

вн. № 54226 А (ф. 1300-1)
от 22.12.2015

УТВЕРЖДЕН

В НОВОЙ РЕДАКЦИИ
На внеочередном общем собрании
Членов ТСЖ «Щербакова 5а»

Протокол № 07 от « 10 » декабря 2015 года

УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«ЩЕРБАКОВА 5А»

Екатеринбург
2015

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Щербакова 5а» (далее – Товарищество):

- действует в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона «О некоммерческих организациях», других законодательных и иных нормативных актов;

- является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: 620076, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 5 корп. А (далее – многоквартирный дом) для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации помещениями в данном многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.2. Организационно-правовая форма товарищества - товарищество собственников недвижимости.

1.3. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Щербакова 5а», сокращенное наименование Товарищества: ТСЖ «Щербакова 5а».

1.4. Местонахождение Товарищества: 620076, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 5 корп. А.

1.5. Товарищество является некоммерческой организацией собственников помещений в доме г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 5а (далее – жилой дом), которым принадлежит право собственности на помещения в жилом доме.

1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет расчетный и иные счета в банках, самостоятельный баланс, печать со своим наименованием, символику и другие реквизиты.

1.7. Имущество Товарищества состоит из движимого и недвижимого имущества, как входящего в состав многоквартирного дома, так и находящегося за пределами многоквартирного дома, приобретенного на средства, полученные в качестве взносов и обязательных платежей членов товарищества, собственников помещений многоквартирного дома, а также от иной хозяйственной деятельности Товарищества, направленной на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества. Средства Товарищества могут пополняться за счет дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иных дотаций, поступлений, компенсаций (субсидий) в соответствии с законодательством Российской Федерации и актами г. Екатеринбурга.

1.8. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.9. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и личные неимущественные права и нести обязанности, представлять законные интересы членов Товарищества, собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами, выступать истцом и ответчиком в суде.

1.10. По вопросам, не нашедшим отражение в Уставе, Товарищество руководствуется действующим законодательством Российской Федерации.

2. ЦЕЛЬ И СОДЕРЖАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество создается для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме и обеспечения эксплуатации этого комплекса, не ставящее своей основной целью получение прибыли. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами

Товарищества в виде дивидендов.

2.2. Товарищество является добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме, созданным в целях:

- реализации прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
- управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, его обслуживания, эксплуатации и ремонта;
- содействия строительству дополнительных помещений и объектов общего имущества, в том числе внутри многоквартирного дома;
- сдачи в аренду, в наем, либо продажи недвижимого имущества, входящего в состав многоквартирного дома и находящегося в собственности Товарищества;
- сдачи в аренду, в наем либо продажи недвижимого имущества, являющегося общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме с согласия собственников помещений в многоквартирном доме;
- сохранения и приращения недвижимости в многоквартирном доме;
- распределения между членами Товарищества и собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами Товарищества, обязанностей по возмещению соответствующих издержек по управлению многоквартирным домом, содержанию, эксплуатации и ремонту общего имущества;
- взыскания убытков, причиненных Товариществу и имуществу многоквартирного дома, в том числе его членами;
- обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- обеспечения коммунальными и иными услугами собственников помещений в многоквартирном доме, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;
- обеспечения соблюдения членами Товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;
- исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений, находящихся в общей собственности;
- заключения договоров и соглашений с физическими и юридическими лицами (в том числе иностранными) в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнения обязательств, принятых по договорам;
- проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- подготовки и регистрации в установленном порядке необходимых поправок к паспорту домовладения и иной документации многоквартирного дома;
- осуществления хозяйственной деятельности в порядке, предусмотренном ст. 152 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Уставом;
- содействия защите прав и представления интересов собственников помещений многоквартирного дома в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- содействия защите прав и интересов членов Товарищества.

3. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

3.1. Общим имуществом в многоквартирном доме, находящимся в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме, являются объекты, перечисленные в Гражданском кодексе Российской Федерации и статьях 36 и 36.1.

Жилищного кодекса Российской Федерации, 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;

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

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

3.3. Определение долей устанавливается согласно ст.ст. 36.1, 37 и 42 Жилищного кодекса Российской Федерации. Соглашением участников долевой собственности в общем имуществе может быть выделено имущество, которое предназначено для содержания, использования и обслуживания конкретного, выраженного в натуре объекта недвижимости.

3.4. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения. Право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля нового собственника такого помещения в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествующего собственника такого помещения.

3.5. Доли в праве общей собственности на общее имущество, принадлежащие собственникам в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности на помещения в многоквартирном доме. Собственники также не вправе совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

3.6. Отдельные объекты и помещения общего имущества на основании решения Общего собрания собственников многоквартирного дома, принятого в соответствии с требованием Жилищного кодекса РФ, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с

нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений многоквартирного дома. Уменьшение размера общего имущества возможно только с согласия всех собственников помещений путем его реконструкции.

