

УТВЕРЖДЕН
Общим собранием собственников
по ул. Солнечная, дом 23, г. Балашиха
Протокол № 1 от « 13 » декабря 2015 г.

У С Т А В

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ)

«Солнечная 23»

(редакция 1)

г. Балашиха, Московская область,

2015 год

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников недвижимости (Товарищество собственников жилья) «Солнечная 23», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано в 2015 году реорганизацией товарищества собственников жилья "Мой дом", ИНН 5001033294, КПП 500101001, ОГРН 103500711283, расположенного по адресу: 143909, Московская область, г. Балашиха, ул. Солнечная, дом 23, помещение VIII, путем выделения из ТСЖ "Мой дом" с переходом части прав и обязанностей реорганизованного товарищества в соответствии с разделительным балансом и передаточным актом. Товарищество собственников недвижимости (Товарищество собственников жилья) «Солнечная 23» создано в многоквартирном доме по адресу: Московская область, город Балашиха, ул. Солнечная, дом №23 для совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации.

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников недвижимости (Товарищество собственников жилья) «Солнечная 23».

1.3. Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: ТСН (ТСЖ) «Солнечная 23».

1.4. Место нахождения Товарищества (юридический адрес): Московская область, город Балашиха, улица Солнечная, дом 23, помещение VIII.

1.5. Почтовый адрес Товарищества: 143909, Московская область, город Балашиха, улица Солнечная, дом 23, помещение VIII.

1.6. Товарищество собственников недвижимости (Товарищество собственников жилья) «Солнечная, 23» создано без ограничения срока деятельности.

1.7. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

1.8. Товарищество собственников недвижимости (Товарищество собственников жилья) «Солнечная, 23» является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексом РФ, а в части жилищных правоотношений – также законодательными актами субъектов РФ и уставом товарищества, для:

- совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, в том числе обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и, в установленных законодательством пределах, распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме.

1.9. Товарищество от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступает истцом и ответчиком в суде.

1.10. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

1.11. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, в том числе по оплате членами Товарищества обязательных платежей: плата за услуги и работы по управлению

многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, плата за коммунальные услуги и иные обязательные платежи.

1.12. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с управляющими, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

2. Термины и определения

2.1. При исполнении и толковании настоящего Устава, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

Многоквартирный дом – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, состоящее из жилых и нежилых помещений, и остальные части (общее имущество) находящиеся в общей долевой собственности собственников помещений.

Помещение – часть многоквартирного дома (квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Квартира – структурно обособленное жилое помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для постоянного проживания граждан и удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Общее имущество – имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам жилых и нежилых помещений, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе. К общему имуществу относятся обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи, чердаки и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства, а также иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности собственника помещения – доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Доля в праве общей собственности собственника помещения определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений либо общем собрании членов Товарищества. Доля в праве общей собственности собственника помещений рассчитывается как отношение площади помещения к площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

Товарищество – Товарищество собственников недвижимости (Товарищество

собственников жилья) «Солнечная, 23», являющееся основанной на членстве некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме, для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме (общим имуществом), обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Собственник – собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Если отдельно не оговорено иное, к собственникам по тексту данного Устава приравниваются лица, которым будет принадлежать право собственности на жилое и/или нежилое помещение в многоквартирном доме и право на долю в общей собственности на общее имущество.

Член Товарищества – собственник, вступивший в установленном порядке в Товарищество.

Коммунальные услуги – предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению (теплоснабжению), газоснабжению.

Обслуживающие организации – организации, оказывающие собственникам помещений в многоквартирном доме услуги и (или) выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями собственника.

Услуги по содержанию общего имущества – услуги, предоставляемые третьими лицами (управляющей или обслуживающими организациями, индивидуальными предпринимателями, физическими лицами и др.) по осмотру, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в многоквартирном доме; освещению помещений общего пользования; обеспечению температурно-влажностного режима помещений общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме; сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества; и другие предоставляемые услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Текущий ремонт – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей, работоспособности, внешнего вида, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельном участке.

Капитальный ремонт – ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за жилое/нежилое помещение – плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета на 1 кв. метр общей площади жилого помещения.

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

3. Цель и виды деятельности Товарищества

3.1. Товарищество создано для осуществления следующих целей:

- совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- обеспечения благоприятными и безопасными условиями проживания собственников жилых и/или нежилых помещений в многоквартирном доме и иных лиц, проживающих в многоквартирном доме на законных основаниях;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества и земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;
- предоставление коммунальных и иных услуг собственникам жилых и/или нежилых помещений в многоквартирном доме и иным лицам, проживающим в многоквартирном доме на законных основаниях.

