

УТВЕРЖДЕН
Решением общего собрания
Товарищество собственников жилья
«Калинина-45»
Протокол № б/к от
« 10 » Сентябрь 2013 г.

У С Т А В
Товарищества собственников жилья
«Калинина-45»

г. Люберцы
Люберецкий район
Московская область

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товариществом собственников жилья «Калинина-45» (далее по тексту: Товарищество) является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

Товарищество создано и действует в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным Законом РФ « О некоммерческих организациях », иным действующим законодательством Российской Федерации и настоящим уставом.

Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей своей целью получение прибыли.

Товарищество зарегистрировано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Люберцы по Московской области 11 октября 2004 года, присвоен ОГРН 1045005015934 .

1.2. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Калинина-45».

Сокращенное наименование: ТСЖ «Калинина-45».

1.3. Место нахождения Товарищества и его органов управления: Московская область, Люберецкий район, г. Люберцы, пос. Калинина, дом 45.

1.4. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет

самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую печать со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие средства визуальной идентификации. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления.

Имущество Товарищества состоит из движимого и недвижимого имущества, входящего в состав многоквартирного дома, приобретенного на средства, состоящие из вступительных или иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества и (или) полученные в результате его хозяйственной деятельности. Средства Товарищества могут пополняться за счет дополнительных взносов его членов на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иные цели в установленном законодательством порядке.

1.7. Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

1.8. 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.

1.9. 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 согласно действующему законодательству и уставу товарищества.

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

2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1 Товарищество создается для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Предметом хозяйственной деятельности Товарищества является:

- управление жилищным фондом нежилыми помещениями, обслуживание, эксплуатация, обеспечение сохранности и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества и их реконструкция в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, в наем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав многоквартирного дома и находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества многоквартирного дома и улучшения общего имущества;
- обеспечение собственников помещений коммунальными и прочими бытовыми услугами;
- защита и представление общих интересов собственников помещений в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами;
- обеспечение соблюдения собственниками помещений и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией, утвержденных общим собранием членов товарищества;
- исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, текущему и капитальному ремонту зданий, надстройке, пристройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами (в том числе иностранными) в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнение обязательств, принятых по договорам;
- получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;
- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных ст. 41 Закона Российской Федерации «О товариществах собственников жилья», законодательством для некоммерческих организаций и ст.152 Жилищного кодекса Российской Федерации.
- представление интересов Товарищества в качестве истца и ответчика в судах.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество имеет право:

3.1.1 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,

3.1.2. организовать собственное домоуправление для обслуживания многоквартирного дома, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества, получив для этого в случае необходимости лицензии на соответствующие виды деятельности.

3.1.3. 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;

3.1.4. 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, , сроки и порядок их взимания для каждого собственника помещений на основании законодательных актов Российской Федерации, Московской области, настоящего Устава и решений Общего собрания членов Товарищества.;

3.1.5. выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

3.1.6. пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

3.1.7. передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

3.1.8. продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

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

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

- 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;

- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

- совершать иные действия и заключать сделки, соответствующие целям и предмету деятельности Товарищества.

3.1.10 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.

3.2. Товарищество обязано:

3.2.1. обеспечивать выполнение требований ЖК РФ, ФЗ «О некоммерческих организациях», положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

3.2.2. осуществлять управление многоквартирным домом в установленном действующим законодательством порядке.

3.2.3. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

3.2.4.обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме, заключать договоры с предприятиями и организациями, имеющими лицензии на право заниматься соответствующим видом деятельности;

3.2.5.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;

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

3.2.7.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;

3.2.8.представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

3.2.9.вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в компетентные органы согласно ЖК РФ,

3.2.10. представлять в компетентные органы согласно ЖК РФ, 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

3.3. Товарищество обязано собрать общее собрание собственников помещений, если количество членов Товарищества составляет менее пятидесяти процентов от общего числа собственников помещений, с повесткой дня о ликвидации Товарищества или об изменениях в Уставе.

3.4. Товарищество обязано вести реестр членов Товарищества. 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.

4. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

4.1. Общим имуществом в многоквартирном доме являются обслуживающие более одного помещения коридоры, межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри помещений, общие помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества многоквартирного дома и служащие его использованию.