3.7. Не подлежат отчуждению межквартирные лестничные клетки, лестницы, коридоры, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование и общее имущество, находящиеся за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома, если их отчуждение или передача в пользование может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников помещений в многоквартирном доме. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции

3.8. При приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, собственник вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном жилищном законодательством.

3.9. Имущество, приобретаемое Товариществом за счет средств членов Товарищества по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества.

3.10. Не использование собственником (в т.ч. членом Товарищества) принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения собственника помещения многоквартирного дома полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.11. Общее собрание членов Товарищества может принять решение о приобретении имущества в собственность Товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

4. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;
- обязательных платежей собственников помещений, не являющихся членами Товарищества;
- обязательных платежей нанимателей жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда многоквартирного дома, управляемого Товариществом;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, которые используются исключительно на реализацию целей, предусмотренных настоящим Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, на проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений, в том числе из средств, передаваемых Товариществу любыми физическими и юридическими лицами на законных основаниях.

4.2. Часть свободных денежных средств может быть помещена в облигации, сертификаты, акции, паи и другие ценные бумаги исключительно на основании решения Общего собрания членов Товарищества. Решением Общего собрания членов Товарищество может образовывать специальные фонды для реализации уставных задач. Порядок образования и расходования средств из специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества и нормами действующего законодательства.

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

4.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества, утвержденным Общим собранием членов Товарищества.

4.5. Товарищество вправе застраховать объекты общей долевой собственности. Программы по страхованию, устанавливающие типы и виды страхования, выбираются и утверждаются Общим собранием членов Товарищества по представлению Правления Товарищества. Программы по страхованию должны обеспечивать защиту общей долевой собственности собственников многоквартирного дома.

4.6. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном жилом доме, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами (сервитут), который устанавливается по соглашению между Товариществом и лицом, требующим установления сервитута, а в случае не достижения соглашения – по решению суда.

4.7. Товарищество обеспечивает сбор платежей и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности, собственников помещений многоквартирного дома, а также оплату коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме, если иное не зафиксировано в договорах между жилищно-коммунальными предприятиями и Товариществом или организацией, управляющей общим имуществом в многоквартирном доме.

4.8. Начисления и сборы с членов Товарищества на любые дополнительные расходы Товарищества Правление может производить при условии утверждения их Общим собранием Товарищества.

4.9. Если решением Общего собрания Товарищества не предусмотрено иное, специальные целевые сборы и взносы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов Товарищества.

5. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

5.1.1. Обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.2. Строительство, ремонт, реконструкция, пристройка дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.3. Сдача в аренду, внаем, во временное пользование недвижимого имущества, входящего в состав многоквартирного дома, для пополнения средств, необходимых для содержания общего имущества многоквартирного дома и улучшения общего имущества.

5.2. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или, по решению Общего собрания членов Товарищества, направляется в специальные фонды, средства которых расходуются на цели, соответствующие задачам Товарищества, указанным в Уставе. По решению Общего собрания членов Товарищества доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации.

6. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

6.1. К обязательным платежам собственников недвижимого имущества в многоквартирном доме относятся:

6.1.1. Платежи за жилое помещение (содержание и ремонт жилого помещения, включая плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, охрану, озеленение, уборка подъездов, сбор и удаление бытовых отходов, и т.д.).

6.1.2. Платежи за коммунальные услуги (горячее водоснабжение, холодное

водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление).

6.1.3 Взнос на капитальный ремонт.

6.2. Обязательные платежи для нанимателей, арендаторов и собственников в многоквартирном доме устанавливаются в соответствии с федеральным законодательством и нормативными актами г. Екатеринбурга и отражаются в заключенных договорах на жилищно-коммунальные услуги, включающие услуги по управлению, найму (аренде) и сервисному обслуживанию. Порядок внесения платежей устанавливается органами управления Товарищества.

6.3. Размер обязательных платежей каждого собственника на содержание общего имущества определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

6.4. Не использование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения указанных лиц от оплаты обязательных платежей.

6.5. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят обязательные платежи в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. При этом, отсутствие заключенного договора не освобождает собственника, не являющегося членом Товарищества от обязанности по своевременному внесению обязательных платежей в установленном размере.

6.6. Члены Товарищества и собственники помещений в многоквартирном доме обязаны вносить обязательные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа каждого месяца, следующего за истекшим. Иной срок оплаты может быть установлен договором управления многоквартирным домом, либо решением Общего собрания членов Товарищества.

6.7. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату по обязательным платежам (должники) за исключением взносов на капитальный ремонт, обязаны уплатить Товариществу 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.

6.8. Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта проценты в размере, установленном в порядке, предусмотренном п.6.7. Устава. Уплата указанных процентов осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.