3.2. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

- управление и обеспечение обслуживания, эксплуатации и ремонта, в том числе капитального, недвижимого имущества многоквартирного дома;
- управление и обеспечение обслуживания, эксплуатации и ремонта, в том числе капитального, инженерных систем и оборудования, помещений и других объектов в многоквартирном доме, находящихся в ведении Товарищества;
- заключение договоров с целью обеспечения коммунальными, бытовыми и иными услугами собственников жилых и/или нежилых помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение охраны территории многоквартирного дома;
- организация выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному жилых и/или нежилых помещений в многоквартирном доме;
- организация строительства дополнительных помещений и объектов общего имущества, изменение границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, оформление государственной регистрации изменений;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения всеми собственниками помещений многоквартирного дома обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории многоквартирного дома;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников жилых и/или нежилых помещений многоквартирного дома при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом;
- принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения собственниками жилых и/или нежилых помещений общим имуществом многоквартирного дома или препятствующих этому;
- осуществление хозяйственной деятельности, предусмотренной настоящим уставом;
- представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в договорных и иных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями, индивидуальными предпринимателями, физическими

лицами, а также в судебных, государственных органах власти и органах местного самоуправления.

- сдача в аренду, в наем недвижимого и движимого имущества, находящегося в собственности Товарищества;
- обеспечение соблюдения собственниками жилых и/или нежилых помещений и членами их семей, а также арендаторами и пользователями, установленных законодательством норм и правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и территорией земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также Правил проживания в многоквартирном доме.

3.3. Товарищество не вправе получать заемные средства, в том числе банковские кредиты, а также передавать в залог общее имущество собственников многоквартирного дома.

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

4.1. Собственник жилого и/или нежилого помещения владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными жилищным законодательством Российской Федерации.

4.2. Жилые помещения используются для проживания граждан. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом Российской Федерации.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Переустройство и/или перепланировка помещения в доме осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации.

Жилое помещение может быть переведено в нежилое в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации.

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

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

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

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.

Собственники владеют, пользуются и в установленных жилищным законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Не подлежат отчуждению кому-либо элементы и объекты общего имущества, а также участки придомовых территорий и территории земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, отчуждение которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников жилых и/или нежилых помещений в многоквартирном доме.

Уменьшение размера общего имущества возможно только при проведении реконструкции помещения и с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.

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

Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение и следует судьбе права собственности на это помещение. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделяема.

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

Доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника помещения (покупателя, наследника и т.п.) равна доле предшествовавшего собственника помещения.

Доля участия собственника жилых и/или нежилых помещений в многоквартирном доме в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома определяет для каждого собственника его долю в обязательных платежах на содержание, обслуживание, текущий и профилактический ремонты, а также капитальный ремонт и других общих расходах.

Доля участия по соглашению собственников жилых и/или нежилых помещений в многоквартирном доме может быть установлена разной для различных групп собственников в зависимости от вида принадлежащих им помещений в Товариществе.

4.4. Вопросы о переустройстве или перепланировке общего имущества с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования выносятся на рассмотрение общего собрания собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме и принимаются большинством голосов от общего числа собственников помещений, решение оформляется письменно.

4.5. Часть общего имущества может быть передана Товариществом во временное пользование на основе договора любому заинтересованному лицу в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников. Передача в пользование заинтересованному лицу части общего имущества осуществляется по решению не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений.

4.6. Член Товарищества обязан за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения.

4.7. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Новое обременение

земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

4.8. Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном действующим законодательством. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещения без согласия собственников других помещений в случае, если подобные изменение или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме.

4.9. Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

5. Членство в Товариществе

5.1. Членами Товарищества являются учредители Товарищества, а также физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме и выразившие свое волеизъявление о вступлении в Товарищество в заявлении, составленном в письменном виде и поданном в правление Товарищества.

5.2. Членство в Товариществе возникает у собственника на основании заявления о вступлении в Товарищество, составленном в письменном виде и поданном в правление Товарищества.

Членство в Товариществе возникает с момента принятия правлением его заявления о вступлении в Товарищество.

5.2.1. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные 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, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

Идентификационная информация о члене товарищества должна быть представлена сведениями:

1) о физическом лице – фамилия, имя, отчество, реквизиты документа, удостоверяющего личность;

2) о юридическом лице – наименование юридического лица с указанием на организационно-правовую форму, место нахождения юридического лица (место его государственной регистрации), а также сведения о лице, которое в силу закона или учредительных документов юридического лица выступает от его имени, либо сведения об уполномоченном представителе юридического лица, полномочия которого основаны на доверенности.

