3.7. Председатель Правления может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей общим собранием членов Товарищества, или Правлением в случае, если избрание было Правлением Товарищества. В том случае, если избрание Председателя было на общем собрании членов Товарищества, то освободить председателя от должностных

обязанностей может только общее собрание членов Товарищества.

Освобождение Председателя от исполнения обязанностей, возможно в случае, если при осуществлении прав и исполнении обязанностей он будет действовать в ущерб Товарищества, а также при физической невозможности выполнять свои обязанности (долгосрочный отъезд, болезнь), а также при подаче личного заявления с просьбой от освобождения от обязанностей председателя Правления.

7.3.8. За исполнение своих обязанностей Председателю Правления ежемесячно выплачивается вознаграждение, при условии наличия опыта работы в качестве председателя правления ТСЖ "Гармония" не менее 4 лет.

Председателю правления, при отсутствии опыта работы менее 4 лет в качестве председателя правления ТСЖ "Гармония", вознаграждение выплачивается за весь прошедший период работы с момента избрания по решению ОСЧТСЖ.

Величина вознаграждения устанавливается общим собранием членов Товарищества.

Раздел 7.3.1 Компетенции (обязанности) Председателя Правления.

К компетенции Председателя Правления Товарищества относятся:

- 1) руководство текущей деятельностью Товарищества и решение всех вопросов, не отнесенных настоящим Уставом и Жилищным Кодексом к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества;
- 2) обеспечение выполнения решений Правления, общих собраний членов Товарищества и собственников помещений в многоквартирном доме;
- 3) право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно;
- 4) подписание платежных документов и совершение сделок, которые в соответствии с законодательством, настоящим Уставом не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества;
- 5) разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным Кодексом, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества;
- 6) выдача доверенностей на право представительства от имени Товарищества, в том числе с правом передоверия;
- 7) издание приказов о приеме работников Товарищества, об их переводе и увольнении (за исключением приказов о приеме, переводе и увольнении управляющего и бухгалтера), других приказов и распоряжений, обязательных для выполнения всеми работниками Товарищества; применение мер поощрения (в пределах суммы установленной бюджетом Товарищества), наложение дисциплинарных взысканий;
- 8) представление на рассмотрение общего собрания членов Товарищества предложений о выплате работникам Товарищества премий и иных дополнительных выплат свыше суммы, установленной бюджетом Товарищества;
- 9) рассмотрение текущих и перспективных планов работ;
- 10) организация выполнений бюджета и финансово-хозяйственных планов деятельности Товарищества;
- 11) подготовка материалов, проектов и предложений по вопросам, выносимым на рассмотрение общего собрания членов Товарищества;
- 12) открытие расчетных, валютных и других счетов Товарищества в банковских

учреждениях;

13) организация бухгалтерского учета и отчетности Товарищества;

14) принятие решений по другим вопросам, связанным с текущей деятельностью Товарищества;

15) проведение заседаний Правления Товарищества;

16) выполнение функций заказчика по организации технической эксплуатации жилищного фонда, а также предоставления коммунальных и прочих услуг собственникам помещений многоквартирного дома;

17) контроль за предоставлением собственникам коммунальных и других услуг установленного законодательными и нормативными актами качества, а также договорными обязательствами;

18) обеспечение собственникам в установленном порядке перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги при нарушении сроков обеспечения и отклонения от нормативных показателей качества (стандартов);

19) принятие мер по обеспечению бесперебойной работы инженерного оборудования в многоквартирном доме;

20) обеспечение сохранности рабочей, технической и иной документации Товарищества и многоквартирного дома;

21) представление интересов Товарищества в государственных и иных учреждениях, связанных с управлением и эксплуатацией имущества в многоквартирном доме;

22) осуществление совместно с членами Правления периодического контроля состояния конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства недвижимого имущества многоквартирного дома и при необходимости принимать меры по устранению выявленных недостатков;

23) право страховать имущество ТСЖ и общее имущество многоквартирного дома;

24) иметь решающий голос при голосовании на заседании Правления при равенстве голосов;

25) право досрочного освобождения занимаемой должности;

26) право осуществления контроля за использованием жилых и нежилых помещений по их целевому назначению;

27) право подписания договоров аренды общедомового имущества, договоров с подрядчиками по выполнению работ по благоустройству, ремонту и техническому обслуживанию МКД и общедомового имущества

ГЛАВА 8. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА И РЕВИЗИЯ.

Раздел 8.1. Ревизионная комиссия

8.1.1 Ревизионная комиссия является органом контроля Товарищества, осуществляющим функции внутреннего финансово-хозяйственного контроля за деятельностью Товарищества, органов его управления, должностных лиц и работников.