6.9. Ежегодно Правление Товарищества составляет на предстоящий финансовый год проект годового плана финансово-хозяйственной деятельности, смету(ы) доходов и расходов, рассчитывает размер платежей и взносов каждого собственника помещений в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и выносит проект на утверждение Общего собрания членов Товарищества.

7. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Товарищество имеет право:

7.1.1. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества.

7.1.2. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные договоры, обеспечивающие управление многоквартирным

домом, в том числе договор по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе помещений, находящихся в собственности Товарищества, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности, если это предусмотрено законодательством, и прочие договоры в интересах членов Товарищества.

7.1.3. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, устанавливать специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие, установленные законодательными и иными нормативными актами Российской Федерации, г. Екатеринбурга, Уставом Товарищества.

7.1.4. На основе утвержденной сметы доходов и расходов Товарищества на год устанавливать 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.

7.1.5. Выполнять работы и оказывать услуги членам Товарищества и собственникам помещений в многоквартирном доме.

7.1.6. На основании решений Общего собрания членов Товарищества о получении банковских кредитов и иных заемных средств, пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены финансовым планом Товарищества и законодательством Российской Федерации.

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

7.1.8. Обменивать, сдавать в аренду, продавать, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать с баланса фонды Товарищества, если они изношены или морально устарели.

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

7.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-либо лицу или лицам.

7.2.2. В соответствии с градостроительными нормами и правилами надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества.

7.2.3. Получать в пользование, либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки, как для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек, так для их дальнейшей эксплуатации.

7.2.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к дому выделенных земельных участков.

7.2.5. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества, в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Товарищества.

7.3. Товарищество в праве обратиться в суд с заявлением о принудительном взыскании с должников причитающихся платежей, а также о полном возмещении причиненных Товариществу убытков:

7.3.1. Обязательных платежей и взносов в случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах.

7.3.2. Убытков, причиненных Товариществу в результате неисполнения собственниками помещений обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

7.4. Для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами Товарищество, как некоммерческая организация, вправе добровольно объединяться с другими Товариществами в ассоциации (союзы) на основании договора. Управление таким

объединением осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о некоммерческих организациях.

8. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Товарищество обязано:

8.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом.

8.1.2. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также настоящего Устава Товарищества.

8.1.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивать контроль над использованием недвижимости, находящейся в пользовании собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с целевым назначением и нормами жилищного и гражданского законодательства.

8.1.4. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в жилых домах, заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.

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

8.1.6. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору.

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

8.1.8. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, правил проживания в многоквартирном доме.

8.1.9. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

8.1.10. Обеспечивать распределения между собственниками помещений в многоквартирном доме, издержек по содержанию и ремонту общего имущества в доме.

8.1.11. В случаях, предусмотренных законодательством и Уставом Товарищества, представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в жилищных отношениях, отношениях собственности, в том числе в отношениях с третьими лицами.

8.1.12. Выполнять решения Общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, проведенных в порядке и по вопросам, установленным Жилищным кодексом РФ.

8.1.13. Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

8.1.14. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, 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.

8.2. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

9. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

9.1. Членами Товарищества являются собственники помещений в многоквартирном доме, которые в установленном законом порядке выразили свое волеизъявление быть таковыми, путем подачи заявления в Правление Товарищества, а также юридические лица, которым государственное и муниципальное имущество в многоквартирном доме принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, или на которых возложены полномочия представлять интересы собственника в многоквартирных домах, осуществлять контроль за использованием помещений, заключать договор с управляющей организацией по жилым помещениям и объектам нежилого фонда. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения в данном доме.

9.2. Информация о члене Товарищества заносится в реестр членов Товарищества, в который включаются 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.

9.3. Член Товарищества в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 9.2 Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

9.4. Каждый член Товарищества обладает количеством голосов пропорционально размеру общей площади жилых и/или нежилых помещений, находящихся в его собственности, исчисляя это количество в метрах квадратных из соотношения 1 кв. метр – 1 голос. По каждому вопросу повестки дня член Товарищества голосует всем количеством принадлежащих ему голосов.

9.5. Членами Товарищества могут быть дееспособные граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства, имеющие в собственности жилые и (или) нежилые помещения в многоквартирном доме. Вступление в члены Товарищества осуществляется на добровольной основе.

9.6. Интересы несовершеннолетних собственников помещений в многоквартирном доме представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

9.7. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе, удостоверив его права доверенностью, оформленной в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или нотариально.

9.8. 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.

9.9. Отказ собственника помещения в многоквартирном доме от вступления в члены Товарищества не освобождает его от обязанности несения расходов по содержанию и ремонту принадлежащих ему помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также оплаты коммунальных услуг. Данные собственники помещений многоквартирного дома заключают с Товариществом договор управления многоквартирным домом с обязанностью несения расходов по содержанию, эксплуатации и ремонту здания.

9.10. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.