Контактная информация предоставляется в виде сведений, которые позволяют поддерживать связь с членами товарищества (это почтовый адрес, номер телефона, адрес электронной почты при наличии).

Для определения размера доли товарищества собственников жилья, в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме член товарищества предоставляет следующие сведения:

Реквизиты документа, подтверждающие права члена товарищества на недвижимое имущество в многоквартирном доме (его наименование, кем и когда выдан, его номер); кадастровый (или условный) номер объекта права; адрес объекта; наименование объекта, его общую площадь, расположение на этаже).

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

5.3. Членство в Товариществе является добровольным. Член Товарищества в любое время может выйти из Товарищества, подав об этом письменное заявление в правление Товарищества.

Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из числа членов Товарищества, составленном в письменном виде и поданном в правление Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение, его смерти, ликвидации юридического лица – собственника помещения либо ликвидации Товарищества как юридического лица.

5.4. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их законные представители в установленном законодательством порядке.

5.5. В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой, общей совместной собственности, то они могут принять решение о представлении их интересов в Товариществе одним из них.

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

5.7. Приём в члены Товарищества производится правлением Товарищества по письменному заявлению собственника помещения.

5.8. Вступительные и иные взносы (разовые) членов Товарищества при их выходе из Товарищества возврату не подлежат.

6. Средства и имущество Товарищества

6.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное Товариществом по предусмотренным законодательством Российской Федерации основаниям.

Движимое и недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в собственности Товарищества, как юридического лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

6.2. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей и иных взносов собственников жилых и/или нежилых помещений в многоквартирном доме и членов Товарищества;
- доходов, полученных в результате хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- предоставляемых Товариществам собственников жилья бюджетных средств субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

6.3. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества,

находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

6.4. На основании решения общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества. В Товариществе создается специальный резервный фонд, предназначенный для сбора дополнительных средств для использования при устранении аварий, на строительство объектов, право собственности на которые будет принадлежать ТСН (ТСЖ), на строительство и/или приращение общего имущества собственников помещений, на компенсацию расходов по оформлению документов технического учета, на регистрацию сделок с общим имуществом собственников, на оплату расходов по техническому и иному учету имущества ТСН (ТСЖ), собственников помещений многоквартирного дома, на согласование проектов на строительство, реконструкцию, на изменение проектов, на согласование с государственными, муниципальными, общественными и иными органами и организациями действий, согласование с которыми является необходимым при осуществлении действий, необходимость которых вытекает из решений общего собрания членов ТСН (ТСЖ) или иных обстоятельств. Взносы в специальный резервный фонд являются обязательными.

7. Обязательные платежи членов Товарищества

7.1. Члены Товарищества обязаны нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества (далее – членские взносы), установленные решениями общих собраний членов Товарищества.

7.2. В случае принятия собственниками решения о проведении капитального ремонта общего имущества и установления перечня работ по капитальному ремонту, сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника и порядка ее внесения собственники обязаны оплачивать капитальный ремонт.

7.3. Члены Товарищества обязаны оплачивать коммунальные услуги.

7.4. Члены Товарищества обязаны вносить членские взносы, плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно, не позднее десятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставляемого им счета-квитанции.

7.5. Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений вносят обязательные платежи и взносы в порядке, установленном правлением Товарищества, если иное не установлено в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества.

7.6. Наниматели по договору социального найма вносят обязательные платежи в порядке, установленном правлением Товарищества, если иное не установлено в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственником государственного жилищного фонда.

8. Права Товарищества

8.1. Товарищество имеет право:

8.1.1. Заключать в соответствии с действующим законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества.

8.1.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год (финансовый план), в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также

расходы на другие установленные настоящим Уставом цели.

8.1.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме, в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

8.1.4. Осуществлять самостоятельно выбор управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, индивидуальных предпринимателей и физических лиц, а также заключать с ними договоры от имени и за счет собственников помещений.

8.1.5. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности при осуществлении Товариществом хозяйственной деятельности.

8.1.6. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги.

8.1.7. Сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, принадлежащие Товариществу, а также принимать на баланс и списывать с баланса материальные ценности Товарищества, если они изношены или морально устарели.

8.1.8. Устанавливать охранную сигнализацию на места общего пользования (подвал, чердак и др.).

8.1.9. Приобретать средства пожаротушения.

8.1.10. Проводить от имени и за счет собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (лифтов, газовой котельной и т.п.).

8.1.11. Осуществлять страхование имущества Товарищества и общего имущества по решению общего собрания членов Товарищества.

