

УТВЕРЖДЕН
Решением Общего собрания
членов ТСЖ «Энергетик»

«29» апреля 2012 года
(протокол № 4 от 29 апреля 2012 г.)

УСТАВ
Товарищества собственников жилья
«Энергетик»

г. Новосибирск
2012 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Энергетик» (далее - ТСЖ, Товарищество) было зарегистрировано Инспекцией ФНС России по Заельцовскому району г. Новосибирска, внесено в ЕГРЮЛ 07 февраля 2008 года.

Настоящий Устав утвержден в новой редакции в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов;

Товарищество является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, для обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, для осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом РФ помещениями в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.2. Полное официальное наименование: **Товарищество собственников жилья «Энергетик»**.
Краткое официальное наименование: **ТСЖ «Энергетик»**.

1.3. Местонахождение Товарищества: 630049, г. Новосибирск, ул. Кропоткина, 96/1.

Почтовый адрес Товарищества: 630049, г. Новосибирск, ул. Кропоткина, 96/1.

1.4. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчётный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

1.5. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, по решению общего собрания используются для оплаты общих расходов в соответствии с бюджетом Товарищества или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

1.6. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом и не отвечает по обязательствам членов Товарищества.

1.7. Товарищество создаётся без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено Уставом.

1.8. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, Жилищным кодексом РФ, областными законами, распоряжениями и постановлениями, а также решениями общего собрания членов Товарищества, если таковые не противоречат действующему законодательству.

2. ЦЕЛЬ И СОДЕРЖАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество создается для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме; обеспечения эксплуатации этого комплекса; реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Основное содержание деятельности Товарищества состоит в следующем:

- реализация собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;
- сохранение и приращение общего имущества многоквартирного дома;
- распределение между собственниками помещений затрат по содержанию, техническому обслуживанию, ремонту общего имущества;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- осуществление деятельности по строительству, реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению общим имуществом;
- организация надлежащего обеспечения собственников, нанимателей жилых помещений коммунальными услугами снабжающими организациями;
- обеспечение выполнения правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания домов и придомовых территорий как собственниками помещений, так и членами их семей, нанимателями и арендаторами помещений в многоквартирном доме;
- выполнение функции заказчика работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, установленных действующим законодательством и Уставом Товарищества;
- совершение любых сделок, не противоречащих законодательству и настоящему Уставу, приобретение имущественных и неимущественных прав;
- представление общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защита прав и интересов членов Товарищества.

3. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

3.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

- сдача в аренду части общего имущества в многоквартирном доме;
- иными видами деятельности, не запрещенными федеральными законами.

На виды деятельности, требующие специального разрешения, Товарищество обязано получить соответствующие разрешения.

3.3. 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, предусмотренные Уставом Товарищества, в том числе на выполнение работ для собственников помещений в доме, для обеспечения эксплуатации дома, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

4. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. Товарищество вправе:

- заключать в соответствии с 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;
- определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели;
- устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов на содержание общего имущества в многоквартирном доме для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
- продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;
- создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.

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

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- получать в пользование либо приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных или иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счёт собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- заключать сделки и иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

4.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

4.4. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

4.5. Товарищество как некоммерческая организация вправе добровольно объединяться с другими ТСЖ в ассоциацию (союзы) в целях координации их деятельности, представления и защиты общих интересов товариществ собственников жилья.

5. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. Товарищество обязано:

- обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;
- осуществлять управление многоквартирным домом;
- заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества;
- выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 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;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 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;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- вести реестр членов Товарищества.

6. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

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

а) 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);

б) 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;

в) 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;

г) 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.

6.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме в установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ пределах.

6.3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме, в том числе и не являющихся членами Товарищества, путём его реконструкции или модернизации.

6.4. По решению, принятому на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в данном доме.

6.5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременён правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса РФ. 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.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОЛЕЙ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

7.1. Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади жилого или нежилого помещения собственника.

7.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты.

7.3. 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.

7.4. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения следует судьбе права собственности на указанное помещение.

7.5. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

7.6. Собственник помещения не вправе:

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

8. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

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

8.2. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества и собственников помещений, не являющихся членами Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- субсидий, на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

8.3. 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.

8.4. Порядок и сроки внесения обязательных взносов в специальные фонды устанавливаются решением общего собрания по представлению Правления Товарищества.

8.5. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счёте в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

8.6. 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. Программы по страхованию должны обеспечивать защиту общей долевой собственности собственников многоквартирного дома.

9. СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

9.1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

9.2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несёт собственник помещения, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника.

9.3. Не использование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

9.4. Обязательные расходы собственника жилого помещения состоят из платы за коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

9.5. Собственники помещений не являющиеся членами Товарищества вносят обязательные платежи, в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом.

9.6. За несвоевременное и (или) не полное внесение обязательных платежей должники на неоплаченные в срок суммы обязаны уплатить пени, в размере, установленном действующим законодательством. Пени начисляется за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

9.7. За несвоевременное и (или) не полное внесение обязательных взносов в специальные фонды должники обязаны уплатить неустойку от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер неустойки устанавливается решением общего собрания.

9.8. Ежегодно правление Товарищества составляет на предстоящий финансовый год проект годового плана финансово-хозяйственной деятельности, смету 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.

10. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

10.1. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, в котором создано Товарищество, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения в этом доме.