4.2. Имущество, принадлежащее собственникам помещений на праве общей долевой собственности, не подлежит отчуждению отдельно от права собственности собственников помещений на помещения в многоквартирном доме.

4.3. По решению членов Товарищества, принятому на общем собрании в соответствии с процедурой, предусмотренной Уставом, объекты общего имущества могут быть переданы в пользование лицу или лицам, если это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений.

4.4. Доля каждого собственника помещений в праве общей собственности на общее имущество (далее – доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в многоквартирном доме. Распределение долей закрепляется соглашением участников долевой собственности на общее имущество.

4.5. Доля собственности каждого собственника помещений в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме следует судьбе права собственности на помещение в многоквартирном доме, принадлежащее этому собственнику помещений.

4.6. Доля собственности нового собственника помещений (покупателя, наследника и т.п.) в праве общей собственности равна доле предшествующего собственника помещений.

4.7. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества пропорционально его доле.

4.8. Недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности собственников помещений, если на Общем собрании членов товарищества не принято решение о приобретении этого имущества в собственность Товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

4.9. Неиспользование собственником помещений принадлежащих ему помещений, либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения собственника помещений полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

5. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

5.1. Членами Товарищества являются собственники помещений, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в многоквартирном доме, и которые добровольно выразили намерение вступить в члены Товарищества.

5.2. В случае если жилое и или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них их общих интересов в Товариществе.

5.3. Членство в Товариществе возникает у собственника помещений, выразившего свою волю об этом, с момента регистрации Товарищества в установленном порядке.

В дальнейшем (после организации Товарищества) все лица, приобретающие в собственность помещения в многоквартирном доме, вправе стать членами Товарищества.

5.4. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

5.5. С момента прекращения права собственности собственника помещений на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в Товариществе прекращается.

5.6. При реорганизации юридического лица – члена Товарищества либо смерти гражданина – члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору входят в состав членов Товарищества с момента возникновения права собственности на имущество в многоквартирном доме.

5.7. Собственник помещений вправе прекратить членство в Товариществе, письменно уведомив об этом Товарищество.

5.8. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать его и осуществлять связь с ним, а также сведения о размерах принадлежащих ему доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

5.9. 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 указанных в статье 161 ЖК РФ способов управления многоквартирным домом.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛОМ ДОМЕ, ИМИ НЕ ЯВЛЯЮЩИМИСЯ

6.1. Член Товарищества обязан:

6.1.1. Выполнять требования Устава Товарищества, решения Общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества.

6.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания.

6.1.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату средств, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, сроки и порядке, установленном Общим собранием членов Товарищества.

6.1.4. Содержать находящиеся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

6.1.5. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

6.1.6. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

6.1.7. Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

6.1.8. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников помещений либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

6.1.9. Использовать жилое и /или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных Уставом Товарищества или решением Общего собрания членов Товарищества.

6.1.10. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и иными правовыми актами, Уставом Товарищества.

6.2. Член товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством, а также может быть исключен из членов Товарищества по решению Общего собрания членов Товарищества.

6.3. Права членов товарищества собственников жилья и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме:

6.3.1 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, согласно ЖК РФ и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

6.3.2. 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.

6.3.3. 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 ЖК РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

6.4. Член Товарищества имеет право:

6.4.1. Избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества, участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия.

6.4.2. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления.

6.4.3. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих им на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

6.4.4. Сдавать внаем или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности, в порядке, установленном законодательством.

6.4.5. Производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе в многоквартирном доме.

6.4.6. Завещать в установленном порядке принадлежащую ему жилую и нежилую площадь.

6.4.7. Осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

7. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членов Товарищества.

7.2. Руководство текущей Деятельностью Товарищества осуществляет Правление и его председатель.,

7.3. Контроль за работой Правления, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений Общего собрания осуществляет Ревизионная комиссия (Ревизор).

8. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Организация Общего собрания:

8.1.1. Уведомление о проведении Общего собрания направляется Правлением Товарищества или лицом (лицами), по инициативе которого созывается Общее собрание, в письменной форме и передается каждому члену Товарищества лично в руки, направляется по почте, по факсу или электронной почте, Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения Общего собрания.

