

44 0964

Утвержден
общим собранием членов ТСН "Б.Панина, д.2"
Протокол № 1/2018 от «14» ноября 2018 г.

Председатель Правления

Афанасова Т.Л.



УСТАВ
Товарищества собственников недвижимости
«Бориса Панина, дом 2»
(новая редакция)

г. Нижний Новгород
2018 г.

Оглавление

1. Общие положения.....	3
2. Цели и предмет деятельности Товарищества.....	3
3. Членство в Товариществе.....	4
4. Право собственности на помещения, общее имущество в многоквартирном доме и имущество Товарищества.....	5
5. Права и обязанности Товарищества.....	6
6. Права и обязанности членов Товарищества.....	8
7. Средства Товарищества.....	11
8. Органы управления и контроля Товарищества.....	13
9. Общее собрание членов Товарищества.....	13
10. Правление Товарищества.....	17
11. Председатель Правления.....	19
12. Ревизионная комиссия.....	21
13. Реорганизация и ликвидация Товарищества.....	21
14. Заключительные положения.....	22

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников недвижимости «Бориса Панина дом 2» (далее – Товарищество) создано в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по ул. Бориса Панина, дом 9, корпус 1. Товариществом представляет собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме.

В соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и нормативных правовых актов

1.2. Полное наименование Товарищества:

Товарищество собственников недвижимости «Бориса Панина дом 2»

1.3. Краткое наименование Товарищества:

ТСН «Б.Панина д.2»

1.4. Место нахождения Товарищества:

603089, г. Нижний Новгород, ул. Бориса Панина дом 9, корп. 1.

1.5. Место нахождения исполнительного органа Товарищества:

603089, г. Нижний Новгород, ул. Бориса Панина дом 9, корп. 1

Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет обособленное имущество, самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием, угловой штамп и бланки, другие реквизиты юридического лица.

1.6. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве.

1.7. Товарищество от своего имени совершает сделки, приобретает имущественные и неимущественные права, выступает истцом и ответчиком в суде.

1.8. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.9. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме (далее – собственники) в отношениях с третьими лицами.

1.10. Товарищество в своей деятельности руководствуется действующим законодательством и настоящим Уставом.

1.11. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

2. Цели и предмет деятельности Товарищества

2.1. Товарищество создано в целях:

- 1) совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества;
- 3) владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом собственников в многоквартирном доме.

2.2. Предметом деятельности Товарищества является:

- 1) обеспечение принятия собственниками совместных решений по управлению, содержанию и ремонту общего имущества;
- 2) исполнение решений собственников по обеспечению сохранности и надлежащего технического, санитарного, противопожарного и экологического состояния многоквартирного дома и земельного участка в соответствии с установленными правилами, нормами и стандартами, а

также по улучшению состояния (капитальному ремонту, реконструкции и модернизации) общего имущества в многоквартирном доме;

- 3) распределение между собственниками общих расходов на содержание и ремонт, в том числе капитальный, общего имущества в многоквартирном доме и оплату коммунальных услуг, а также других общих расходов в Товариществе;
- 4) обеспечение своевременного поступления обязательных платежей и взносов;
- 5) 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 уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, связанные с хозяйственной деятельностью товарищества.
- 6) обеспечение согласования интересов собственников по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме в пределах, установленных законодательством и настоящим Уставом;
- 7) обеспечение соблюдения собственниками и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом в многоквартирном доме;
- 8) представление и защита интересов собственников, связанных с общим имуществом в многоквартирном доме и предоставлением коммунальных услуг, в отношениях с третьими лицами;
- 9) обеспечение собственников помещений, в том числе не являющихся членами Товарищества, коммунальными услугами.

3. Членство в Товариществе

3.1. Членами Товарищества являются физические и юридические лица — собственники помещений в многоквартирном доме.

3.2. Правомочия юридического лица, являющегося членом Товарищества, осуществляются уполномоченным им лицом.

3.3. Членство в Товариществе возникает у собственника на основании заявления о вступлении в члены Товарищества. Лица, приобретающие помещение в доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещение.