9.11. Прекращение членства в Товариществе в связи с прекращением права собственности на помещение в многоквартирном доме происходит автоматически с момента

прекращения права собственности на помещение в многоквартирном доме.

9.12. При выходе из членов Товарищества: собственник помещения обязан заключить с Товариществом договор управления многоквартирным домом и несению расходов по его содержанию, эксплуатации и ремонту; члену Товарищества внесенные им платежи и сборы не возвращаются.

9.13. Смерть гражданина – члена Товарищества или ликвидация юридического лица, входившего в состав Товарищества, или отчуждение недвижимости в многоквартирном доме по иным основаниям, влечет за собой прекращение членства в Товариществе.

10. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Член Товарищества имеет право:

10.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в соответствии с общими нормами гражданского законодательства и соблюдая интересы других собственников многоквартирного дома.

10.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества. Явочно присутствовать на заседаниях Правления Товарищества.

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

10.1.4. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих ему на праве собственности помещениях с соблюдением целевого использования помещения, требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

10.1.5. Получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Уставом, в том числе информацию о состоянии имущества Товарищества и произведенных расходах, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества. Члены Товарищества собственники жилья имеют право ознакомиться со следующими документами:

- устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- реестр членов Товарищества;
- бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- 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;
- техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
- иные предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

Права, предоставляемые членам Товарищества в соответствии с настоящим пунктом

распространяются и на собственников помещений многоквартирного дома, не являющихся членами Товарищества.

Предоставление информации и возможности ознакомления с указанными документами осуществляется в срок не позднее 14 календарных дней с даты поступления в Правление Товарищества письменного заявления собственника имущества в многоквартирном доме о предоставлении информации.

10.1.6. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или в аренду в установленном порядке.

10.1.7. Обращаться в суд о признании недействительными решений Общего собрания членов Товарищества, а также решений Правления и иных органов Товарищества нарушающих его права и законные интересы.

10.1.8. Добровольно выходить из Товарищества с одновременным заключением с Товариществом договора управления многоквартирным домом и несению расходов по его содержанию, эксплуатации и ремонту.

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

10.1.10. Завещать в установленном порядке принадлежащую ему жилую и нежилую площадь, в том числе Товариществу.

10.1.11. Предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ. Права, предоставляемые членам Товарищества в соответствии с настоящим пунктом, распространяются и на собственников помещений многоквартирного дома, не являющихся членами Товарищества.

10.1.12. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества.

11. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Член Товарищества обязан:

11.1.1. Соблюдать жилищное, гражданское законодательство, Жилищный кодекс Российской Федерации, выполнять требования Устава Товарищества, решения Общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества, правила содержания и проживания в многоквартирном доме.

11.1.2. Принимать участие в Общих собраниях членов Товарищества лично или через представителя.

11.1.3. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории.

11.1.4. Выполнять положения внутренних правил и регламентов Товарищества.

11.1.5. Содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его капитальный и текущий ремонт.

11.1.6. Использовать объекты и имущество общей собственности только по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

11.1.7. Обеспечивать доступ в находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение аварийным (техническим) службам, члену Правления Товарищества или любому другому лицу, уполномоченному Правлением Товарищества к частям жилого и/или нежилого помещения в случаях необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии, необходимости восстановления объектов и имущества общей собственности, для проведения профилактической, инспекционной проверки, текущего ремонта общего имущества или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому и/или движимому имуществу многоквартирного дома.

11.1.8. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством, настоящим Уставом и внутренними правилами Товарищества.

11.1.9. Своевременно, не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, вносить

вносы, необходимые для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом объектов общей собственности, пропорционально размеру общей площади жилых и/или нежилых помещений, находящихся в его собственности, а также своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые и специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества и/или Правлением Товарищества, при этом обязательство уплаты взносов возникает у члена Товарищества с момента наступления членства в Товарищество.

11.1.10. Уплата платежей является обязанностью собственников жилых и/или нежилых помещений и их преемников (наследников) в отношении права собственности на жилое и/или нежилое помещение.

11.1.11. В случае продажи собственником принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения, собственник обязан предоставить покупателю сведения о своих финансовых обязательствах по содержанию общего имущества, ознакомить с Уставом Товарищества.

11.1.12. Использовать объекты общей собственности только в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

11.1.13. Возместить ущерб, причиненный им или членами его семьи, либо по его поручению третьим лицом, либо арендатором помещения общему имуществу, имуществу других собственников или имуществу Товарищества.

12. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

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

12.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества, из состава которого избирается Председатель Правления.

12.3. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия или ревизор.

12.4. Внешний аудитор может быть приглашен по решению Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, а также по инициативе членов Товарищества, имеющих более 10% общего числа голосов. Затраты на аудиторскую проверку несут инициаторы этой проверки. По решению Общего собрания затраты инициаторов аудиторской проверки могут быть возмещены за счет средств Товарищества.

13. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Годовое Общее собрание членов Товарищества созывается не позднее, чем через 90 дней после окончания финансового года. Внеочередное Общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления Товарищества, членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии, органа исполнительной власти.

13.2. Уведомление (объявление) о проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме инициатором(ми), по инициативе которого(ых) созывается Общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом), либо посредством направления сообщения на адрес электронной почты, указанного Членом Товарищества в заявлении или ином документе, либо посредством размещения публичного объявления о предстоящем собрании на информационных стендах (щитах, досках, и т.п.) в подъездах дома, либо иным способом, установленным решением Общего собрания членов Товарищества или настоящим Уставом. Уведомление направляется (размещается) не позднее, чем за 10 дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества. В уведомлении (объявлении) о проведении Общего собрания указываются:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается Общее собрание;
- место, дата и время проведения собрания;
- повестка дня собрания;

- место, время и дата окончания приема решений (в случае проведения собрания в заочной форме).

13.3. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

13.4. Каждый член Товарищества участвует в Общем собрании членов Товарищества с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества на Общем собрании обладает количеством голосов пропорционально размеру общей площади жилых и/или нежилых помещений, находящихся в его собственности. В случае участия Члена Товарищества через своего представителя, полномочия представителя на голосование должны быть удостоверены доверенностью содержащей сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителя (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные), которая должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

13.5. Общее собрание членов Товарищества правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решение Общего собрания членов Товарищества, по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции Общего собрания членов Товарищества в соответствии с п.п. 13.16.2, 13.16.6, 13.16.7, 13.16.15 данного раздела принимается не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов членов Товарищества и их представителей, принявших участие в собрании.

13.6. В случае отсутствия на собрании кворума, инициатор собрания назначает новую дату и время проведения Общего собрания членов Товарищества. Вновь назначенное Общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

13.7. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель Правления Товарищества. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов правления Товарищества. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

13.8. Решение Общего собрания членов Товарищества может быть принято путем совместного присутствия членов Товарищества либо путем голосования по группам членов товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов и/или опроса в письменной форме (заочное голосование) с передачей в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Общего собрания членов Товарищества, в письменной форме решений по вопросам, поставленным на голосование. Заочное голосование проводится в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

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

13.10. При проведении общего собрания в форме заочного голосования, голосование по вопросам повестки дня осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений (бюллетеней для голосования) членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

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

за собой признание указанного решения недействительным в целом. В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

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

13.12. Решения Общих собраний членов Товарищества оформляются протоколом. Протокол подписывается председателем и секретарем Общего собрания. В случае проведения Общего собрания в заочной форме, протокол подписывают и члены счетной комиссии. Листы регистрации принявших участие, решения Общего собрания членов Товарищества (в случае очного голосования) или опроса в письменной форме являются неотъемлемой частью соответствующего протокола Общего собрания членов Товарищества.

13.13. Решения Общего собрания Товарищества, принятые в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, являются обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех членов Товарищества, которые, не зависимо от причин, не принимали участия в голосовании.

13.14. Решение Общего собрания членов Товарищества доводится до сведения отсутствующих на Общем собрании членов в срок не позднее 10 (Десяти) дней после его проведения, путем размещения копии протокола на информационных стендах (щитах и т.п.) в подъездах, на сайте Товарищества в сети интернет и/или иным способом, определенным решением Общего собрания.

13.15. Члены Товарищества и собственники помещений в многоквартирном доме вправе обжаловать в суде решения Общего собрания членов Товарищества или решение органа управления Товарищества, которые нарушают права и законные интересы собственника помещения, в течение шести месяцев со дня принятия решения либо со дня, когда собственник помещения узнал или должен был узнать о нарушении своего права.

13.16. К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относится решение следующих вопросов:

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

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

13.16.3. Избрание членов Правления Товарищества, членов Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества и досрочное прекращение их полномочий.

13.16.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

13.16.5. Утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов.

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

13.16.7. Определение основных направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

13.16.8. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана.

13.16.9. Утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок).

13.16.10. Утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества.

13.16.11. Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

13.16.12. Рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя

Правления Товарищества и Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

13.16.13. Принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества.

13.16.14. Определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, Председателя Правления.

13.16.15. Принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на имущество Товарищества, за исключением вопросов, решение по которым Жилищным кодексом РФ отнесено к исключительной компетенции Общего собрания собственников многоквартирного дома.

13.16.16. Принятие решений о материальном поощрении членов Правления и Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам оценки их деятельности за отчетный период.

13.16.17. Принятия положения о счетной комиссии для подсчета голосов при проведении заочного голосования и/или принятия решения о делегировании полномочий счетной комиссии Ревизионной комиссии.

13.17. Решением Общего собрания членов Товарищества к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества помимо вопросов указанных в п.13 настоящего раздела могут быть отнесены и иные вопросы.