8.1.2. В уведомлении о проведении Общего собрания указывается, по чьей инициативе созывается Общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня собрания. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

8.1.3. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

8.1.4. 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. В случае отсутствия кворума инициатор назначает новую дату, место и время проведения Общего собрания. Вновь назначенное Общее собрание может быть созвано в срок не ранее 2-х и не позднее 30- суток с момента несостоявшегося ранее Общего собрания.

8.1.5. Общее собрание ведет Председатель Правления или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания. Собрание по выбору способа управления в многоквартирном доме ведет инициатор собрания.

8.1.6. Решение принимается большинством голосов, присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей, и оформляется протоколом.

8.2. Решение Общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участие в голосовании.

8.3. Годовое Общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное Общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, членов Товарищества, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества, а также по требованию Ревизионной комиссии (Ревизора) или органа местного самоуправления.

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

8.4.1 внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;

8.4.2. принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

8.4.3. избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

8.4.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

8.4.5. 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;

8.4.6. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

8.4.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

8.4.8. утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

8.4.9. утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

8.4.10. утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

8.4.11. утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

8.4.12. рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

8.4.13. 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;

8.4.14. определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;

8.4.15. принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в многоквартирном доме;

8.4.16. принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества собственникам помещений или третьим лицам; предоставления сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

8.4.17. введение ограничений на использование общего имущества;

8.4.18. образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта многоквартирного дома и оборудования;

8.4.19. другие вопросы, отнесенные уставом товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов товарищества .

8.5. Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать и иные вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества уставом Товарищества..

8.6. Решения по вопросам, перечисленным в пунктах 8.4.2, 8.4.6, 8.4.7, 8.4.15, 8.4.16 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов от общего числа голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на собрании.

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

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений по вопросам, поставленным на голосование. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании членом 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 члена 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.

9. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья 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.

9.2. Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества. Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на два года.

9.3. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества.

9.4. 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.

9.5. Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

9.6. Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем в сроки, установленные уставом товарищества.

9.7. 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. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.

9.8. В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

- 1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов (годового бюджета) на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 9) ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;

10) выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

11) представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами от имени собственников;

9.9. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на его счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

Максимальный размер средств, которыми Правление вправе оперировать, может быть ограничен решением Общего собрания.

9.10. Правление избирает из своего состава председателя.

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

9.12. 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 о них должны направляться каждому члену Правления по почте или вручаться не позднее чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.

9.13. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

9.14. Член Правления, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством, а также может быть исключен из Правления большинством голосов членов Правления.

9.15. В случае заключения договора с управляющей организацией Правление может передать свои полномочия и функции этой управляющей организации.

10. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Председатель Правления избирается на 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.

10.2. Председатель обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны.

10.3. Председатель действует от имени Товарищества без доверенности. Подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не подлежат обязательному одобрению Правлением или Общим собранием. Разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

11. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ

11.1. Ревизионная комиссия (Ревизор) избирается Общим собранием из числа членов Товарищества на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

11.2. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного Ревизора, из своего состава избирает председателя.

11.3. Ревизионная комиссия (Ревизор):

- проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
- представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

- 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;
- отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.;
- созывает в случае необходимости внеочередное Общее собрание членов Товарищества.

12. СРЕДСТВА ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Средства Товарищества могут составлять:

- вступительные взносы – денежные средства, внесенные членами Товарищества на организационные расходы на оформление документации;
- членские взносы – (в т.ч. обязательные платежи) – денежные средства, ежемесячно вносимые собственниками, нанимателями и арендаторами жилых и/или нежилых помещений на управление, содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества, предоставляемые коммунальные услуги согласно Смете Товарищества, ежегодно утверждаемой Общим собранием Товарищества;
- целевые взносы – денежные средства, дополнительно (по решению Общего собрания членов Товарищества) вносимые собственниками, нанимателями и арендаторами жилых и /нежилых помещений на покрытие убытков, образовавшихся в результате жилых и /нежилых помещений на покрытие убытков, образовавшихся в результате нанесения ущерба общему имуществу по причине форс-мажорных обстоятельств, а также на приобретение (создание) объектов общего пользования;
- бюджетные поступления – передаваемые Товариществу государственные и муниципальные дотации на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсации за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иные предусмотренные дотации;
- разница между денежными поступлениями и расходами, образовавшаяся в результате хозяйственной деятельности Товарищества, направленная на осуществление целей и задач Товарищества;
- прочие поступления.