3.4. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества, или смерти физического лица - члена Товарищества, их правопреемники или наследники могут вступить в Товарищество с момента возникновения у них права собственности на помещение.

3.5. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.

В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности (совместной или долевой), последние обладают правами и обязанностями одного члена Товарищества и ставят Товарищество в известность о принятом ими способе реализации членства в Товариществе (на основе соглашения между ними).

3.6. В случае если одному собственнику принадлежит несколько жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирном доме, он обладает правами и обязанностями одного члена Товарищества.

3.7. Товарищество обязано вести реестр членов Товарищества. Реестр членов товарищества 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.

3.8. Член товарищества обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные частью 4 настоящей статьи, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

3.9. Членство в Товариществе прекращается с момента:

- ликвидации Товарищества как юридического лица;
- подачи заявления о выходе из членов Товарищества;
- прекращения права собственности на помещение;
- в связи со смертью физического лица-собственника-члена товарищества.

4. Право собственности на помещения, общее имущество в многоквартирном доме и имущество Товарищества

4.1. Право собственности на жилые / нежилые помещения.

4.1.1. Собственники осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с их назначением и пределами их использования, установленными гражданским и жилищным законодательством.

4.1.2. Жилые помещения предназначены для проживания граждан. Собственники могут предоставить принадлежащие им жилые помещения во владение и пользование другим лицам на основании договоров с уведомления Правления товарищества.

4.1.3. Собственники обязаны за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащих им помещений.

4.2. Право собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

4.2.1. Общее имущество в многоквартирном доме (далее — общее имущество) принадлежит собственникам на праве общей долевой собственности. Состав общего имущества определяется собственниками в соответствии с действующим законодательством и нормативными правовыми актами. Собственники владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом.

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

- 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а именно стояки горячего, холодного водоснабжения, теплоснабжения (отопления), газоснабжения, канализации (технические подвалы);
- 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, предназначенные для служебных целей;
- 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- 4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома, и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности;
- 5) в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, внутридомовая система отопления, внутридомовая система электроснабжения.

Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество:

- не зависит от права собственности на его помещение;
- не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение;
- следует судьбе права собственности на помещение, принадлежащее собственнику.

4.2.3. Доля собственника в общем имуществе не может быть выделена в натуре.

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

4.2.5. Доля собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество равна отношению площади принадлежащего (принадлежащих) ему на праве собственности помещения (помещений) к суммарной общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

4.2.6. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

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

4.3. Расходы по содержанию и ремонту общего имущества.

4.3.1. Собственники обязаны совместно нести общие расходы по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, общего имущества. Не использование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах по содержанию и ремонту общего имущества.

4.4. Доля участия собственника в общих расходах по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, общего имущества определяется его долей собственности на общее имущество.

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

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

4.7. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

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

5. Права и обязанности Товарищества

5.1. Товарищество имеет право:

- определять способ содержания общего имущества;
- 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;
- принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;
- утверждать план работ по содержанию и ремонту общего имущества и имущества Товарищества;

- определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на управление, содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, а также расходы на другие установленные настоящим Уставом цели; устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов для каждого собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество;
- выполнять работы для собственников и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности Товарищества;
- пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
- продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу, а также списывать имущество с баланса Товарищества;
- Для представления и защиты интересов товарищества при управлении многоквартирным домом товариществом имеет право по договору с другими близлежащими ТСН создать объединение (ассоциацию, союз) товариществ. Управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о некоммерческих организациях;
- представлять интересы Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с физическими и юридическими лицами;
- в случае неисполнения членами Товарищества своих обязанностей по участию в общих расходах, в судебном порядке потребовать возмещения обязательных платежей и взносов и причиненных Товариществу убытков, в соответствии с действующим законодательством;
- в случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в судебном порядке потребовать возмещения расходов и причиненных Товариществу убытков в соответствии с действующим законодательством;
- заниматься хозяйственной деятельностью в соответствии с законодательством и настоящим Уставом;
- по решению общего собрания членов Товарищества создавать специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные настоящим Уставом;
- требовать предоставления каждым собственником сведений о количестве проживающих в помещении собственника. С граждан (квартирантов) временно проживающих в квартире собственника - члена ТСН, взимается плата за коммунальные услуги, согласно тарифам, утвержденным на общем собрании, исходя из количества проживающих;
- получать доступ в помещения собственников с целью контроля состояния, осуществления ремонта, замены общего имущества, находящегося внутри помещений собственников, после предварительного уведомления собственника помещения или немедленно в случае аварийной ситуации в установленном порядке.
- в случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- страховать общее имущество (объекты общей долевой собственности);
- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников застройку прилегающих к многоквартирному дому выделенных земельных участков.
- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;

- Товарищество может иметь и иные права, предусмотренные законодательством.

5.2 Товарищество обязано:

- обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, жилищных других федеральных законов, нормативных правовых актов, настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества;
- заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества;
- выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам Товарищества;
- осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, обеспечивающим благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме на основании стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами, установленные Правительством Российской Федерации;
- осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг;
- обеспечивать сохранность, надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в соответствии с государственными правилами и нормами, проводить техническую инвентаризацию дома;
- обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации;
- обеспечивать выполнение всеми собственниками обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество. Обеспечивать своевременное поступление от собственников обязательных взносов и платежей;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, при распределении между ними общих расходов;
- принимать меры, необходимые для предотвращения и прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом или препятствующих этому;
- обеспечивать выполнение всеми собственниками, арендаторами, нанимателями помещений правил пользования общим имуществом, установленными общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;
- предоставлять собственникам информацию о состоянии общего имущества, произведенных и предстоящих расходах, отчитываться перед членами Товарищества в порядке, предусмотренных настоящим Уставом;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

- вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации (Жилищную комиссию);
- представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации (Жилищную комиссию) 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;
- осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;
- хранить документы Товарищества по месту нахождения своего исполнительного органа;
- иные обязанности, предусмотренные законодательством.

6. Права и обязанности членов Товарищества

6.1. Член Товарищества имеет право:

- самостоятельно без согласования с Товариществом или другими членами Товарищества владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым/нежилым помещением в соответствии с его назначением;
- собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, настоящим Кодексом;
- пользоваться общим имуществом, за исключением того имущества, которое находится внутри помещения других собственников, в соответствии с его назначением и правилами пользования общим имуществом, принятыми на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме;
- участвовать в деятельности Товарищества, вносить предложения по совершенствованию его деятельности, устранению недостатков в работе органов управления и контроля;
- участвовать в общем собрании членов Товарищества и голосовать лично;
- избирать и быть избранным в правление Товарищества и ревизионную комиссию Товарищества;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

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

- устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации 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 (ревизора) товарищества;
- документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;
- техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы.

6.2. Член товарищества обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

Собственник помещения обязан:

- выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания Товарищества и правления Товарищества;
- соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы, правила пользования жилыми/нежилыми помещениями и правила содержания общего имущества, утвержденные Правительством Российской Федерации;
- соблюдать права и законные интересы соседей, пользоваться общими помещениями дома в соответствии с их назначением. Не допускать складирования личного имущества, строительного мусора в данных помещениях;
- обеспечить доступ в помещения, принадлежащие им на правах собственности:
 - в аварийных ситуациях,
 - при проведении работ по капитальному ремонту дома, связанных с необходимостью проникновения в помещение собственника
 - для проверки законности и правильности установки, а также снятия показаний приборов учета воды, электроэнергии и газа.
 - в случае отказа, собственник несет материальную ответственность за ущерб, нанесенный товариществу или его членам.
- соблюдать пожарную безопасность. В случае нарушения правил, собственник несет материальную ответственность за возможный причиненный ущерб товариществу или его членам.
- использовать находящееся в его собственности помещение в соответствии с его назначением, поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также осуществлять текущий и капитальный ремонт собственного помещения за свой счет;
- в случае перепланировки и реконструкции квартиры, а также перевода из жилого помещения в нежилое, собственники помещений обязаны предоставить все необходимые согласования, утвержденные ЖК РФ. В случае нарушения, на собственника помещения накладываются штрафные санкции;
- собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором;
- участвовать в порядке, установленных настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества, в общих расходах на управление, содержание и ремонт, в том числе капитальный, общего имущества и имущества Товарищества и других общих расходах в Товариществе в соответствии с его долей участия;
- оплачивать предоставленные коммунальные услуги по установленным тарифам;
- обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома;
- в случае сдачи помещения в наем, безвозмездное пользование или аренду в десятидневный срок информировать Товарищество о том, передал ли он нанимателю, ссудополучателю или арендатору свою обязанность по участию в общих расходах. При неисполнении или ненадлежащем исполнении нанимателем, ссудополучателем или арендатором переданных ему по соответствующему договору обязательств по участию в общих расходах, ответственность перед Товариществом несет собственник помещения;

- предпринимать самостоятельно необходимые меры по предотвращению ущерба объектам общего имущества;
- устранять за свой счет ущерб, нанесенный им самим, лицами, проживающими с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащее ему помещение, имуществу других собственников, общему имуществу или имуществу Товарищества;
- обеспечить доступ, в находящееся в его собственности помещение, члену правления Товарищества или любому другому лицу, уполномоченному правлением, для проведения технической инвентаризации, профилактического осмотра, текущего, капитального и аварийного ремонтов общего имущества, находящегося в помещении собственника. В случае необеспечения доступа в помещение, собственник компенсирует за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников, общему имуществу или имуществу Товарищества, вследствие невыполнения необходимых работ из-за отказа в доступе в помещение;
- в случае продажи принадлежащего ему на праве собственности помещения представить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным законодательством, сведения о Товариществе и своих обязательствах перед ним;
- уведомить Товарищество о переходе права собственности на помещение к другому лицу и предоставить информацию о новом собственнике;
- выполнять законные требования Товарищества;
- член товарищества обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные реестром членов товарищества и своевременно информировать правление товарищества об их изменении;
- члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность;
- дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

7. Средства Товарищества

7.1. Средства состоят из:

- обязательных платежей, специальных и иных взносов членов Товарищества;
- добровольных взносов членов Товарищества и других лиц;
- платежей собственников помещений, поручивших Товариществу сбор средств на оплату расходов по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также оплату коммунальных услуг в соответствии с договорами, заключенными, по поручению собственников, с Товариществом;
- бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

Специальные взносы (ежемесячные или разовые) членов Товарищества поступают в фонды, установленные общим собранием членов Товарищества. Размер, порядок накопления и расходования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества. Средства, направленные в специальные фонды, не подлежат возврату члену Товарищества при продаже им принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения.

Доля члена Товарищества в обязательных платежах и взносах равна принадлежащей ему доле в праве общей долевой собственности на общее имущество.

обязательные регулярные (ежемесячные) платежи и взносы вносятся членами Товарищества ежемесячно не позднее пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим, если иное не установлено общим собранием членов Товарищества.

В случае, когда обязательные платежи и взносы или специальные взносы не вносятся в установленный срок, эта сумма становится задолженностью. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

7.2. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом,

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Члены товарищества вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества.

Не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом.

Товарищество, которое получает плату за коммунальные услуги, осуществляют расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с лицами, с которыми товарищество заключило договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации.

На основании решения общего собрания членов товарищества, собственники помещений в МКД могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед товариществом, которые отвечают перед такими собственниками и за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

Собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности. Собственники жилых домов оплачивают услуги и работы по их содержанию и ремонту, а также вносят плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают услуги и работы по содержанию и ремонту этих помещений в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки

ефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты, по день фактической выплаты включительно.