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

1) предоставлять заинтересованным лицам в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

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

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

8.2. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов Товарищества, выполнения своих обязательств по договорам, заключенным в интересах членов Товарищества или, по решению общего собрания членов Товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, указанные в уставе Товарищества. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные законодательством и Уставом Товарищества.

8.3. В случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов включая неустойку (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 платежа начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

Не использование собственником принадлежащего ему помещения или отказ от пользования общим имуществом, либо отказ от вступления в члены Товарищества не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от внесения обязательных платежей и взносов.

8.4. Для достижения целей, предусмотренных уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

8.5. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

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

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

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

8.6. 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 собственников жилья, предусмотренные уставом Товарищества.

9. Обязанности Товарищества

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований Гражданского и Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и местной исполнительной власти и настоящего Устава.

9.1.2. Представлять законные интересы всех собственников в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, индивидуальными предпринимателями, физическими лицами в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

9.1.3. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества.

9.1.4. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам.

9.1.5. Обеспечивать надлежащее санитарное, противопожарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме силами Товарищества и/или путем заключения в интересах и за счет собственников помещений договора управления многоквартирным домом.

9.1.6. Ежегодно утверждать на общем собрании членов Товарищества годовой план финансовой деятельности Товарищества и отчет о выполнении такого плана за предыдущий год.

9.1.7. Обеспечивать собственников помещений в многоквартирном доме коммунальными услугами по содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений и прочими услугами.

9.1.8. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений многоквартирного дома обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

9.1.9. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом или препятствующих этому.

9.1.10. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников жилых и/или нежилых помещений многоквартирного дома при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом.

9.1.11. Осуществлять контроль за правильностью начисления размеров обязательных платежей собственникам помещений управляющей организацией или организацией, осуществляющей функции по начислению платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги.

9.1.12. Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг.

9.1.13. Устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств.

9.1.14. Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений.

9.1.15. Осуществлять контроль за использованием членами Товарищества принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме.

9.1.16. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

9.1.17. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников помещений на действия (бездействие) управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций и лиц.

9.1.18. Выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий.

9.1.19. Вести бухгалтерскую, статистическую, техническую и иную документацию.

9.1.20. Вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 ЖК РФ.

9.1.21. Выполнять иные обязанности в пределах предоставленных собственниками полномочий.

9.1.22. Хранить документы Товарищества по месту нахождения исполнительного органа управления Товарищества:

- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;
- реестр членов товарищества, протоколы общих собраний Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы и приказы правления Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;
- документы делопроизводства Товарищества;
- акты ревизионных проверок или заключений ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания Товарищества и исполнительного органа Товарищества.

9.1.23. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

9.1.24. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

10. Права членов Товарищества

10.1. Член Товарищества имеет право:

10.1.1. Участвовать в деятельности Товарищества, голосовать на общем собрании лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью.

10.1.2. Избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и ревизионную комиссию (ревизором) Товарищества.

10.1.3. Получать информацию о деятельности Товарищества, состоянии имущества Товарищества, производственных расходах и другие данные хозяйственной деятельности Товарищества.

10.1.4. Знакомиться с документами Товарищества, перечень которых указан в пунктах 9.1.22 и 10.2.3 настоящего Устава.

10.1.5. Добровольно выйти из состава членов Товарищества.

10.1.6. Обжаловать в суде решение общего собрания членов Товарищества или решение правления Товарищества, которые нарушают его права и охраняемые законом интересы.

10.1.7. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

10.1.8. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении в строгом соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, санитарных, противопожарных и иных правил и норм.

10.1.9. Поручать Товариществу заключать в его интересах и за его счет возмездные договоры с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам.

10.1.10. Сдавать в наём или в аренду жилые и нежилые помещения, принадлежащие ему на праве собственности, в установленном законодательством порядке.

10.1.11. Производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему жилых и/или нежилых помещений одновременно со своей долей в общем имуществе многоквартирного дома.

10.1.12. Завещать в установленном порядке, принадлежавшее ему имущество.

10.1.13. Осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и законодательством Российской Федерации.

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

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

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

1) устав Товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;

2) реестр членов Товарищества;

3) бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

5) документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на

его балансе;

6) протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

9) иные предусмотренные Жилищным Кодексом, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

11. Обязанности членов Товарищества

11.1. Член Товарищества обязан:

11.1.1. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, расположенным на придомовой территории.

11.1.2. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества.

11.1.3. Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением.

11.1.4. Выполнять требования настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и Председателя правления Товарищества в пределах их полномочий.