12.2. Часть свободных денежных средств может быть помещена в банковские учреждения, в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги исключительно на основании решения Общего собрания Товарищества.

12.3. Решением Общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды для реализации уставных задач. Порядок образования и расходования средств специальных фондов определяется Общим собранием.

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

13. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ

13.1. Товарищество осуществляет учет результатов работ, ведет оперативный, бухгалтерский и статистический учет по нормам, действующим в Российской Федерации.

13.2. Организацию документооборота в Товариществе осуществляет Председатель правления.

13.3. Товарищество осуществляет хранение следующих документов:

- устав Товарищества, а также изменения и дополнения к нему;
- решение о создании Товарищества;
- документ, подтверждающий государственную регистрацию Товарищества;

- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, находящееся на его балансе;
- внутренние документы;
- протоколы общих собраний членов Товарищества и Ревизионной комиссии (Ревизора);
- заключения аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами РФ, уставом Товарищества, внутренними документами, решениями Общего собрания членов и исполнительного органа Товарищества.

Хранение документов осуществляется по месту нахождения исполнительного органа Товарищества.

13.4. Перечисленные в п.13.3 настоящего Устава документы должны быть доступны для ознакомления членам Товарищества, а также заинтересованным лицам в любой рабочий день. Ознакомление с документами, относящимися к коммерческой тайне, регулируется Положением, утверждаемым Общим собранием членов Товарищества.

14. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияния, разделения, присоединения, выделения) либо ликвидации.

14.2. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

14.3. Товарищество ликвидируется:

- по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- по решению общего собрания в связи с изменением способа управления многоквартирным домом;
- по решению суда на основании требования органов исполнительной власти или местного самоуправления, прокурора:
 - а) в связи с устойчивой финансовой несостоятельностью Товарищества;
 - б) в случае осуществления деятельности по управлению жилым фондом и нежилыми помещениями без надлежащего разрешения (лицензии), полученной в установленном порядке;
 - в) при осуществлении деятельности, запрещенной законодательством либо противоречащей уставным целям Товарищества.

14.3. Порядок ликвидации Товарищества:

14.3.1. Управление многоквартирным домом переходит от правления Товарищества к ликвидационной комиссии с момента принятия решения о ликвидации.

14.3.2. Ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц публикацию о ликвидации Товарищества, порядке и сроке заявления требований его кредиторов. Срок заявления требований кредиторами не может быть менее чем два месяца со дня публикации о ликвидации Товарищества.

14.3.3.. Ликвидационная комиссия принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации Товарищества.

14.3.4. По окончании срока для предъявления требований кредиторами ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества Товарищества, перечне предъявляемых кредиторами требований, а также о результатах их рассмотрения.

Промежуточный ликвидационный баланс утверждается Общим собранием членов Товарищества (при решении о самороспуске) или органом, принявшим решение о его ликвидации.

14.3.5. Если имеющиеся у ликвидируемого Товарищества денежные средства недостаточны для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия осуществляет продажу имущества Товарищества с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений.

14.3.6. Выплата денежных сумм кредиторам ликвидируемого Товарищества производится ликвидационной комиссией в порядке очередности, установленной ст.64 Гражданского кодекса РФ (ч.1), в соответствии с промежуточным ликвидационным балансом, начиная со дня его утверждения, за исключением кредиторов пятой очереди, выплаты которым производятся по истечении месяца со дня утверждения промежуточного ликвидационного баланса.

14.3.7. После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается общим собранием членов Товарищества или органом, принявшим решение о ликвидации Товарищества.

14.3.8. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется в соответствии с долями участия членов Товарищества.

14.3.9. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество — прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц.