

УТВЕРЖДЕН
Решением общего собрания
членов товарищества собственников
жилья в многоквартирном доме
по адресу: г. Вязники, ул. Ефимьево, д. 1

Протокол № ____ от «__» _____ 20__ г.

УСТАВ
товарищества собственников жилья
«Ефимьево-1»

ОГЛАВЛЕНИЕ

ЛИСТ

1.	Основные понятия, термины и определения	2
2.	Наименование и местонахождения товарищества	4
3.	Правовой статус товарищества	5
4.	Цели деятельности товарищества	5
5.	Предмет деятельности товарищества	5
6.	Имущество товарищества	6
7.	Источники формирования имущества товарищества	6
8.	Участие собственников помещений в формировании имущества Товарищества	7
9.	Определение доли участия собственника помещения в общей долевой собственности дома	7
10.	Право собственности на жилые помещения, общее имущество в доме и имущество товарищества	8
11.	Страхование имущества Товарищества	10
12.	Права товарищества	10
13.	Обязанности товарищества	12
14.	Отношения с собственниками помещений в многоквартирном доме	13
15.	Членство в товариществе - общие положения	13
16.	Права членов Товарищества	14
17.	Обязанности членов Товарищества	15
18.	Порядок и условия приема в товарищество новых членов	16
19.	Порядок и условия выхода члена Товарищества из его состава	16
20.	Органы управления Товариществом	16
21.	Порядок созыва общего собрания Товарищества	17
22.	Кворум общего собрания Товарищества	17
23.	Принятие решений на общем собрании Товарищества	18
24.	Решения общего собрания Товарищества	18
25.	Порядок проведения собрания Товарищества в очной форме	18
26.	Порядок проведения собрания Товарищества в заочной форме	19
27.	Общее собрание членов Товарищества	19
28.	Правление товарищества	21
29.	Права правление Товарищества	21
30.	Обязанности правление Товарищества	22
31.	Порядок работы правление Товарищества	23
32.	Председатель правления Товарищества	23
33.	Права председателя правления Товарищества	24
34.	Обязанности председателя правления Товарищества	24
35.	Ревизионная комиссия Товарищества	25
36.	Конфликт интересов	27
37.	Хозяйственная деятельность Товарищества	27
38.	Контроль за деятельностью Товарищества	28
39.	Порядок реорганизации и ликвидации Товарищества	28
40.	Заключительные положения	29

1. Основные понятия, термины и определения

В настоящем Уставе применены следующие понятия, термины и определения:

1.1. **Помещение** - единица комплекса недвижимого имущества (часть жилого здания, иной связанный с жилым зданием объект недвижимости), выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых и нежилых целей, находящаяся в собственности граждан.

1.2. **Собственник помещения** - участник долевой собственности на общее имущество в доме. По своему волеизъявлению, в порядке и на условиях установленных настоящим Уставом, собственник помещения может стать членом Товарищества.

1.3. **Товарищество** - форма объединения собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в доме и имуществом Товарищества.

1.4. **Имущество дома** - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части находятся в собственности граждан, а общее имущество находится в их общей долевой собственности.

1.5. **Имущество Товарищества** - материальные и финансовые ресурсы, находящиеся на его балансе и являющиеся собственностью Товарищества.

1.6. **Общее имущество в доме** - части недвижимого имущества, предназначенные для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанные с ними назначением; находятся в общей долевой собственности. Общим имуществом в доме является имущество, обслуживающее более одного собственника помещения:

- межквартирные и лестничные клетки,
- лестницы,
- лифты и лифтовые шахты,
- крыша,
- подвал,
- ограждающие несущие и ненесущие конструкции,
- насосная,
- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, водоотведения, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды,
- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков, осветительных установок помещений общего пользования, пассажирских, лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов (домофонов), сети до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии,
- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, элеваторных узлов, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях,
- механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения,
- земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета,
- иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса

недвижимого имущества дома и служащие его использованию,
- помещения общего пользования, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме.

1.7. Доля участия - доля собственника помещений в праве общей долевой собственности на общее имущество, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, в других общих расходах, а также количество голосов на собраниях собственников помещений и членов Товарищества.

1.8. Общее имущество подъезда - часть общего имущества дома, которое используется для обслуживания собственников помещений исключительно только этого подъезда и локально находится в этом подъезде.

1.9. Техническая эксплуатация жилищного фонда:

1.9.1. Управление жилищным фондом:

- а) организация эксплуатации;
- б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- в) все виды работы с собственниками, нанимателями и арендаторами.

1.9.2. Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий:

- а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- б) осмотры;
- в) подготовка к сезонной эксплуатации;
- г) текущий ремонт;
- д) капитальный ремонт.

1.9.3. Санитарное содержание:

- а) уборка мест общего пользования;
- б) уборка мест придомовой территории;
- в) уход за зелеными насаждениями.

1.10. Внешняя граница сетей электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса – это место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

1.11. Внешняя граница сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества - это место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

1.12. Уполномоченное физическое лицо - индивидуальный предприниматель – гражданин, имеющий право заниматься предпринимательской деятельностью без образования юридического лица с момента регистрации в качестве индивидуального предпринимателя и получения свидетельства с указанием на виды деятельности, которыми вправе заниматься предприниматель.

1.13. Полномочный представитель – представитель собственника помещения на собраниях в доме, действует на основании нотариально удостоверенной или заверенной председателем правления Товарищества доверенности (п.п. 4 и 5 статьи 185 ГК).

1.14. Инициатор собрания – имеющее на то право лицо, лица или управляющий орган принявший решение о созыве собрания.