В случае трехмесячной просрочки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, Правление товарищества высылает предупредительное письмо должнику, а в случае дальнейшей задолженности, Правление товарищество имеет право приостановить один из видов коммунальных услуг (подачу электроэнергии или горячего водоснабжения)

7.3. Размер платы за коммунальные услуги.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета.

Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, а также правила, обязательные при заключении товариществом договоров с ресурсоснабжающими организациями, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

8. Органы управления и контроля Товарищества

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

Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества.

Руководство деятельностью Товарищества осуществляет правление Товарищества (далее – Правление). Правление является исполнительным органом, подотчетным общему собранию.

Контрольным органом Товарищества является ревизионная комиссия.

9. Общее собрание членов Товарищества

9.1. Общее собрание членов товарищества является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом Товарищества, в очной, заочной и очно-заочной форме голосования.

В случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в части 3 статьи 45 Жилищного Кодекса кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

9.2. К компетенции Общего собрания относятся:

- 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 в многоквартирном доме;
- принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

- принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;
- выбор способа управления многоквартирным домом;
- принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- 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 ЖК РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;
- определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества и ревизионной комиссии;
- внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества, принятие Устава в новой редакции;
- принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- избрание членов правления товарищества, ревизора товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 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;
- установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества и его оборудования, установление размера взносов и отчислений в специальные фонды, утверждение порядка расходования средств из них;
- принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет;
- утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;
- утверждение заключения ревизора товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- утверждение годового плана работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- утверждение штатного расписания;
- утверждение обязательных взносов членов Товарищества;
- установление размера расходов на содержание и ремонт общего имущества для каждого собственника, в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество, на основе принятой сметы доходов и расходов на год;
- принятие решения о вступлении и выходе из ассоциаций товариществ собственников жилья и иных объединений;
- принятие решения о страховании имущества Товарищества и объектов общего имущества;
- принятие решения о переводе жилого помещения в нежилое.

Общее собрание имеет право решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления.

9.3. Порядок созыва Общего собрания.

Годовое Общее собрание проводится не позднее окончания 2 квартала, после окончания финансового года. Первый финансовый год Товарищества начинается с даты его регистрации и заканчивается 31 декабря. Последующие финансовые годы соответствуют календарным годам.

Подготовка, созыв и проведение годового Общего собрания относится к компетенции Правления.

Общее собрание Товарищества является правомочным, если на нем присутствует более пятидесяти процентов членов товарищества. Решение общего собрания членов товарищества считается принятым при условии, если за него проголосовало более половины членов товарищества, присутствовавших на таком общем собрании, а по вопросам, связанным с использованием общего имущества - более трех четвертей членов товарищества, присутствовавших на таком общем собрании.

Решения общего собрания членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании членов товарищества, за исключением решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов членов товарищества, а именно:

- принятие решений о реконструкции дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен дом, в том числе введение ограничений пользования им;
- принятие решений о пользовании общим имуществом членов Товарищества иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;
- принятие решений об определении лиц, которые от имени Товарищества уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;
- выбор способа управления Товарищества;
- решения общего собрания Товарищества оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием Товарищества

Решения, принятые общим собранием Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников Товарищества, по инициативе которого было создано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении дома, определенном решением общего собрания Товарищества и доступном для всех членов Товарищества, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Общие собрания, проводимые помимо годового Общего собрания, являются внеочередными. Внеочередное Общее собрание может быть создано по инициативе любого из членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии.

Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание Товарищества, обязан сообщить членам товарищества о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения.

Уведомление о проведении Общего собрания направляется Правлением или лицом (лицами), по инициативе которого (которых) созывается Общее собрание и должно содержать следующие сведения:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня, либо изменять повестку дня. При необходимости в уведомлении указывается порядок ознакомления с информацией и материалами, которые будут представлены на Общем собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Уведомление о проведении Общего собрания в письменной форме вручается каждому члену Товарищества под расписку или направляется заказным письмом. Уведомление может быть размещено в определенном решении Общего собрания и доступном для всех собственников месте (доска объявления в подъезде).

В случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в части 3 статьи 45 ЖК РФ кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

Общее собрание ведет председатель Правления или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления. В случае отсутствия членов Правления председательствующим на Общем собрании может быть любой из членов Товарищества, избранный большинством присутствующих на Общем собрании членов Товарищества.

Решения, принятые на Общем собрании, оформляются протоколом. Для ведения протокола большинством присутствующих на Общем собрании членов Товарищества избирается секретарь собрания.

Для подсчета голосов при голосовании по вопросам повестки дня собрания большинством присутствующих на Общем собрании членов Товарищества избираются члены счетной комиссии.

Решения, принятые путем письменного опроса членов Товарищества, оформляются соответствующим протоколом, подписанным председателем Правления и лицами, проводившими опрос.

Протоколы собраний, листы регистрации и голосования, а также документы письменного опроса хранятся в месте или по адресу, которые определены решением Общего собрания, в течение не менее 10 лет.

О решении, принятом Общим собранием, в том числе путем заочного голосования, уведомляются все члены Товарищества. Решения Общего собрания размещаются в доступном для всех членов Товарищества месте (подъезды дома, информационная доска на придомовой территории, др.) или доводятся до членов Товарищества иным способом, установленным Общим собранием. Если Общее собрание проводилось посредством письменного опроса, то для ознакомления предоставляются также сведения о поименном голосовании членов Товарищества по каждому вопросу повестки дня собрания.

Протоколы должны быть предоставлены для ознакомления любому члену Товарищества по его требованию. Выписки из протоколов Общих собраний должны быть предоставлены любому члену Товарищества по его требованию.

9.4. Порядок принятия решений Общим собранием.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в доме собственником, по инициативе которого было создано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в доме и доступном для всех собственников помещений в доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Каждый член Товарищества на Общем собрании обладает количеством голосов, соответствующим его доле в праве общей собственности на общее имущество

Решения Общего собрания принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании собственников помещений. Голосование на Общем собрании осуществляется собственником помещения лично.

Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения об утверждении устава товарищества, подписывается всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие таких решений.

Принявшими участие в решении вопросов, поставленных на голосование посредством опроса в письменной форме, считаются члены Товарищества, решения которых получены в письменной форме до окончания срока их приема и подписаны ими с указанием:

- сведения о члене Товарищества, участвующем в голосовании;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженное формулировками «за», «против» или «воздержался».

При принятии решения посредством опроса в письменной форме засчитываются голоса по вопросам, по которым член Товарищества, принявший участие в голосовании, указал только один из возможных вариантов голосования.

Решения Общего собрания являются обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые не приняли участия в голосовании, независимо от причины. Решение может быть обжаловано членом Товарищества в порядке, установленном законодательством.

Член Товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок в отношении объектов общего имущества, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается возбужденного против него судебного разбирательства.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Председателя Правления товарищества о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

10. Правление Товарищества

10.1. Правление осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества.

Порядок избрания Правления.

Правление избирается из числа членов Товарищества на Общем собрании и подотчетно ему.

Членами правления товарищества (в том числе председателем правления), членом ревизионной комиссии (ревизором) товарищества, а также бухгалтером товарищества могут являться граждане:

- 1) имеющие судимость за умышленные преступления;
- 2) в отношении которых не истек срок, в течение которого они считаются подвергнутыми административному наказанию в виде дисквалификации;
- 3) которые ранее занимали должности руководителя, его заместителя или главного бухгалтера (бухгалтера при отсутствии в штате главного бухгалтера) организации, осуществлявшей деятельность в сфере строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, инженерных изысканий для строительства, архитектурно-строительного проектирования, либо являлись индивидуальными предпринимателями,

осуществлявшими деятельность в указанных сферах, если такие организации, индивидуальные предприниматели были исключены из членов саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства или признаны несостоятельными (банкротами) и с момента таких исключения или завершения соответствующей процедуры, применяемой в деле о несостоятельности (банкротстве), прошло менее чем три года.