13.18. Общее собрание членов Товарищества может также решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления Товарищества.

14. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества.

14.2. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам текущей деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества.

14.3. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

14.4. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества сроком на 2 (Два) года. Кандидатуры в Правление могут предлагаться любым членом Товарищества или его законным представителем. Если собственником помещения является юридическое лицо, то членом Правления может быть его уполномоченный представитель.

14.5. 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.

14.6. Список всех кандидатов в члены Правления представляется членам Товарищества не позднее, чем за 12 дней до собрания, на котором будут избираться члены Правления Товарищества.

14.7. Члены Товарищества могут утвердить специальные процедуры проведения выборов Правления, если они не противоречат действующему законодательству и настоящему Уставу.

14.8. Правление на первом заседании избирает из своего состава Председателя. В

период действия своих полномочий Правление вправе из членов своего состава досрочно прекращать полномочия и переизбирать Председателя правления.

14.9. Первое заседание Правления, в том числе и после ежегодного Общего собрания членов Товарищества проводится не позднее 30 дней после подведения итогов Общего собрания.

14.10. Заседания Правления могут проводиться по графику или в то время и в том месте, которые будут периодически определяться на первом собрании Правления после его избрания на Общем собрании членов Товарищества, но не реже одного раза в три месяца. По мере необходимости, для принятия решения по текущим вопросам, отнесенным к компетенции Правления, Председателем правления может быть созвано внеочередное заседание Правления.

14.11. Заседание Правления Товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления, при этом каждый член Правления обладает одним голосом. Решения Правления принимаются большинством голосов членов Правления, присутствующих на заседании и оформляются протоколом, который подписывается Председателем правления Товарищества и Секретарем заседания правления Товарищества. Если при голосовании голоса членов Правления разделились поровну, голос Председателя правления считается решающим. Член Правления, голосовавший против принятия решения вправе внести в протокол особое мнение по вопросу, поставленному на голосование.

14.12. В обязанности и компетенцию Правления Товарищества входит решение следующих вопросов:

14.12.1. Соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества.

14.12.2. Составление годового бюджета, смет доходов и расходов на каждый финансовый год и годовых отчетов о финансово-хозяйственной деятельности и предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения.

14.12.3. Выбор организации, предоставляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества; подбор кандидатуры управляющего.

14.12.4. Принятие решений о заключении договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме, заключение договоров от имени Товарищества и контроль их выполнения.

14.12.5. Управление многоквартирным домом, подготовка проектов и/или принятие решений о заключении договоров на управление.

14.12.6. Подготовку и/или одобрение проектов договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме со специализированными организациями или лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, с собственниками, не являющимися членами Товарищества, а также заключение таких договоров и контроль их выполнения.

14.12.7. Подготовку штатного расписания, принятия решения о найме работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение.

14.12.8. Контроль своевременного внесения установленных обязательных платежей и взносов:

- членами Товарищества;
- собственниками помещений, не являющихся членами Товарищества;
- нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда многоквартирного дома, управляемого Товариществом.

14.12.9. Подготовку и представление на утверждение Общему собранию внутренних правил и регламентов Товарищества.

14.12.10. Представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

14.12.11. Созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества, а также, по поручению Общего собрания членов Товарищества, созыв и проведение Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

14.12.12. Ведение реестра членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности, иной документации.

14.12.13. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества и положений Жилищного Кодекса РФ.

14.13. По согласованию с Общим собранием членов Товарищества Правление Товарищества может привлечь по договору для исполнения функции по контролю за качеством оказания Товариществу и собственникам помещения услуг третьими лицами, техническим состоянием, эксплуатацией, текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома специалиста.

14.14. При заключении договора с управляющей организацией Правление передает свои функции частично управляющей организации.

14.15. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на его счете в банке, в соответствии с финансовым планом. Правление может распоряжаться средствами Товарищества с превышением расходов, предусмотренным финансовым планом, только с согласия Ревизионной комиссии (ревизора).

14.16. Члены Правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать исключительно в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

14.17. Деятельность правления при подготовке Общего собрания членов Товарищества с повесткой дня о выборах новых органов управления Товарищества:

1) за один месяц до истечения двухгодичного срока полномочий Правления, Председателя правления и Ревизионной комиссии в целях избрания нового состава органов управления проводится очередное или внеочередное общее собрание, в форме совместного присутствия собственников – членов товарищества, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании нового состава указанных органов управления Товарищества.

2) общее собрание проводится в соответствии с законодательством, Уставом, не позднее 2 недель до истечения полномочий органов управления товарищества с соблюдением всех необходимых процедур, предусмотренных для данного вида мероприятий.

3) на заседании Правления утверждается предварительная повестка дня, распределяются обязанности членов правления по подготовке и проведению выборов, утверждается форма протоколов для голосования, бюллетеней для голосования, порядок приема заявлений членов товарищества, желающих войти в состав нового правления. Решаются иные вопросы, связанные с организацией проведением выборов новых органов управления Товарищества.