1.15. **Кворум** – установленное законом или уставом организации число участников собрания, заседания, необходимое для признания данного собрания (заседания) правомочным принимать решения по вопросам повестки дня.

1.16. **Общее собрание** – собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводимое в соответствии со статьями 44,45,46,47 и 48 Жилищного Кодекса РФ.

1.17. **Собрание Товарищества** – собрание членов Товарищества, проводимое в соответствии с Уставом Товарищества.

1.18. **Голосование** – процесс выражения воли голосующего по определенным вопросам в повестке дня собрания.

1.19. **Решение собственников помещений** – решение, принятое на Общем собрании дома.

1.20. **Решение Товарищества** – решение, принятое Товариществом или органами его управления в пределах своих полномочий.

1.21. **Очная форма проведения собрания** – совместное присутствие собственников помещений на собрании для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

1.22. **Заочная форма проведения собрания** – передача в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений (членов товарищества) в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений по вопросам, поставленным на голосование.

1.23. **Платежная дисциплина** – своевременное и в полном объеме исполнение собственниками помещений обязательных платежей и взносов, установленных органами управления Товарищества в соответствии с настоящим Уставом.

1.24. **ЕГРЮЛ** – единый государственный реестр юридических лиц.

2. Наименование и местонахождения товарищества

2.1. Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Ефимьево-1».

2.2. Краткое наименование: ТСЖ «Ефимьево-1».

2.3. Место нахождения Товарищества: г. Вязники, Владимирская обл.

2.4. Юридический адрес Товарищества: Владимирская обл., г. Вязники, ул. Ефимьево, 1.

2.5. Почтовый адрес товарищества: 601446, Владимирская обл., г. Вязники, ул. Ефимьево, 1.

3. Правовой статус товарищества

3.1. Товарищество собственников жилья «Ефимьево-1» (далее – Товарищество) – добровольное объединение собственников помещений в многоквартирном доме, является некоммерческой потребительской организацией и образовано в соответствии с положениями Гражданского и Жилищного кодекса Российской Федерации для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельностью по созданию, 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.

3.2. Товарищество считается образованным как юридическое лицо с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке, может иметь в собственности обособленное имущество, от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, заключать договора, быть истцом и ответчиком в суде, имеет самостоятельный баланс.

3.3. Товарищество вправе в установленном порядке открывать рублевые и валютные счета в банковских учреждениях на территории РФ.

3.4. Товарищество имеет круглую и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

3.5. Товарищество может от своего имени, представлять общие интересы собственников жилья в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления.

3.6. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

4. Цели деятельности товарищества

4.1. Обеспечение сохранности жилищного фонда.

4.2. Проведение единой технической политики в жилищной сфере для выполнения требований действующих нормативов по технической эксплуатации и ремонту жилищного фонда.

4.3. Совместное управление собственниками помещений комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

4.4. Уменьшение расходов на жилищно-коммунальные услуги за счет:

- концентрации и оптимальное расходование средств, направляемых на техническую эксплуатацию жилищного фонда.
- оказания собственникам жилья различного вида услуг в области ЖКХ,
- улучшения обслуживания и технической эксплуатации жилищного фонда.
- оказание консультационных и информационных услуг членам Товарищества.

5. Предмет деятельности товарищества

5.1. Реализация собственниками помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в доме.

5.2. Сохранение и приращение недвижимости в доме.

5.3. Распределение между собственниками помещений обязанностей по возмещению соответствующих издержек по технической эксплуатации дома.

5.4. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в доме.

5.5. Обеспечение соблюдения собственниками помещений и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией.

5.6. Исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции объектов общей собственности в доме.

5.7. Заключение договоров, контрактов, соглашений с физическими и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности.

5.8. Проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории.

5.9. Осуществление хозяйственной деятельности в рамках положений Жилищного кодекса РФ и настоящего Устава.

5.10. Представление, защита законных прав и общих интересов собственников помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

6. Имущество товарищества

Имущество Товарищества - это материальные и финансовые ресурсы, находящиеся на его балансе и являющиеся собственностью Товарищества. Товарищество может иметь в собственности или аренде здания, сооружения, жилищный фонд, оборудование, земельные участки, инвентарь, денежные средства и иное имущество.

7. Источники формирования имущества товарищества

7.1. Вступительные членские взносы членов Товарищества.

7.2. Иные целевые взносы и обязательные платежи членов Товарищества и собственников помещений, не являющихся членами Товарищества.

7.3. Прибыль от хозяйственной деятельности Товарищества.

7.4. Субсидии и компенсации за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг и иных услуг отдельным категориям граждан.

7.5. Целевые отчисления на содержание товарищества на периодической и/или единовременной основе.

7.6. Целевые поступления от установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по технической эксплуатации жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, а также иных предусмотренных дотаций.

7.7. Полученные в собственность и/или аренду здания, помещения и земельные участки.

7.8. Добровольные имущественные взносы и пожертвования физических и юридических лиц.

7.9. Дивиденды, получаемые по акциям, облигациям, другим ценным бумагам и вкладам.

7.10. Доходы, получаемые от собственности Товарищества.

7.11. Средства специальных фондов Товарищества.

7.12. Прочие не запрещенные законодательством поступления.

8. Участие собственников помещений в формировании имущества Товарищества

8.1. Общее собрание Товарищества при утверждении сметы расходов на содержание общего имущества определяет размер платежей, взносов и специальных сборов с членов Товарищества и собственников помещений.

8.2. Начисления и сборы с членов Товарищества на любые дополнительные расходы Товарищество может производить при условии утверждения их общим собранием Товарищества.