8.1.2 Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества на два года. Полномочия отдельных членов или всего состава Ревизионной комиссии могут быть прекращены досрочно решением общего собрания членов Товарищества. Количественный состав Ревизионной комиссии – 3 члена Товарищества.

8.1.3 Член Комиссии вправе по своей инициативе выйти из ее состава в любое время, письменно известив об этом остальных ее членов.

8.1.4. Члены Комиссии могут быть переизбраны на следующий срок

8.1.5. Полномочия отдельных членов или всего состава Комиссии могут быть прекращены досрочно решением общего собрания членов Товарищества.

8.1.6. Комиссия решает все вопросы на своих заседаниях. В случае досрочного прекращения полномочий Комиссии полномочия вновь избранной Комиссии действуют с момента избрания (переизбрания) Комиссии общим собранием членов Товарищества. Требование о досрочном прекращении полномочий Комиссии или ее отдельных членов вносится в повестку дня годового или внеочередного общего собрания в соответствии с Уставом Товарищества.

8.1.7. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества.

8.1.8 Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

8.1.9 Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
 - 2) представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества, а также заключение о годовом отчете о деятельности товарищества, в том числе финансово-хозяйственной деятельности товарищества;
 - 3) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов; проверяет полноту и своевременность уплаты Товариществом налогов и сборов, страховых взносов
 - 4) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.
 - 5) соблюдает коммерческую тайну, не разглашает сведения, являющиеся конфиденциальными, к которым члены Комиссии имеют доступ при выполнении своих функций;
- при отсутствии внешнего аудита дает заключение по готовому отчету Товарищества, по соблюдению утвержденной сметы расходов, размерам обязательных платежей и взносов. Срок полномочий Комиссии исчисляется с момента избрания ее общим собранием членов Товарищества до момента избрания (переизбрания) Комиссии следующим собранием членов.

8.1.10 В своей деятельности Комиссия руководствуется законодательством Российской Федерации, Уставом Товарищества и другими локальными документами Товарищества в части, относящейся к деятельности Комиссии.

8.1.11 За исполнение своих обязанностей членам ревизионной комиссии выплачивается вознаграждение. Величина вознаграждения устанавливается общим собранием членов Товарищества.

Раздел 8.2. Проведение ревизии Товарищества.

8.2.1 По результатам проведения ревизии финансовой деятельности Товарищества ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества формирует "Акт ревизии Товарищества собственников жилья "Гармония"" (далее - Акт Ревизии), состоящий из вводной и описательной частей.

Вводная часть Акта ревизии должна содержать:

- наименование темы ревизии;
- дату и место составления акта ревизии;
- состав ревизионной комиссии;
- основание для проведения ревизии (указание: решение правления Товарищества);
- проверяемый период и сроки проведения ревизии;
- полное наименование и реквизиты Товарищества, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН);
- наименование должности и фамилия лица, имевшего в проверяемый период право первой подписи, фамилия главного бухгалтера;
- дата проведения и состав предыдущей ревизионной комиссии,
- выполненные мероприятия по устранению выявленных недостатков и нарушений, выявленных предыдущей проверкой.

Описательная часть Акта ревизии должна состоять из разделов в соответствии с вопросами, указанными в программе ревизии:

- соответствие осуществляемой деятельности учредительным документам;
- обоснованность расчетов сметы доходов и расходов;
- исполнение сметы доходов и расходов, поступления обязательных платежей и взносов;
- обеспечение сохранности денежных средств и материальных ценностей;
- соблюдение финансовой дисциплины и правильность ведения бухгалтерского учета и составление отчетности;
- обоснованность операций с денежными средствами, расчетных и кредитных операций;
- правильность расчетов по оплате труда;
- обоснованность произведенных затрат, связанных с деятельностью Товарищества;
- правильность формирования финансовых результатов и их распределение на предусмотренные уставом цели.

8.2.2 В акте ревизии, ревизующие должны соблюдать объективность и обоснованность, четкость, лаконичность, доступность изложения.

8.2.3 Результаты ревизии излагаются на основе проверенных данных и фактов, подтвержденных имеющимися документами, заключений специалистов, объяснений должностных и материально-ответственных лиц.

8.2.4 Описание фактов нарушений, выявленных в ходе ревизии, должно содержать информацию: за какой период, кем, когда и в чем выразились нарушения, размер документально подтвержденного ущерба и другие последствия этих нарушений.

8.2.5 В акте ревизии не допускается включение различного рода выводов, предположений и фактов, не подтвержденных документами или результатами проверок.

8.2.6 В акте ревизии не должна даваться правовая и морально-этическая оценка действий должностных и материально-ответственных лиц ревизуемой организации, квалификация их поступков, намерений и целей.