4) не позднее трех дней после заседания Правления, Председатель правления уведомляет в установленном порядке членов Товарищества о предстоящем проведении Общего собрания членов Товарищества с повесткой дня о выборах нового состава органов управления. В уведомлении должен быть указан порядок приема заявлений кандидатов, желающих войти в новый состав Правления или Ревизионной комиссии. Прием заявлений заканчивается за 12 календарных дней до проведения общего собрания. О дате, месте и времени проведения общего собрания правление обязано известить собственников в сроки, предусмотренные настоящим Уставом. В случае отсутствия новых кандидатур, на избрание в новый состав Правления и Ревизионной комиссии, списочный состав кандидатов формируется из членов текущего состава Правления и Ревизионной комиссии.

5) перед процедурой голосования по выборам нового состава Правления на Общем собрании, действующий Председатель правления Товарищества, Председатель ревизионной комиссии обязаны отчитаться перед членами товарищества о своей работе за истекший срок своих полномочий.

6) в течение 5 (Пяти) дней до окончания срока полномочий прежнего Правления, Председатель правления обязан передать строительную, исполнительно-распорядительную документацию, делопроизводство и архив Товарищества комиссии и Председателю вновь избранного Правления по акту.

14.18. Деятельность Правления при подготовке Общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования:

1) в случае, если при проведении очередного Общего собрания членов Товарищества путем совместного присутствия, такое собрание не имело необходимого кворума, в дальнейшем решения Общего собрания с такой же повесткой дня могут быть приняты путем проведения заочного голосования.

2) голосование в заочной форме по вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания Товарищества, осуществляется по именованным бюллетеням членов Товарищества для голосования. Бюллетени с личными подписями членов Товарищества и протоколы с результатами заочного голосования относятся к документам постоянного хранения.

3) Правление Товарищества своим решением назначает дату начала и окончания голосования в заочной форме, место, дни недели, время голосования в течение дня, формулирует и утверждает вопросы для голосования, подготавливает бюллетени для голосования, избирает и утверждает количественный и персональный состав счетной комиссии по подведению итогов голосования, организует процедуру голосования.

4) уведомление Правления о проведении Общего собрания членов Товарищества в заочной форме доводится до сведения членов Товарищества в установленном порядке. В уведомлении должно быть указано: причина, проведения голосования в форме заочного голосования, повестка дня собрания, порядок получения бюллетеней для голосования, место и сроки приемки бюллетеней с решением члена Товарищества по вопросам повестки дня. При этом Правление с момента уведомления обеспечивает возможность получения каждым членом Товарищества бюллетеня для голосования, в том числе размещения бланков бюллетеней на сайте Товарищества в сети интернет или в комнате правления.

15. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

15.1. Председатель правления Товарищества избирается на срок 2 (два) года. Председатель правления обеспечивает выполнение решений Правления Товарищества, 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 того органа управления Товарищества, который его избрал.

По окончании срока полномочий Председатель правления может быть избран на новый срок. Количество переизбраний Председателя правления на новый срок полномочий неограниченно.

15.2. Председатель правления:

15.2.1. Председательствует на заседаниях Правления Товарищества

15.2.2. Действует без доверенности от имени Товарищества в отношениях с третьими лицами, распоряжается денежными средствами Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом не требуют предварительного одобрения Правления или Общего собрания членов Товарищества.

15.2.3. После одобрения Правлением Товарищества заключает от имени Товарищества договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме со специализированными организациями или лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности; а также с собственниками, не являющимися членами Товарищества. Подписывает документы и протоколы заседаний Правления.

15.2.4. На основании решения Правления Товарищества заключает сделки и открывает в банках счета Товарищества.

15.2.5. Выдает доверенности, в том числе с правом передоверия.

15.2.6. Разрабатывает и выносит на утверждение Правления Товарищества и/или 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 Российской Федерации, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества, от

имени Товарищества нанимает, контролирует, оплачивает труд и увольняет штатный персонал Товарищества, дает указания и распоряжения наемным работникам в пределах своей компетенции.

15.2.7. Осуществляет представительство от имени Товарищества без специальной доверенности в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в организациях.

15.2.8. Контролирует соблюдение и выполнение всех решений Общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества собственниками помещений, нанимателям помещений в многоквартирном доме.

15.2.9. Выдает необходимые справки членам Товарищества, собственникам помещений, нанимателям помещений в многоквартирном доме. Размер платы за предоставление справок устанавливается решением Правления Товарищества.

15.2.10. Осуществляет хранение документов, перечень которых устанавливается настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества.

15.2.11. Заключает договоры на основании решений Общего собрания собственников многоквартирного дома по вопросам, предусмотренным Жилищным кодексом РФ, если решением Общего собрания Председателю правления предоставлено такое право.