8.3. Товарищество на основании решения общего собрания Товарищества может образовывать специальные и целевые фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования и расходования специальных и целевых фондов определяется общим собранием членов товарищества.

8.4. Собственники помещений обязаны оплачивать затраты на содержание общего имущества Товарищества не позднее 15 числа, месяца следующего за расчетным, по квитанциям установленного правлением образца.

8.5. Собственники помещений в доме могут самостоятельно производить оплату за коммунальные и иные услуги на условиях заключенных договоров с поставщиками, если иное не зафиксировано в договорах между поставщиками коммунальных услуг и Товариществом.

8.6. Приобретенное Товариществом имущество по основаниям, предусмотренным законодательством, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества.

9. Определение доли участия собственника помещения в общей долевой собственности дома

9.1. Доля участия собственника в общей долевой собственности многоквартирного дома не зависит от вида помещений и пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности жилых и/или нежилых помещений в многоквартирном доме.

9.2. Доля участия собственника определяет его долю в общеобязательных платежах, других общих расходах и количество голосов на собраниях собственников помещений.

9.3. Доля участия собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади.

9.4. Доли собственников в праве на общее имущество многоквартирного дома, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности на помещения. Собственник помещения не вправе:

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

9.5. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения следует судьбе права собственности на указанное помещение. При переходе права собственности на помещение доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника равна доле предшествующего собственника.

10. Право собственности на жилые помещения, общее имущество в доме и имущество Товарищества

10.1. Собственники помещений осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи, а также на основании договора может сдаваться их собственниками для проживания другим гражданам.

10.2. Переоборудование и повышение благоустройства жилых помещений может осуществляться в порядке и на условиях требований Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда и допускается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном законодательством порядке. Самовольное переустройство жилого помещения, повлекшее аварийное состояние жилого дома или его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, ухудшающее условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома не допускаются.

10.3. Собственники жилья должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта на помещения.

10.4. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, подвалы с инженерными коммуникациями, оборудование, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

10.5. Члены Товарищества владеют, пользуются и, в установленных Жилищным кодексом и настоящим Уставом пределах, распоряжаются общим имуществом Товарищества.

10.6. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме на основании решения общего собрания членов товарищества, принятого в соответствии с настоящим Уставом, могут быть переданы на определенных условиях в пользование лицу или лицам, если использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений.

10.7. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, крыши, подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное

оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания дома, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников помещений.

10.8. Собственники помещений, наниматели или арендаторы несут бремя расходов по технической эксплуатации общего имущества в доме в соответствии с долями участия независимо от вида помещений.

10.9. Собственники помещений не сохраняют прав на переданное товариществу в собственность имущество, в том числе на членские взносы.

10.10. Не проживание собственником жилья в принадлежащем ему помещении или отказ от пользования общим имуществом в доме не является основанием для освобождения его полностью или частично от оплаты общих обязательных расходов на содержание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в доме.

11. Страхование имущества Товарищества

11.1. Товарищество может осуществлять страхование от любых видов риска прямого физического ущерба имуществу, принадлежащему ему или включенному в список общего имущества дома, а также может осуществлять страхование ответственности с целью защиты товарищества и домовладельцев в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества.

11.2. Собственники помещений в доме осуществляют страхование принадлежащих им на праве личной собственности помещения самостоятельно.

11.3. В случае ущерба, нанесенного дому в результате страхового случая, страховка выплачивается Товариществу или специально назначенному им доверенному представителю для последующего использования в интересах Товарищества.

11.4. Сумма страховых выплат по компенсации ущерба от несчастного случая в первую очередь используется на восстановление и ремонт дома, если товарищество не примет решения ликвидировать Товарищество. В последнем случае получатель страховой компенсации Товарищество или его доверенный представитель распределяет средства в соответствии с законодательством среди кредиторов, а остаток средств после уплаты иных установленных законодательством платежей в случае наличия такого распределяется между собственниками в соответствии с их долей участия.

12. Права товарищества

12.1. Товарищество имеет право:

12.1.1. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества, в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ и настоящим Уставом.

12.1.2. Определять бюджет Товарищества на год, включая необходимые расходы по технической эксплуатации недвижимого имущества в доме, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие цели, установленные законодательными, правовыми, иными нормативными актами и настоящим Уставом.

12.1.3. Устанавливать, на основании принятой годовой сметы доходов и расходов Товарищества, размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника жилья в соответствии с его долей участия в праве общей собственности на общее имущество.

12.1.4. Страховать имущество Товарищества, а также объекты общего недвижимого имущества в доме.

12.1.5. Открывать расчетные и иные счета в банках и иных кредитных учреждениях по своему выбору.

12.1.6. Пользоваться кредитами банков и иных кредитных учреждений в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.

12.1.7. Владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом, переданным в собственность товарищества.

12.1.8. Арендовать и приобретать, а также получать в дар или безвозмездное пользование или владение землю, здания, сооружения, иное оборудование и необходимые материальные ресурсы для реализации уставной деятельности.

12.1.9. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, уполномоченное физическое лицо – индивидуального предпринимателя или уполномоченную организацию любой формы собственности (управляющего) и заключать в соответствии с законодательством в интересах Товарищества договора по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг по содержанию, обслуживанию и ремонту общего недвижимого имущества, оказанию коммунальных услуг.

12.1.10. В интересах осуществления своих уставных задач осуществлять иные виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством Российской Федерации.

12.1.11. Обращаться в суд с исками в защиту прав товарищества.

12.1.12. Производить сбор платежей за коммунальные услуги, предоставляемые собственникам помещений в доме, по квитанциям установленного образца, при условии заключения договоров с поставщиками таких услуг и Товариществом.