11.1.5. Нести бремя расходов на содержание и ремонт, в том числе капитальный общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями участия, рассчитываемыми согласно законодательству и настоящем Уставу.

11.1.6. Не нарушать права других собственников.

11.1.7. Своевременно оплачивать членские взносы и вносить обязательные платежи, включая плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

11.1.8. Своевременно информировать правление и/или Бухгалтерию о своем временном отсутствии в многоквартирном доме, изменении своих паспортных данных. В случае непредставления членом Товарищества информации о вышеуказанных событиях Товарищество и Председатель правления не несут ответственность за причиненные в связи с этим убытки.

11.1.9. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу.

11.1.10. Допускать в помещение руководителей, иных должностных лиц Товарищества, управляющей организации (управляющего), предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

11.1.11. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом.

11.1.12. Участвовать в общих собраниях членов Товарищества.

11.1.13. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу.

11.1.14. Использовать общее имущество в многоквартирном доме только по его прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию

данным имуществом.

11.1.15. Предоставлять Товариществу или уполномоченной им управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ.

11.1.16. За свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, а также лицами, проживающими в помещении члена Товарищества.

11.1.17. Предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения.

11.1.18. Член Товарищества должен внести все обязательные платежи до передачи другому лицу прав собственности на принадлежащее ему на правах собственности помещение.

11.1.19. Собственник помещения обязан ознакомить арендаторов, нанимателей и других пользователей помещения с Правилами проживания в многоквартирном доме, за соблюдение которых несет ответственность собственник помещения.

11.1.20. Соблюдать иные установленные общим собранием членов Товарищества требования.

12. Органы управления и контроля Товарищества

12.1. Органами управления Товарищества являются:

12.1.1. Общее собрание членов Товарищества.

12.1.2. Правление Товарищества.

12.2. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание его членов.

12.3. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества, которое является исполнительным органом управления Товарищества и которое подотчетно общему собранию членов Товарищества.

12.4. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, за законностью действий Правления и Председателя правления Товарищества, ответственных за эту деятельность, соблюдением ими действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общих собраний осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

13. Общее собрание членов Товарищества

13.1. Общее собрание членов Товарищества созывается в порядке, установленном настоящим Уставом и законодательством Российской Федерации.

13.2. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в очной форме (совместное присутствие членов Товарищества) или в форме заочного голосования.

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

13.4. Голосование на общем собрании членов Товарищества в форме заочного голосования осуществляется путем принятия членами Товарищества решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

13.5. Общее собрание членов Товарищества в форме заочного голосования проводится в соответствии с Порядком проведения общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования, утвержденного правлением Товарищества.

13.6. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается по инициативе Правления Товарищества не позднее 60 (шестидесяти) дней после окончания финансового

13.7. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления Товарищества, членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии.

13.8. Организация общего собрания членов Товарищества:

13.8.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется по усмотрению лица, по инициативе которого созывается общее собрание, одним из следующих вариантов (или путем сочетания нескольких вариантов):

- в письменной форме путем вручения каждому члену Товарищества под расписку;
- в письменной форме посредством почтового отправления (заказным письмом);
- путем вывешивания сообщения на официальном сайте Товарищества на главной странице сайта;
- путем вывешивания на стендах (досках объявлений) каждого подъезда дома.

Уведомление направляется или выкладывается на сайте, или вывешивается на стендах подъездов не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

Товарищество не несет ответственность за не уведомление члена Товарищества, отсутствующего по месту жительства в период организации и проведения общего собрания членов Товарищества и не представившего информации о месте своего фактического проживания.

13.8.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, форма проведения данного собрания, дата, место и время проведения общего собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дата и время окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения, выносимые на обсуждение вопросы (повестка дня), порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на таком собрании, адрес или место, где с ними можно ознакомиться. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

13.8.3. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

13.8.4. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

13.8.5. Член Товарищества вправе участвовать в общем собрании и голосовать лично, либо через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации.

13.8.6. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

В случае отсутствия на общем собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату, время и место проведения общего собрания.

13.8.7. Общее собрание ведет Председатель правления Товарищества, а в случае его отсутствия – один из членов Правления Товарищества. В случае отсутствия вышеуказанных лиц или их отказа собрание ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их уполномоченных представителей.

13.8.8. На общем собрании членов Товарищества вправе присутствовать собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, без права голоса.

13.9. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества собственников жилья относится решение следующих вопросов:

13.9.1. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, ~~назначение~~ ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ~~ликвидационных~~ балансов.

13.9.2. Внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции.

13.9.3. Принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им.

13.9.4. Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, капитальном ремонте общего имущества.