15.3. Председатель правления Товарищества, на основании решения Правления Товарищества, может передать исполнение части своих полномочий по договору специально назначаемому управляющему.

16. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается из членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества на срок не более двух лет. Количественный состав ревизионной комиссии устанавливается решением Общего собрания, но не более 3-х человек.

16.2. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из двух ревизоров, из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии. В состав Ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества, а также их супруги, родители, дети, внуки, братья и сестры (их супруги).

16.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

16.3.1. Проводит не реже, чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества:

1) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

2) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

3) отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

16.3.2. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна Общему собранию членов Товарищества. Перевыборы Ревизионной комиссии (ревизора) могут быть проведены досрочно по требованию не менее чем одной трети общего числа членов Товарищества

16.3.3. Докладывать Общему собранию членов Товарищества обо всех выявленных нарушениях в деятельности органов управления Товарищества.

16.3.4. Члены Ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут ответственность за ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Товарищества.

17. ВЕДЕНИЕ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВА И УЧЁТ В ТОВАРИЩЕСТВЕ

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

17.2. Организацию документооборота в Товариществе осуществляет Председатель

правления.

17.3. Товарищество в лице Председателя правления осуществляет хранение следующих документов:

- устав Товарищества, а также изменения и дополнения к нему;
- свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- реестр членов Товарищества;
- протоколы Общих собраний членов Товарищества и заседаний Правления Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, находящееся на его балансе;
- годовые отчеты, документы бухгалтерского учета, документы бухгалтерской отчетности;
- заключения Ревизионной комиссии (ревизора), аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- иные документы, предусмотренные решениями Общего собрания членов Товарищества.

17.4. Копии протоколов Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления, Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов, за исключением документов бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию, а также органам исполнительной власти и местного самоуправления, на территории которого находится Товарищество, органам государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, судебным и правоохранительным органам, организациям на основании и в соответствии с их запросами в письменной форме.

17.5. Протоколы заседаний Правления и Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества подписывает Председатель правления Товарищества; данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся в помещении Правления Товарищества.

18. ЛИКВИДАЦИЯ И РЕОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

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

18.2. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

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

18.4. Товарищество ликвидируется:

18.4.1. По решению Общего собрания членов Товарищества в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме.

18.4.2. По решению Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

18.4.3. В случае осуществления деятельности по управлению жилищным фондом и нежилыми помещениями без надлежащего разрешения (лицензии), полученной в установленном порядке, если это предусмотрено законодательством.

18.4.4. При осуществлении деятельности, запрещенной законодательством либо противоречащей уставным целям Товарищества.

18.5. Порядок ликвидации Товарищества:

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

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

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

19. СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ТОВАРИЩЕСТВОМ

19.1. Товарищество может осуществлять страхование имущества, принадлежащего ему, а также включенного в список общего имущества, от любых видов риска прямого физического ущерба, а также может осуществлять страхование ответственности с целью защиты Товарищества и собственников помещений в многоквартирном доме в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества.

19.2. Собственники помещений в многоквартирном доме осуществляют страхование своего недвижимого имущества самостоятельно.

19.3. В случае ущерба, нанесенного многоквартирному дому в результате страхового случая, страховое возмещение выплачивается Товариществу или специально назначенному доверенному представителю для последующего использования в интересах собственников помещений в многоквартирном доме.

19.4. Сумма страховых выплат, полученных для компенсации ущерба от несчастного случая, в первую очередь, используется на восстановление и ремонт многоквартирного дома, если Товарищество не примет решения ликвидировать Товарищество. В последнем случае получатель страховой компенсации – Товарищество или его доверенный представитель распределяет средства среди кредиторов, предоставивших ссуды под залог недвижимости в многоквартирном доме, в соответствии с законодательством. Остаток средств после уплаты иных установленных законодательством платежей в случае наличия такового распределяется между собственниками помещений в многоквартирном доме в соответствии с их долей участия.

20. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

20.1. Устав утверждается Общим собранием членов Товарищества и вступает в силу со дня его государственной регистрации.

20.2. Поправки, изменения и дополнения в настоящий Устав вносятся на основании решения Общего собрания Товарищества, принятого большинством голосов присутствовавших на собрании или их законных представителей. Изменения и дополнения в настоящий Устав не должны противоречить законодательным актам Российской Федерации и г. Екатеринбурга и подлежат государственной регистрации.

20.3. Расходы по внесению изменений в Устав Товарищества, по ликвидации Товарищества делятся между членами Товарищества пропорционально их долям участия в качестве членов Товарищества.

Инспекция ФНС России по
Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга
в Единый государственный реестр
юридических лиц внесена запись
« 29 ДЕК 2015 года
ОГРН _____
ГРН _____
Экземпляр документа хранится в регистрационном деле.
Заместитель начальника инспекции
Подпись _____ М.П.