12.1.13. Совершать иные действия, не противоречащие законодательству РФ и настоящему Уставу.

12.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений, Товарищество может:

12.2.1. Предоставлять юридическим и физическим лицам, по решению общего собрания Товарищества, в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме.

12.2.2. Получать в бессрочное пользование, либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации.

12.2.3. В установленном порядке, в соответствии с градостроительными нормами и правилами, надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности товарищества, производить застройку на прилегающем или выделенных земельных участках.

12.2.4. Создавать объединение Товариществ собственников жилья для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами. Управление объединением осуществляется в рамках положений ФЗ «О некоммерческих организациях».

12.2.5. Помещать, по решению общего собрания Товарищества, в ценные бумаги, либо использовать иным способом временно свободные денежные средства.

12.2.6. Использовать налоговые льготы, предоставляемые потребителем обществам действующим законодательством Российской Федерации.

12.2.7. Совершать иные действия и сделки, отвечающие целям и задачам товарищества.

12.2.8. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество вправе в судебном порядке потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов, а также полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

13. Обязанности товарищества

Товарищество обязано:

13.1. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.

13.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном ЖК РФ, выступать заказчиком на работы и услуги по технической эксплуатации объектов общего недвижимого имущества дома, либо самостоятельно выполнять эти работы и услуги.

13.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние объектов общего имущества в доме и имущества Товарищества.

13.4. Отвечать по своим обязательствам тем своим имуществом, на которое по законодательству Российской Федерации может быть обращено взыскание. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

13.5. Обеспечивать соблюдение интересов всех собственников помещений при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между ними издержек по технической эксплуатации объектов общего недвижимого имущества в доме.

13.6. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

13.7. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и, в установленных пределах, распоряжения собственниками жилья объектами общего недвижимого имущества в доме.

13.8. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений дома, в том числе не являющимися членами Товарищества, их обязанностей по содержанию, эксплуатации и ремонту общего имущества в доме.

13.9. Вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов РФ, а в случае внесения изменений в Устав товарищества в течение 3 месяцев представлять в эти органы копию Устава товарищества с приложением копий текстов соответствующих

изменений, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав товарищества.

13.10. Обеспечивать внесение в установленном порядке необходимых поправок и их регистрацию в паспортах домовладения.

13.11. Проводить годовое общее собрание Товарищества для подведения итогов и отчета деятельности правления и ревизионной комиссии за истекший год.

13.12. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

14. Отношения с собственниками помещений в многоквартирном доме

14.1. Товарищество строит отношения с собственниками помещений в многоквартирном доме, которые не являются членами Товарищества, в соответствии с положениями Гражданского и Жилищного кодекса Российской Федерации, настоящего Устава.

14.2. Собственники помещений в многоквартирном доме, не являющиеся членами Товарищества, обязаны выполнять законные требования Товарищества и подчиняться решениям общего собрания и правления Товарищества.

14.3. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения и участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности.

14.4. Собственники помещений несут ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами помещений, принадлежащих собственнику.

14.5. Решения общего собрания членов Товарищества о проведении капитального или текущего ремонтов, их объёме, сроках исполнения, порядке и размерах оплаты расходов по их проведению являются обязательными для всех собственников помещений многоквартирного дома, независимо от того, являются ли они членами Товарищества.

14.6. Бремя ответственности по оплате обязательных платежей и расходов, целевых взносов и специальных сборов на содержание, эксплуатацию и ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

15. Членство в товариществе - общие положения

15.1. Членами товарищества могут являться собственники помещений в многоквартирном доме.

15.2. Членство в Товариществе возникает у собственников помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество.

15.3. Членство в Товариществе прекращается с момента:

- а) подачи заявления о выходе из членов Товарищества;
- б) прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме в связи с отчуждением имущества или по иным, определенным законодательством Российской Федерации основаниям;
- в) смерти гражданина - члена Товарищества;
- г) ликвидации или реорганизации юридического лица - члена Товарищества.

15.4. Выбывшему из Товарищества члену внесенные им платежи и сборы не возвращаются.

15.5. При реорганизации юридического лица, либо смерти гражданина, являющихся членами Товарищества их правопреемники (наследники) или приобретатели имущества, с момента возникновения у них права собственности на жилое и/или нежилое помещение в доме, вправе в установленном настоящим Уставом порядке вступить в члены Товарищества.

15.6. Член товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению целей товарищества, может быть привлечен к административной, уголовной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

15.7. Член Товарищества с учетом требований законодательства и настоящего Устава использует общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжения этим имуществом.

16. Права членов Товарищества

16.1. Каждый член товарищества самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ, в том числе сдавать внаем или в аренду в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

16.2. Принимать участие в общих собраниях членов Товарищества с правом голоса, как лично, так и через своего представителя по доверенности предлагать кандидатуры, а также избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества.

16.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов управления и контроля.

16.4. Получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом и Уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

16.5. Знакомиться со следующими документами:

- устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;
- реестр членов товарищества;
- бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключения ревизионной комиссии;
- документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления и ревизионной комиссии;
- документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, бюллетени для голосования (ведомости), 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 форме заочного голосования;

- техническая документация на дом и иные связанные с управлением данным домом документы».

16.6. Предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ».

16.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

16.8. Права, закрепленные в п.п. 16.4-16.6, распространяются на собственников помещений, не являющихся членами товарищества.

17. Обязанности членов Товарищества

Член Товарищества обязан:

17.1. Соблюдать жилищное и гражданское законодательство РФ, а также выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания и правления Товарищества.