Правление избирается в составе не менее 3-х человек, включая председателя Правления.

Правление избирается на срок 2 года. По истечении этого срока полномочия Правления сохраняются не более чем на три месяца до проведения Общего собрания.

Кандидатуры членов Правления могут быть выдвинуты любым членом Товарищества. Если членом Товарищества является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть избранным членом Правления. В состав Правления не могут входить близкие родственники (супруги, родители, дети, братья, сестры).

Освободившееся место в Правлении может быть заполнено по решению внеочередного Общего собрания, созванного для этих целей, не позднее 3 месяцев с момента выбытия из состава Правления кого-либо из его членов. Избранный в результате довыборов член Правления входит в состав Правления до истечения срока полномочий данного состава Правления.

Заседания Правления:

проводятся не реже 1 раз в квартал;

созываются председателем Правления;

оформляются протоколом.

Правление товарищества избирает из своего состава председателя товарищества, если избрание председателя товарищества не отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества уставом товарищества.

Членом правления товарищества не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества.

Член правления товарищества не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества.

Обязано вести реестр членов товарищества, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность.

10.2. Принятие решений Правлением.

Правление товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом товарищества. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.

Член Правления обладает на заседании Правления одним голосом.

Решения Правления принимаются большинством голосов членов Правления, присутствующих на заседании.

Члены Товарищества могут принимать участие в заседаниях Правления с правом совещательного голоса (без права голосовать).

В обязанности Правления входят:

соблюдение Товариществом действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений Общих собраний;

контроль за своевременным внесением членами Товарищества и собственниками, не являющимися членами Товарищества, установленных обязательных платежей и взносов и принятие мер по ликвидации задолженности;

составление проекта плана работ по содержанию общего имущества и имущества Товарищества и отчета о его выполнении;

составление проектов смет доходов и расходов на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности;

Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества без утверждения общим собранием в сумме, не превышающей тридцати минимальных окладов труда;

представительство Товарищества в отношениях с третьими лицами;

выбор способа управления многоквартирным домом (силами Правления, наем управляющего или заключение договора с управляющей организацией);

выбор организации, предоставляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также подбор кандидатуры управляющего;

заключение договоров на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества и осуществление контроля за их исполнением;

ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности, обеспечение хранения документов Товарищества;

созыв и проведение Общего собрания;

заключение договоров о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками, не являющимися членами Товарищества;

организация конкурсного отбора исполнителей и подрядчиков для работ и услуг по обслуживанию и ремонту общего имущества и имущества Товарищества;

осуществление контроля за сохранностью и содержанием общего имущества и имущества Товарищества, соблюдением собственниками, нанимателями и арендаторами помещений правил пользования помещениями, общим имуществом, выполнения ими решений Общих собраний;

рассмотрение заявлений и жалоб членов Товарищества (за исключением случаев, отнесенных к компетенции Общего собрания);

выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете Товарищества в банке, в соответствии с утвержденными Общим собранием сметами доходов и расходов. В случае аварийных ситуаций, Правление имеет право использовать средства товарищества до тридцати минимальных окладов труда.

Члены Правления должны действовать добросовестно и разумно в интересах Товарищества. Члены Правления, включая председателя Правления, несут солидарную ответственность перед Товариществом и его членами за убытки, причиненные их виновными действиями (бездействием) в соответствии с действующим законодательством. От ответственности освобождаются члены Правления, голосовавшие против решения, которое повлекло причинение убытков Товариществу, или не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу.

Правление вправе вносить изменения в штатное расписание, рассматривать вопросы о заработной плате и денежном вознаграждении сотрудников Товарищества.

Принимать решение о сдаче в аренду помещений, принадлежащих Товариществу на правах собственности, утверждать арендную плату.

11. Председатель Правления

1. Председатель правления товарищества избирается общим собранием на срок не более 5 лет.
2. 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 без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

3. руководит деятельностью Правления;
4. Председатель осуществляет следующие полномочия:
 - выполняет решения Правления;
 - подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом не требуют обязательного одобрения Правлением или общим собранием;
 - подписывает финансовые документы, договоры в соответствии с решениями Общих собраний и Правления;
 - действует без доверенности от имени Товарищества, в том числе представляет его интересы;
 - разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда;
 - разрабатывает организационную структуру и штатное расписание обслуживающего персонала Товарищества, а также подготавливает приказы (распоряжения), в том числе о назначении на должности работников Товарищества, об их переводе и увольнении, для утверждения их Правлением;
 - заключает и прекращает трудовые договоры с работниками Товарищества в соответствии с законодательством и настоящим Уставом;
 - руководит обслуживающим персоналом Товарищества, применяет меры поощрения и налагает дисциплинарные взыскания;
 - организует учет и обеспечивает составление и своевременное представление бухгалтерской и статистической отчетности о деятельности Товарищества в налоговые органы, социальные фонды и органы государственной статистики;
 - выдает доверенности на право представительства от имени Товарищества;
 - организует ведение протоколов заседаний Правления, предоставляет любому члену Товарищества по его требованию протоколы Общих собраний и заседаний Правления для ознакомления и выписки из протоколов;
 - осуществляет иные полномочия, не отнесенные гражданским законодательством Российской Федерации или настоящим Уставом к компетенции общего собрания и Правления.
- Председатель обязан обеспечить ревизионной комиссии свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.
- Председатель может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей по решению Общего собрания.

12. Ревизионная комиссия

1. Ревизионная комиссия товарищества избирается Общим собранием в количестве не менее 3-х человек из числа членов Товарищества на срок действия работы Правления. Ревизионная комиссия товарищества, из избранных членов, выбирает Председателя Ревизионной комиссии товарищества.
2. Ревизионная комиссия товарищества действует в соответствии с положением, утвержденным Общим собранием, и подотчетен Общему собранию и Правлению товарищества.
3. Ревизионная комиссия товарищества осуществляет контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, включая выполнение планов работ по содержанию общего имущества и имуществу Товарищества и исполнение сметы доходов и расходов Товарищества, утвержденных Общим собранием, целевого использования средств Товарищества.
4. Член Ревизионной комиссии не может одновременно являться членом Правления и работником Товарищества.
5. Обязанности ревизионной комиссии:
 - Ревизионная комиссия товарищества представляет Общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской;
 - проводит не реже чем один раз в год ревизии финансово-хозяйственной деятельности. Отчет ревизионной комиссии не подлежит передаче третьим лицам до утверждения его Общим собранием.Ревизионная комиссия товарищества информирует Правление о результатах ревизии до обсуждения их на Общем собрании.
 - представляет Общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год, отчете о годовом бюджете и размерах обязательных платежей и взносов;
 - отчитывается перед Общим собранием о своей деятельности;
6. Вправе в любое время потребовать любой документ от Правления и его Председателя для осуществления контроля.
7. Присутствует при проведении проверок деятельности Товарищества налоговыми и другими государственными органами.

13. Реорганизация и ликвидация Товарищества

Реорганизация и ликвидация Товарищества производится по решению Общего собрания.

Ликвидация Товарищества собственников жилья производится на основании и в порядке, установленных законодательством Российской Федерации.

Товарищество ликвидируется в установленных Гражданским законодательством случаях, в том числе по решению Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

При ликвидации Товарищества недвижимое и иное движимое имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном Уставом Товарищества собственников жилья.

Товарищество ликвидируется:

в случае гибели комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме;

в связи с изменением способа управления многоквартирным домом по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

по решению суда.

При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с кредиторами, подлежит распределению между членами Товарищества в соответствии с их количеством голосов.

14. Заключительные положения

Устав утверждается Общим собранием и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица. Изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения Общего собрания и подлежат государственной регистрации. Настоящий Устав составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую силу.

президенту
дд/дд/дд/дд/дд/дд

дд/дд/дд/дд/дд/дд