8.2.7 В акте ревизии должны быть ясно и полно отражены ответы на все вопросы программы ревизии. Объем акта ревизии не ограничивается, но ревизуемые должны стремиться к разумной краткости изложения.

8.2.8 Материалы ревизии состоят из акта ревизии и приложений к нему, на которые имеются ссылки в акте ревизии (документы, копии документов, справки, объяснения должностных и материально ответственных лиц и т.п.).

8.2.9 В случае возникновения ситуаций, не регламентированных данным разделом, ревизионная комиссия (ревизор) обязаны руководствоваться законодательством Российской Федерации и иными правовыми актами.

ГЛАВА 9. СЧЕТНАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

9.1. Счетная комиссия Товарищества избирается годовым общим собранием членов Товарищества не более чем на два года. В состав счетной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества и ревизионной комиссии. Количественный состав счетной комиссии – 3 члена Товарищества.

9.2. Счетная комиссия Товарищества:

- составляет формы бюллетеней для общих собраний Товарищества и согласовывает их с Правлением Товарищества;
- участвует в организации общего собрания членов Товарищества;
- осуществляет подсчет количественного состава общих собраний, определяет наличие кворума;
- ведет подсчет голосов при голосовании на общих собраниях, проводимых в виде письменного опроса, заочного голосования;
- результаты подсчета доводит до сведения Председателя собрания;
- составляет Протоколы общих собраний Товарищества совместно с Секретарем таких собраний;
- доводит до членов Товарищества и собственников помещений результаты решения общего собрания членов Товарищества путем размещения их на первом этаже каждого подъезда данного дома на доске объявлений;
- оформляет дела (собирает, структурирует, сшивает и т.п.) по общим собраниям для передачи их Правлению на хранение в помещении Правления.

9.3 За исполнение своих обязанностей членам счётной комиссии выплачивается вознаграждение. Величина вознаграждения устанавливается общим собранием членов Товарищества.

ГЛАВА 10. РАСХОДЫ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

10.1. 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 жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

10.2. Расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме финансируются за счет средств фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников.

10.3. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением такой обязанности, не исполненной Российской Федерацией, субъектом Российской

Федерации или муниципальным образованием, являющимися предыдущим собственником помещения в многоквартирном доме.

10.5. Уплата взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме регулируется статьями 169, 171 Жилищного кодекса.

Глава 11. РЕЗЕРВНЫЙ ФОНД ТОВАРИЩЕСТВА.

Раздел 11.1 Общие положения

11.1.1 Отношения, регулируемые настоящей Главой.

Настоящая глава регулирует правовые, экономические и социальные отношения, возникающие при создании Резервного фонда Товарищества, определении порядка образования и использование средств фонда, а также устанавливает основные принципы контроля за использованием средств резервного фонда.

11.1.2. Основные понятия, используемые в настоящей Главе.

Для целей настоящей Главы используются следующие основные понятия:

Общее имущество:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящиеся 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, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного [законодательства](#) и [законодательства](#) о градостроительной деятельности.

Резервный фонд – особая статья доходов и расходов Товарищества, цель создания которого является образование финансовых резервов для покрытия не предусмотренных затрат на момент формирования сметы расходов.

Взнос собственника помещения - индивидуальные безвозмездные обязательные платежи, уплачиваемые собственниками помещений в размере, утвержденном Общим собранием членов Товарищества.

Резервный счет – форма аналитического учета в Товариществе, отражающая обязательства Резервного фонда перед собственниками помещений.

Резервы фонда – совокупность денежных средств, находящихся на резервном счете и предназначенных для исполнения фондом обязательств, предусмотренных настоящей главой.

Раздел 11.2. Резервы фонда.

Источниками образования резервов Резервного фонда являются:

1) доходы, образовавшиеся в результате превышения доходных статей сметы над

соответствующими расходными статьями (экономия);

2) доходы от предпринимательской деятельности Товарищества – сдачи в аренду общего имущества размещения рекламы и ведения иной хозяйственной деятельности (если эти доходы не распределены по соответствующим расходным статьям сметы);

3) дополнительные обязательные платежи, в размере, утвержденном Общим собранием Товарищества;

4) суммы, полученные Товариществом в результате взыскания штрафных санкций, в т.ч. в судебном порядке, в виде пени, штрафов и иных платежей;

5) добровольные взносы собственников и иных лиц, желающих оказать содействие реализации уставной деятельности Товарищества.

6) иные доходы, не предусмотренные сметой, полученные Товариществом в соответствующем финансовом году (внеплановые доходы).

Раздел 11.3. Статьи расходов, финансируемые за счет Резервного фонда.