17.2. Соблюдать технические, противопожарные, санитарные нормы и правила содержания и эксплуатации жилья и общего имущества в доме.

17.3. Содержать находящееся в собственности жилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет,

17.4. Использовать жилое помещение и объекты общей долевой собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами с учетом ограничений, установленных действующим законодательством РФ, настоящим Уставом, решениями общего собрания и правления Товарищества.

17.5. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников жилья, либо общему имуществу Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, использующими принадлежащее ему помещение.

17.6. Содействовать правлению Товарищества в осуществлении им своей деятельности.

17.7. В полном объеме и в установленном общим собранием членов Товарищества или договором поставки услуг порядке и сроки производить оплату:

А) за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

Б) взноса на капитальный ремонт;

В) коммунальных услуг (горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление);

Г) иных сборов, предусмотренных жилищным законодательством, на основе принятых общим собранием членов товарищества решений.

17.8. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с органами управления Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

17.9. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителям Товарищества и третьим лицам в принадлежащее ему помещение в целях предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен соседям и общему имуществу Товарищества.

17.10. Нести обязанности, предусмотренные законодательством РФ, иными правовыми актами и настоящим Уставом.

18. Порядок и условия приема в товарищество новых членов

18.1. Собственник жилья в доме имеет право, по своему волеизъявлению стать членом Товарищества. Для приема в члены Товарищества необходимо подать на имя председателя правления заявление, установленного правлением товарищества образца, с приложением копий свидетельства о государственной регистрации права на собственность.

18.2. В течении одного месяца, со дня подачи заявления, правление Товарищества оформляет решение протоколом заседания правления и выносит вопрос о приеме в члены Товарищества на ближайшее общее собрание членов Товарищества.

18.3. В течение одного месяца со дня принятия решения о членстве, новый член товарищества обязан внести вступительный членский взнос в размере, установленном решением общего собрания членов товарищества.

19. Порядок и условия выхода члена Товарищества из его состава

19.1. Член товарищества вправе по своему усмотрению выйти из Товарищества. Для выхода из Товарищества необходимо подать заявление произвольной формы на имя председателя правления.

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

19.3. Целевые отчисления на содержание Товарищества, членские взносы и целевые вклады при выходе из Товарищества возврату не подлежат.

20. Органы управления Товариществом

20.1. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание его членов. Исполнительным органом Товарищества, осуществляющим его текущее руководство, является правление Товарищества, возглавляемое председателем. Контрольным органом Товарищества является ревизионная комиссия.

20.2. Порядок выдвижения и избрания выборных должностей органов управления Товарищества.

20.2.1. Избрание выборных должностей органов управления осуществляется только на общем собрании Товарищества.

20.2.2. Выдвижение или самовыдвижение кандидатов на выборные должности органов управления Товарищества осуществляется в срок со дня уведомления (объявления) о проведении общего собрания по выборам без каких-либо ограничений и заканчивается за два дня до даты проведения выборов.

20.2.3. Заявление кандидата, установленной правлением Товарищества формы, о намерении участвовать в выборах подается в письменном виде инициатору проведения собрания.

20.2.4. Инициатор проведения собрания по выборам проводит голосование по всем кандидатам, давшим согласие на участие в выборах.

20.2.5. Избранным на выборную должность считается кандидат, получивший при голосовании наибольшее количество голосов.

21. Порядок созыва общего собрания Товарищества

21.1. Для обсуждения и принятия решений по управлению общим имуществом дома созываются собрания членов Товарищества, а в необходимых случаях, оговоренных Жилищным кодексом РФ, общее собрание всех собственников дома. Сроки, порядок созыва и проведения собраний в доме, а также порядок уведомления о принятых на них решениях устанавливается настоящим Уставом.

21.2. Инициатор созыва собрания уведомляет членов Товарищества или собственников помещений о проведении собрания письменно в форме объявления, которое вывешивается в каждом подъезде не позднее чем за десять дней до даты проведения собрания, уведомление о проведении собрания в письменной форме вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). В объявлении о проведении собрания указывается:

- а) инициатор созыва собрания,
- б) форма проведения собрания (личное присутствие или заочное голосование),
- в) дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования, дата окончания приема решений собственников и место куда они должны передаваться,
- г) повестка дня собрания.
- д) порядок ознакомления с информацией и/или материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место, где с ними можно ознакомиться.

21.3. Инициатор собрания определяет форму его проведения в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

21.4. Общее собрание членов Товарищества в форме заочного голосования вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества.

22. Кворум общего собрания Товарищества

22.1. Собрание членов Товарищества в доме правомочно - имеет кворум, если в нем приняли участие члены товарищества или их полномочные представители, действующие на основании доверенности, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

22.2. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания членов Товарищества должно быть проведено повторное общее собрание.

В случае, если при проведении общего собрания членов товарищества путем совместного присутствия членов товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое собрание не имело кворума, в дальнейшем решения общего собрания членов товарищества с такой же повесткой дня могут быть приняты путем заочного голосования (гл. 26 настоящего Устава).

23. Принятие решений на общем собрании Товарищества

23.1. Принятие решений по вопросам повестки дня собрания осуществляется голосованием. Правом голосования на общем собрании членов товарищества по

вопросам, поставленным на голосование, обладают члены товарищества или их представители. Каждый член товарищества вправе голосовать лично или через своего представителя. Количество голосов, которым обладает член товарищества при голосовании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в доме.

23.2. Член Товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или, если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

23.3. По всем вопросам повестки собрания решения принимаются простым большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их полномочных представителей, кроме вопросов, отнесенным к исключительной компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 27.1.3. – 27.1.7. настоящего Устава, которые принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

24. Решения общего собрания Товарищества

24.1. Решения общих собраний членов Товарищества и собственников помещений в доме, принятые в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, по вопросам, отнесенным к компетенции таких собраний, являются обязательными к исполнению для всех собственников помещений в доме, в том числе для тех собственников, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании.

24.2. Решения собрания оформляются протоколом и доводятся до сведения всех собственников помещений в доме, в том числе не принявших участия в собрании, в виде выписки из протокола собрания путем размещения соответствующего сообщения в каждом подъезде дома в месте, доступном для всех собственников помещений, не позднее чем через 10 дней со дня принятия решения. Правление обязано, по требованию члена Товарищества, предоставлять ему протоколы общих собраний для ознакомления или выдавать заверенные выписки из протоколов. Протоколы общих собраний подлежат хранению в течение всего периода деятельности Товарищества.

25. Порядок проведения собрания Товарищества в очной форме

25.1. Собрания Товарищества ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов правления. В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий избирается из присутствующих на собрании членов правления Товарищества.

25.2. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания, а для подсчета голосов при голосовании счетная комиссия, которая выбирает из своего состава председателя. Протокол собрания членов Товарищества подписывается председателем, секретарем собрания и председателем счетной комиссии.

25.3. Общее собрание Товарищества, проводимое в очной форме, не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

25.4. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов товарищества может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений членов товарищества.

26. Порядок проведения собрания Товарищества в заочной форме

26.1. 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.

26.2. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений членов товарищества, участвующий в голосовании по каждому вопросу, поставленному на голосование, должен принять только один из возможных вариантов решения – «за», «против» или «воздержался». Оформленные с нарушением данного требования решения по какому-либо из поставленных на голосование вопросу признаются недействительными, и голоса по ним не зачитываются. В случае постановки на голосование нескольких вопросов, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признания недействительным его решений по другим вопросам повестки и решений собрания в целом.

26.3. Кворум собрания, проводимого в форме заочного голосования, определяется по количеству голосов собственников помещений, принявших в письменной форме решения по поставленным на голосование вопросам на дату окончания голосования. Принявшими участие в собрании считаются собственники помещений, решения которых получены до даты окончания их приема.

26.5. В документе, в котором фиксируется письменное волеизъявление собственника, кроме решения по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны сведения о лице или его полномочном представителе, участвующем в голосовании, и документе, подтверждающем право собственности на помещение.

26.6. По окончании приема решений собственников на дату завершения заочного голосования, указанную в уведомлении о проведении собрания, правление Товарищества оформляет и подписывает протокол собрания, в котором отражаются итоговые результаты голосования с обязательным приложением к нему ведомостей голосования или бюллетеней.

27. Общее собрание членов Товарищества

27.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим Уставом, имеет право решать любые вопросы, в том числе, в обоснованных случаях, и отнесенные к компетенции правления Товарищества. Основная функция общего собрания членов Товарищества – принятие решений по обеспечению соблюдения Товариществом целей, в интересах которых оно было создано. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

27.1.1.- принятие решений о выборе способа управления домом;

27.1.2.- внесение изменений и дополнений в настоящий Устав или утверждение Устава в новой редакции;

27.1.3.- решение о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

27.1.4.- принятие решений о продаже, передаче во временное пользование, обмене имущества, принадлежащего товариществу, о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

27.1.5.- принятие решений о реконструкции многоквартирного дома, в том числе с его расширением или надстройкой, строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества;

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

27.1.7.- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности;

27.1.8.- избрание членов правления, ревизионной комиссии, председателя правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

27.1.9. – установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

27.1.10. – утверждение порядка образования резервного, иных специальных фондов, в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в доме, и их использования, а также утверждение отчетов об использовании;

27.1.11.- утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества, отчет о выполнении такого плана; утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения таковых); утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества; утверждение заключения ревизионной комиссии по результатам проверки годовой бухгалтерской отчетности товарищества;

27.1.12.- рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления и ревизионной комиссии товарищества;

27.1.13.- принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества;

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

27.1.15.- другие вопросы, предусмотренные федеральным законодательством.

27.2. Товарищество обязано ежегодно, не позднее, чем через 60 дней после окончания финансового года, проводить годовое общее собрание, которое созывается правлением Товарищества, для подведения итогов и отчета деятельности правления и ревизионной комиссии за истекший год.

27.3. Собрания Товарищества, проводимые помимо годового общего собрания, являются внеочередными. Внеочередное собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе любого члена товарищества.

27.4. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества производится в соответствии с п.21.2 настоящего Устава.

27.5. Общие собрания членов товарищества проводятся в порядке, установленном главами 25 и 26 настоящего Устава.

28. Правление товарищества

28.1. Правление Товарищества- исполнительный орган, который осуществляет руководство деятельностью товарищества.

28.2. Правление действует на основании настоящего Устава и подотчетно общему собранию членов товарищества.

28.3. Правление состоит из пяти человек: председателя и 4 членов правления. Правление избирается из числа членов товарищества из кандидатов, выдвинутых в письменной форме членами товарищества, давших личное письменное согласие, или самовыдвиженцев из числа членов товарищества сроком на 2 календарных года.

28.4. Не может быть членом правления лицо, с которым товарищество заключило договор управления домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило договор управления домом, а также член ревизионной комиссии.

28.5. – Член правления не может совмещать свою деятельность в правлении 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.

28.6.- решения правления обязательны для исполнения всеми членами правления и членами товарищества.

28.7.- Полномочия члена правления могут быть досрочно прекращены в случаях:

- личного волеизъявления;
- заболевания, препятствующего исполнению обязанностей члена правления;
- избрания из числа лиц, которые не могут быть членами правления;
- систематического ненадлежащего исполнения возложенных обязанностей;

28.8. – Полномочия правления в полном составе могут быть досрочно прекращены в случае принятия решения, которое повлекло за собой причинение крупного ущерба товариществу.

29. Права правления Товарищества

29.1. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания Товарищества.

29.2. Правление вправе:

- распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом;
- осуществлять руководство деятельностью товарищества на условиях и в соответствии с действующим законодательством и Уставом товарищества;
- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия, которые не отнесены к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества и не требуют утверждения или одобрения общим собранием членов товарищества.

29.3. Правление на основании решений, принятых общим собранием членов товарищества, вправе:

- использовать полученные от хозяйственной деятельности доходы для оплаты общих расходов или направления в специальные фонды, созданные в товариществе;
- страховать имущество товарищества и общее имущество в доме.

30. Обязанности правления Товарищества

30.1. В обязанности правления товарищества входит:

- соблюдение товариществом законодательства и требований настоящего Устава;
- контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление смет доходов и расходов на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, представление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- управление многоквартирным домом и заключение договоров на управление им;
- наем работников для обслуживания дома и их увольнение;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в доме;
- ведение реестра членов товарищества;
- разработка мероприятий по снижению затрат на содержание общего имущества товарищества, улучшению качества проживания в доме;
- созыв и организация проведения общих собраний членов товарищества;
- расчет размера разовых платежей на покрытие издержек, образовавшихся сверх финансового плана для утверждения общим собранием членов товарищества;
- взыскание в принудительном порядке, установленном законом, обязательных платежей и взносов, убытков с собственников помещений, своевременно и в полном объеме не исполнивших своих обязательств по участию в общих расходах дома;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

31. Порядок работы правления Товарищества

31.1. Регулярные заседания правления проводятся по составленному председателем правления графику не реже одного раза в месяц. При необходимости заседания правления могут созываться председателем правления в срочном порядке.

31.2. Первое заседание правления, проводится не позднее семи дней после ежегодного отчетно-выборного собрания Товарищества, на нем избирается заместитель председателя правления и решаются организационные вопросы.

31.3. Заседание правления товарищества правомочно, если на нем присутствует не менее чем 50% общего числа членов правления товарищества.

31.4. Все заседания правления оформляются протоколом с отражением повестки заседания, хода обсуждения ее вопросов и принятых каждым членом правления по каждому вопросу решением. Протокол заседания подписывается председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества, избранным на том заседании.

31.5. Решения правления доводятся до всех собственников помещений в виде выписки из протокола заседания. Протоколы заседаний правления подлежат хранению в течение всего периода деятельности Товарищества.

32. Председатель правления Товарищества

32.1. Председатель правления избирается прямым голосованием на общем собрании Товарищества на срок два календарных года и наделяется всеми полномочиями члена правления из кандидатов, выдвинутых в письменной форме и давших личное согласие или самовыдвиженцев жителей дома. Вступает в должность после подписания акта

приема-передачи дел у предшествующего председателя правления и внесения изменений в ЕГРЮЛ в налоговой инспекции.

32.2. В своей деятельности руководствуется действующим законодательством РФ, настоящим Уставом, Положением по организации технической эксплуатации жилищного фонда, решениями общего собрания и правления Товарищества.

32.3. Переизбрание, освобождение, досрочное прекращение полномочий председателя правления товарищества осуществляется по решению общего собрания членов товарищества. Досрочное прекращение полномочий председателя правления Товарищества осуществляется по основаниям, указанным в п. 28.7, 28.8. настоящего Устава.

33. Права председателя правления Товарищества

Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно. Председатель правления товарищества действует от имени товарищества без доверенности, вправе:

- подписывать платежные документы и совершать сделки, которые в соответствии с законодательством, настоящим Уставом не требуют обязательного одобрения правлением товарищества либо общим собранием членов товарищества;
- разрабатывать и выносить на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка и положение об оплате труда работников, в обязанности которых входит содержание и ремонт общего имущества в доме;
- утверждать иные внутренние документы товарищества, предусмотренные жилищным законодательством, решениями общего собрания членов товарищества;
- заверять доверенности членов товарищества на право голосования на общем собрании членов товарищества.

34. Обязанности председателя правления Товарищества

34.1. Организация выполнения Товариществом, его членами и всеми собственниками помещений в доме решений действующего законодательства РФ, требований настоящего Устава, решений общего собрания и правления Товарищества.

34.2. Планирование работы и руководство деятельностью правления Товарищества. Распределение обязанностей между членами правления Товарищества.

34.3. Разработка и утверждение должностных инструкций всех работников Товарищества, контроль их деятельности по исполнению должностных обязанностей.

34.4. Организация:

34.4.1. учета, использования и защиты персональных данных собственников помещений в соответствии с действующим законодательством.

34.4.2. ведения реестра членов товарищества;

34.4.3. делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности,

34.4.4. хранения документов, связанных с деятельностью Товарищества,

34.4.5. порядка хранения и выдачи ключей от помещений, находящихся в общей долевой собственности Товарищества,

34.4.6. учета, проведения ежегодной инвентаризации материалов, инструмента, находящихся в собственности Товарищества,

34.4.7. беспрепятственного доступа ко всем документам Товарищества для ревизионной комиссии Товарищества,

34.5. По окончании полномочий, отстранении или увольнении по собственному желанию проведение отчета перед общим собранием Товарищества и передача дел по акту приема-передачи новому председателю правления Товарищества. Передаче подлежит:

34.5.1. документация Товарищества,

34.5.2. ценности по инвентаризационной ведомости,

34.5.3. ключи от колясочных, выходов на крышу, подвала, кладовок, электрощитов и домофонов.