13.9.5. Принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме.

13.9.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

13.9.7. Избрание Членов правления Товарищества, и Членов ревизионной комиссии (ревизора) и досрочное прекращение их полномочий.

13.9.8. Установление размеров и периодичности обязательных платежей и взносов для всех собственников помещений, а также обязательных членских взносов для членов Товарищества, утверждение порядка расчета и внесения обязательных платежей, в том числе платы за коммунальные услуги на текущий год.

13.9.9. Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и ремонт общего имущества и его оборудования, проведение капитального ремонта общего имущества.

13.9.10. Утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок).

13.9.11. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов.

Принятие решений о приобретении в собственность Товарищества движимого и недвижимого имущества.

13.9.12. Рассмотрение жалоб на действия Правления, Председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора). При наличии обоснованных жалоб на действия Правления, Председателя правления Товарищества или ревизионной комиссии (ревизора), в повестку дня общего собрания членов Товарищества ставится вопрос о досрочном прекращении полномочий таких органов управления и контроля – каждого в отдельности или всех одновременно.

13.9.13. Принятие и изменение по представлению Председателя правления Товарищества размера фонда заработной платы наемного персонала, правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда и других внутренних документов.

13.9.14. Определение размера вознаграждения Членов правления Товарищества, Председателю правления Товарищества.

13.9.15. Утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества, отчетов правления Товарищества, заключений ревизионной комиссии (ревизора).

13.9.16. Принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме.

13.9.17. Выбор способа управления многоквартирным домом. Принятое по данному вопросу решение является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

13.9.18. Другие вопросы, отнесенные действующим законодательством Российской Федерации к компетенции общего собрания членов Товарищества и компетенции правления Товарищества.

13.10. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

13.11. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества в соответствии с п. п. 13.9.3, 13.9.4 и 13.9.16 Устава, решение принимается большинством не менее чем 2/3 (двух третьих) голосов от общего числа голосов собственников помещений. По вопросу, отнесенному к компетенции общего собрания членов Товарищества в соответствии с п. 13.9.17 Устава, решение принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений.

По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества в соответствии с п. п. 13.9.1, 13.9.5 и 13.9.6 Устава, решение принимается большинством не менее чем 2/3 (двух третьих) голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

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

13.12. Решение общего собрания членов Товарищества, а также всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) посредством проведения заочного голосования – передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, в письменной форме решений членов Товарищества и собственников жилых и или нежилых помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование.

Решения, принятые общим собранием членов Товарищества в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Решение общего собрания членов Товарищества в многоквартирном доме, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

13.13. Принявшими участие в общем собрании членов Товарищества и собственников жилых и/или нежилых помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества и собственники жилых и/или нежилых помещений в многоквартирном доме, решения которых получены до даты и времени окончания их приема. Голосование осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

13.14. Члены Товарищества на общем собрании членов Товарищества могут голосовать в письменной форме только по вопросам, заявленным в повестке дня.

13.15. В решении члена Товарищества и собственника помещений в многоквартирном по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- сведения о лице, принявшем участие в голосовании;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица,

участвующего в голосовании, на помещение в многоквартирном доме;

- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «ЗА», «ПРОТИВ» или «ВОЗДЕРЖАЛСЯ».

13.16. Решения, принятые на общем собрании членов Товарищества, независимо от формы его проведения, оформляются протоколом общего собрания, который подписывается председателем и секретарем собрания. Протокол общего собрания подлежит хранению в течение всего периода действия Товарищества.

13.17. В случае возникновения необходимости решения вопроса относительно только жилых или нежилых помещений, входящих в многоквартирный дом, решение по которым, не затронут права и обязанности всех членов Товарищества (собственников), для принятия таких решений не требуется созыва общего собрания или проведения заочного голосования всеми членами Товарищества. Решение по указанным вопросам принимаются заинтересованными лицами по общим правилам общего собрания членов Товарищества, установленные Жилищным кодексом РФ и Уставом.

14. Правление Товарищества

14.1. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок, установленный общим собранием членов Товарищества, но не превышающим двух лет, и осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

14.1.1. Членом правления Товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества. Член правления Товарищества собственников недвижимости 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.

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

14.3. Численный состав членов правления Товарищества устанавливается в количестве не более 7 человек.

14.4. Заседание Правления Товарищества созывается Председателем правления не реже одного раза в три месяца (один раз в квартал).

14.5. Первое заседание Правления Товарищества проводится сразу после проведения общего собрания членов Товарищества, на котором были избраны члены правления.

Правление Товарищества на своем первом заседании обязано избрать из своего состава Председателя правления Товарищества.

14.6. Заседания Правления Товарищества протоколируются секретарем.

14.7. В обязанности Правления Товарищества входят:

14.7.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований настоящего Устава.

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

14.7.3. Составление смет доходов и расходов Товарищества, отчетов о финансовой деятельности на соответствующий год на основе проекта, разработанного совместно Председателем Правления Товарищества, бухгалтером, инженером, комендантом и мастером по эксплуатации до 01 ноября текущего года, и предоставление их на

утверждение общему собранию членов Товарищества.

14.7.4. Управление многоквартирным домом или заключение договора на управление им.

14.7.5. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию, выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных и прочих услуг.

14.7.6. Приём и увольнение работников для обслуживания многоквартирного дома.

14.7.7. Приём заявлений о вступлении в члены Товарищества и выхода из него.

14.7.8. Контроль за ведением реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

14.7.9. Созыв и проведение общих собраний членов Товарищества.

14.7.10. Избрание из состава Правления Товарищества Председателя правления Товарищества.

14.7.11. Распределение фонда заработной платы (установление и изменение размера заработной платы по тарифным ставкам и должностным окладам) наёмному персоналу (работникам), в пределах утвержденного общим собранием членов товарищества размера фонда заработной платы.

14.7.12. Выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий.

14.7.13. Контроль за ведение бухгалтерской, статистической и иной отчетности.

14.7.14. Рассмотрение заявлений и жалоб собственников помещений.

14.7.15. Рассмотрение проектов и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества: перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества; перечней дополнительных работ; расчет стоимости работ, подготовленных совместно Председателем правления Товарищества, бухгалтером, инженером, комендантом и мастером по эксплуатации.

14.7.16. Рассмотрение проектов: порядка расчета и внесения обязательных платежей, в том числе платы за коммунальные услуги; Положения о диспетчерской и иных службах в многоквартирном доме.

14.7.17. Осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями и третьими лицами.

14.7.18. Контроль выполнения Председателем правления Товарищества своих должностных обязанностей и требований настоящего Устава.

14.7.19. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из законодательства Российской Федерации и настоящего Устава.

14.8. Заседание Правления Товарищества созывается его Председателем.

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

14.10. Заседание Правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.

Решение Правления признается правомочным, если оно принято простым большинством голосов присутствующих на заседании членов Правления Товарищества. Решение Правления оформляется протоколом.

14.11. Члены Правления и Председатель правления Товарищества несут перед Товариществом ответственность за нецелевое использование денежных средств Товарищества и/или причиненные своими действиями или бездействием Товариществу убытки. При этом не несут ответственности члены Правления, голосовавшие против решения Правления, которое повлекло за собой нецелевое использование денежных средств Товарищества и/или нецелевое использование денежных средств Товарищества и/или причинение убытков Товариществу, или не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу.

14.12. Председатель правления Товарищества и Члены правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности исходя из принципов добросовестности, добросовестности, разумности, справедливости, осторожности. Неоднократное нарушение данных принципов является основанием для жалобы члена Товарищества на действия любого члена Правления Товарищества, в том числе его Председателя.

14.13. Члены правления могут быть досрочно освобождены от исполнения обязанностей общим собранием членов Товарищества – каждый в отдельности или все одновременно.

15. Председатель правления Товарищества

15.1. Председатель правления Товарищества избирается Правлением Товарищества из числа своих членов на срок, не превышающий двух лет и не более срока полномочий Правления, из состава которого он избран.

Председатель правления обеспечивает выполнение решений общего собрания членов Товарищества, Правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

Переизбрание Председателя правления и освобождение его от полномочий осуществляется по решению Правления.

15.2. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы, совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом не требуют обязательного одобрения Правлением или общим собранием членов Товарищества.

15.3. Председатель правления Товарищества разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества:

- Сметы доходов и расходов Товарищества;
- Правила внутреннего трудового распорядка работников Товарищества;
- Правила проживания в многоквартирном доме;
- Порядок расчета и внесения обязательных платежей, в том числе платы за коммунальные услуги;
- Положение о диспетчерской и иных службах многоквартирного дома и другие документы;
- Положение об оплате труда, о премировании и другие документы.

15.4. Выдает доверенности на право представительства от имени Товарищества, в том числе доверенности с правом передоверия.

15.5. Председатель правления Товарищества контролирует исполнение работниками Товарищества их должностных обязанностей, в том числе контролирует своевременность ознакомления новых собственников, арендаторов и пользователей, жилых и/или нежилых помещений в многоквартирном доме, а также членов Товарищества с Уставом и внутренними документами Товарищества.

15.6. Председатель правления Товарищества организует работу по ведению и своевременному размещению информации.

15.7. Принимает решения о предъявлении от имени Товарищества претензий и исков к юридическим и физическим лицам и подписывает их.

15.8. Председатель правления ведет личный прием граждан, проживающих в многоквартирном доме, не реже 1 (Одного) раза в неделю. Время и порядок приема утверждается на заседании Правления.

15.9. Председатель правления Товарищества обязан обеспечить ревизионной

комиссии (ревизору), аудитору свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества, хранящимся в Правлении.

15.10. Председатель правления Товарищества может выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

15.11. Председателю правления предоставляется ежегодное время отдыха в размере не более 28 календарных дней пропорционально времени исполнения обязанностей на выборной должности с выплатой вознаграждения.

Ежегодное время отдыха предоставляется по решению Правления и контролируется Правлением.

На период ежегодного отдыха или при отсутствии свыше 3 дней обязанности временно возлагаются решением Правления на другого члена Правления по доверенности с выполнением конкретных функций с начислением вознаграждения.

15.12. Председателю правления вознаграждение устанавливается ежегодно сроком на 1 год после утверждения отчета о финансово-хозяйственной деятельности за предыдущий год.

15.13. За допущенные нарушения или халатность, бездействие члены Правления вправе приостановить начисление вознаграждения до решения общего собрания

16. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов Товарищества на срок, установленный общим собранием членов Товарищества, но не превышающий двух лет.

По истечении установленного срока полномочия ревизионной комиссии (ревизора) прекращаются.

16.2. Ревизионная комиссия (ревизор) может быть досрочно освобождена от исполнения обязанностей общим собранием членов Товарищества.

16.3. Ревизионная комиссия избирается в составе не более трех человек.

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

16.5. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

16.6. Ревизионная комиссия (ревизор):

16.6.1. Контролирует деятельность Правления Товарищества и его Председателя, а также проводит не реже одного раза в год плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

16.6.2. Принимает, регистрирует и рассматривает жалобы членов Товарищества на действия Правления и Председателя правления Товарищества в период между проведением общих собраний членов Товарищества. Поступление обоснованных жалоб более чем от 50% (Пятидесяти процентов) членов Товарищества является необходимым и достаточным условием для созыва ревизионной комиссией общего собрания членов Товарищества и постановкой на повестке дня такого собрания вопроса о досрочном освобождении от исполнения обязанностей Правления Товарищества и Председателя правления Товарищества – каждого в отдельности или всех одновременно.

16.6.3. Представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества и размерах обязательных платежей и взносов.

16.6.4. Информировывает членов Правления Товарищества о результатах плановых и внеплановых документальных ревизий, проверок финансово-хозяйственной деятельности Товарищества в течение года.

16.6.5. Проверяет использование средств Товарищества по назначению.

16.6.6. Проверяет обоснованность операций с денежными средствами, расчетных операций.

- 16.6.7. Проверяет полноту и своевременность уплаты Товариществом налогов.
- 16.6.8. Проверяет обоснованность произведенных затрат, связанных с текущей деятельностью, и затрат капитального характера.
- 16.6.9. Проверяет расчеты по оплате труда и прочие расчеты с физическими лицами.
- 16.6.10. Проверяет использование дополнительных доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, средств специальных фондов.
- 16.6.11. Отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.
- 16.7. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия регулируются Положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным общим собранием членов Товарищества. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только общему собранию членов Товарищества.
- 16.8. Члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством Российской Федерации.

17. Прекращение деятельности Товарищества

17.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) либо ликвидации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

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

17.3. Товарищество ликвидируется:

17.3.1. По решению общего собрания членов Товарищества, в том числе в случае физического уничтожения многоквартирного дома.

17.3.2. По решению общего собрания собственников помещений, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

17.3.3. По решению суда.

17.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом и кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а архив, дела и документы Товарищества передаются в установленном порядке в государственный архив по территориальности.

18. Заключительные положения

18.1. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания собственников помещений. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации.

18.2. Настоящий Устав составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых храниться в регистрирующем органе, а второй у Товарищества.

Прошито и пронумеровано 24 (Двадцать четыре) листа

Председатель собрания

Мер Е.Н. Курянцева

Секретарь собрания

Е.Г. Вертахова

ИФНС РОССИИ ПО Т.БАЛАШИХЕ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Свидетельство
государственной регистрации
«29» марта 2016 года
ОГРН 1165001051412
Заместитель начальника ИФНС России
по Т.Балашихе Московской области
Меллой А.Б.
Должность исполняет в регистрирующем органе