За счет Резервного фонда финансируются:

1) ремонт общего имущества собственников помещений многоквартирного дома по адресу г. Владивосток, Океанский проспект 54;

2) предотвращение и ликвидация последствий чрезвычайных и аварийных ситуаций;

3) благоустройство и работы по озеленению придомовой территории;

4) исполнение сметы Товарищества (в случае недофинансирования доходных статей сметы либо незапланированного роста тарифов и расценок);

5) принятые решения ОСС отдельно от бюджета(сметы доходов и расходов) по ремонту, дополнительному вознаграждению председателя правления, вознаграждению членов правления, счётной комиссии, членов ревизионной комиссии, а также других собственников дома, и по иным расходам.

6) при необходимости дополнительное финансирование резерва капитального ремонта дома, при наличии решения ОСС.

Раздел 11.4. Функции Правления Товарищества при управлении Резервным фондом. Правление Товарищества при управлении Резервным фондом выполняет следующие функции:

1) осуществляет оперативное управление Резервным фондом;

2) рассчитывает сумму взноса собственника в Резервный фонд, если взнос принят ОСЧТСЖ

3) аккумулирует доходы Резервного фонда;

4) ведет учет взносов (п.2) собственников помещений и других поступлений в Резервный фонд;

5) информирует собственников помещений о состоянии и использовании средств Резервного фонда;

6) ведет в установленном порядке бухгалтерский и налоговый учет;

7) осуществляет техническое обследование общего имущества на предмет восстановления и необходимости проведения ремонтных работ;

8) составляет сметы расходов на проведение ремонта или благоустройства;

9) производит текущий ремонт общего имущества ,а также ремонт, принятый на ОСС;

10) принимает меры по оперативному устранению аварийных ситуаций, связанных с техническим обслуживанием и эксплуатацией общего имущества;

11) принимает решение о расходовании средств фонда с обязательным указанием причины и цели расходования, общей необходимой суммы расходов, получателя средств;

12) утверждает перед общим собранием Товарищества произведенные расходы;

13) принимает меры по обеспечению полной и своевременной уплаты собственниками взносов в Резервный фонд;

14) осуществляет иные функции для обеспечения деятельности Резервного фонда.

Раздел 11.5. Права и обязанности собственников помещений в рамках деятельности Резервного фонда.

1. Собственники помещений имеют право:
требовать от Правления Товарищества исполнения данной Главы;
получать в Правлении Товарищества информацию о состоянии общего имущества и использовании средств Резервного фонда в порядке, установленном настоящей Главой.
2. Собственники помещений обязаны уплачивать взносы в порядке и размерах, которые предусмотрены настоящей разделом П 3 11.2 и решениями общего собрания членов Товарищества.
3. Собственники помещений не имеют права требовать передачи/возврата им денежных средств из Резервного фонда.

Раздел 11.6. Контроль за использованием средств фонда.

В период между общими собраниями Товарищества, контроль и проверку целесообразности производимых из средств Резервного фонда расходов и их соответствием уставным целям Товарищества осуществляет Ревизионная комиссия Товарищества. Отчёт о финансовой деятельности в части формирования и расходования средств Резервного фонда составляется Ревизионной комиссией в ходе ежегодной ревизии и предоставляется годовому общему собранию членов Товарищества.

Раздел 11.7. Реорганизация и ликвидация Резервного фонда.

Ликвидация Резервного фонда осуществляется по решению общего собрания членов Товарищества, при этом должно быть определено направление расходования денежных средств резервного фонда.

ГЛАВА 12. ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

12.1 Общие положения.

- Фонд капитального ремонта общего имущества Товарищества (Фонд капитального ремонта) сформирован согласно Федерального закона от 25.12.2012 № 271-ФЗ о выборе способа формирования путем перечисления обязательных взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома
- Фонд Капитального Ремонта формируется на специальном счете Товарищества, открытого в кредитной организации.

12.2. Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме регулируется разделом IX Жилищного кодекса.

12.3. Формирование фонда капитального ремонта регулируется статьей 170 Жилищного кодекса.

12.4. Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете регулируется главой 16 Жилищного кодекса.

12.5. Перечень работ и услуг, финансирование которого осуществляется за счет Фонда капитального ремонта регулируется ст. 166 ЖК РФ.

Глава 13. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

Раздел 13.1. Реорганизация Товарищества регулируется статьей 140. Жилищного кодекса

Раздел 13.2. Ликвидация Товарищества.

1. Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в

порядке, которые установлены гражданским законодательством.

2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Глава 14. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В УСТАВ

1. Изменения и дополнения в Устав, утвержденные Общим собранием членов Товарищества, подлежат государственной регистрации.

2. Государственная регистрация изменений и дополнений в Устав Товарищества осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3. Изменения и дополнения в Устав Товарищества вступают в силу с момента их государственной регистрации.