35. Ревизионная комиссия Товарищества

35.1. Ревизионная комиссия – контрольный орган Товарищества подотчетный только общему собранию Товарищества, избирается сроком на один год общим собранием Товарищества в составе трех человек из числа членов товарищества, выдвинутых на общем собрании Товарищества в письменной или устной форме и давшим личное согласие на работу. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества.

35.2. Вновь избранная ревизионная комиссия, не позднее семи дней после избрания, на первом заседании из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии, оформляет это решение протоколом и передает его в правление. Председатель ревизионной комиссии организует деятельность ревизионной комиссии в соответствии с требованиями настоящего Устава и несет персональную ответственность перед Товариществом за результаты ее деятельности.

35.3. Ревизионная комиссия товарищества:

- проводит ежеквартально ревизии финансовой деятельности товарищества;
- представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества, а в случае досрочного прекращения полномочий председателя правления либо правления в полном составе – за период с начала финансового года до даты прекращения полномочий;
- 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;
- представляет отчет о своей деятельности за год общему собранию членов товарищества.

35.4. Для реализации полномочий ревизионная комиссия вправе:

- иметь доступ к документам и информации по финансовой деятельности товарищества;
- осуществлять контроль за соответствием порядка и размера начислений собственникам помещений обязательных платежей и взносов, установленных общим собранием членов товарищества;
- анализировать порядок формирования и расходования специальных и целевых фондов, созданных в товариществе.

35.5. - Результаты ревизии оформляются заключением, которое подписывается всеми членами ревизионной комиссии. В заключении отражаются выводы комиссии. Если у членов ревизионной комиссии нет единого мнения по результатам ревизии, в заключении отражается особое мнение членов ревизионной комиссии.

35.6.- Досрочное прекращение полномочий членов ревизионной комиссии производится в случаях:

- личного волеизъявления;
- заболевания, препятствующего исполнению обязанностей;
- избрания из числа лиц, которые не могут быть членами ревизионной комиссии;
- систематического ненадлежащего исполнения возложенных обязанностей;
- досрочное прекращение полномочий одного из членов ревизионной комиссии.

36. Конфликт интересов

36.1. Заинтересованность в совершении Товариществом тех или иных действий, в том числе в совершении сделок, влечет за собой конфликт интересов заинтересованных лиц и Товарищества.

36.2. Лицами, заинтересованными в совершении Товариществом тех или иных действий, в том числе сделок с другими организациями или гражданами (далее заинтересованные лица), признаются председатель правления, а также входящие в правление и ревизионную комиссию лица, которые могут извлекать выгоду из пользования и распоряжения имуществом Товарищества.

36.3. Заинтересованные лица обязаны соблюдать интересы Товарищества, прежде всего в отношении целей его деятельности, и не должны использовать имущество Товарищества, имущественные и неимущественные права, возможности в области предпринимательской деятельности, информацию о деятельности и планах Товарищества, имеющие для него ценность, или допускать их использование в иных целях, нежели предусмотренных в настоящем Уставе.

36.4. В случае, если заинтересованное лицо имеет заинтересованность в сделке, стороной которой является или намеревается быть Товарищество, а также в случае иного противоречия интересов указанного лица и товарищества в отношении существующей или предполагаемой сделки, оно обязано сообщить о своей заинтересованности общему собранию и/или правлению или ревизионной комиссии до момента принятия решения о заключении сделки и получить их одобрение.

36.5. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность и которая совершена с нарушением требований настоящей статьи, может быть признана судом недействительной.

36.6. Заинтересованное лицо несет перед Товариществом ответственность в размере убытков, причиненных им товариществу. Если убытки причинены несколькими заинтересованными лицами, их ответственность перед Товариществом является солидарной.

37. Хозяйственная деятельность Товарищества

37.1 – товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в доме;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в доме.

37.2.- На основании решения общего собрания членов товарищества доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом, не подлежит распределению между членами товарищества.

38. Контроль за деятельностью товарищества

38.1. Товарищество ведет бухгалтерский учет и статистическую отчетность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и предоставляет информацию о своей деятельности налоговым органам и ревизионной комиссии (ревизору) товарищества.

38.2. За соблюдением Товариществом Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда осуществляется государственный контроль в лице Государственной жилищной инспекции Российской Федерации.

38.3. Размеры и структура доходов товарищества, а также сведения о размерах и составе имущества, о его расходах, численности и составе работников, об оплате их труда, об использовании безвозмездного труда граждан в деятельности товарищества не являются предметом коммерческой тайны.

39. Порядок реорганизации и ликвидации товарищества

39.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производится в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации.

39.2. Товарищество ликвидируется по решению общего собрания членов Товарищества или иного органа, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

39.3. Общее собрание членов Товарищества или орган, принявший решение о ликвидации Товарищества, назначают ликвидационную комиссию (ликвидатора) и устанавливают сроки ликвидации товарищества.

39.4. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами Товарищества. Ликвидационная комиссия от имени ликвидируемого Товарищества выступает в суде.

39.5. При ликвидации Товарищества оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество, распределяется между членами Товарищества, в соответствии с их долями участия.

39.6. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество прекратившим свое существование после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц.

40. Заключительные положения

40.1. Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу со дня государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

40.2 Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу, а также Устав в новой редакции утверждаются решением общего собрания. Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить законодательству РФ, Жилищному кодексу РФ, ФЗ и другим законодательным актам Российской Федерации.

40.3. Расходы по образованию и регистрации, ликвидации Товарищества распределяются между собственниками помещений, пропорционально их долям участия.