10.2. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.

10.3. 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.

10.4. Прекращение членства в Товариществе в связи с прекращением права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме происходит автоматически с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.

10.5. При выходе из членов Товарищества собственник помещения обязан заключить с Товариществом договор о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

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

10.7. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 10.6. настоящего Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

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

11. ПРАВА ЧЛЕНА ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Член Товарищества имеет право:

11.1.1. 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;

11.1.2. 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;

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

11.1.4. Получать возмещение за счет средств Товарищества расходов, понесенных в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;

11.1.5. Получать информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ и настоящим Уставом Товарищества;

11.1.6. Знакомиться с документами Товарищества в объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества;

11.1.7. Обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества;

11.1.8. Предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;

11.1.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, настоящим Уставом.

12. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНА ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Член Товарищества обязан:

12.1.1. Соблюдать требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества;

12.1.2. Принимать участие в работе Общего собрания лично или через представителя;

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

12.1.4. Выполнять положения внутренних правил Товарищества;

12.1.5. Содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет;

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

12.1.7. Обеспечивать доступ в находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение члену Правления или любому другому лицу, уполномоченному правлением, для проведения профилактической, инспекционной проверки, текущего ремонта общего имущества;

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

12.1.9. Своевременно вносить взносы, 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 (обязательство уплаты взносов возникает у члена Товарищества с момента наступления членства в Товариществе);

12.1.10. Член Товарищества не может отказаться от внесения обязательных платежей в силу не использования жилого и/или нежилого помещения, а также отказа от использования отдельных объектов общей собственности;

12.1.11. Уплата платежей является обязанностью собственников жилых и/или нежилых помещений и их преемников в отношении права собственности на жилое и/или нежилое помещение, и правопреемник несет обязательства по любой задолженности предыдущего собственника.

12.2. Член Товарищества обязан не нарушать права и интересы других собственников по пользованию общим имуществом.

12.3. Член Товарищества обязан возместить ущерб, причиненный им или членами его семьи, либо арендатором квартиры общему имуществу, имуществу других собственников или Товарищества.

13. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВОМ

13.1. Высшим органом управления Товариществом является общее собрание его членов.

13.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества, из состава которого избирается Председатель правления.

13.3. Органом контроля Товарищества является ревизор Товарищества.

13.4. Внешний аудитор может быть приглашен по решению общего собрания, а также по инициативе собственников, 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.

14. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества.

14.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

14.2.1. внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции;

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

14.2.3. избрание членов Правления Товарищества, ревизора Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

14.2.4. установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

14.2.5. 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;

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

14.2.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

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

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

14.2.10. утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;

14.2.11. утверждение заключения ревизора Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

14.2.12. рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и ревизора Товарищества;

14.2.13. 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 РФ, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;

14.2.14. определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества;

14.2.15. другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и иными федеральными законами.

14.3. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

15. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ И ОРГАНИЗАЦИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

15.1. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается не позднее 30 апреля. Общие собрания, проводимые помимо годового общего собрания, считаются внеочередными.

15.2. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по личной инициативе любого члена Товарищества с соблюдением инициатором созыва собрания установленного порядка уведомления и проведения собрания.

Правление Товарищества обязано созвать внеочередное общее собрание по требованию членов (члена) Товарищества, члена правления, ревизора.

15.3. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо путем размещения уведомления о проведении общего собрания на доске объявлений, расположенной в каждом подъезде многоквартирного дома, бюллетени для голосования сбрасываются в почтовый ящик каждого члена Товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

15.4. В уведомлении о проведении общего собрания указываются:

15.4.1 сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

15.4.2 форма проведения данного собрания (собрание – совместное присутствие или заочное голосование);

15.4.3 дата, место, время проведения данного собрания, а в случае проведения собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

15.4.4 повестка дня данного собрания;

15.4.5 порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

15.5. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня, а также изменять повестку общего собрания.

15.6. Правом голосования на общем собрании членов Товарищества обладают собственники помещений в данном доме, являющиеся членами Товарищества. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

Голосование на общем собрании осуществляется членом Товарищества как лично, так и через своего представителя. Полномочия представителей должны быть оформлены доверенностью.

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

По каждому вопросу повестки дня член Товарищества голосует всем количеством принадлежащих ему голосов.

15.7. В случае отсутствия кворума инициатор проведения собрания созывает повторное общее собрание, которое должно быть проведено с соблюдением процедуры уведомления членов Товарищества о новой дате собрания.

15.8. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным настоящим Уставом к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 14.2.2., 14.2.6. и 14.2.7. пункта 14.2. статьи 14 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями 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.

15.9. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества.

15.10. Председатель собрания организует регистрацию присутствующих на собрании членов Товарищества, определяет наличие кворума, оглашает повестку собрания, ведет собрание.

15.11. Протокол заседания общего собрания Товарищества ведет секретарь общего собрания Товарищества, которым является один из членов Правления Товарищества. Председатель Правления Товарищества не может быть одновременно Председателем общего собрания Товарищества и секретарем общего собрания Товарищества.

Для подсчета голосов при проведении голосования избирается счетная комиссия в составе 3 (Трех) человек.

15.12. Решение общего собрания может быть принято путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, в письменной форме решений по вопросам, поставленным на голосование.

15.13. Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

15.14. В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны сведения о лице, участвующем в голосовании и решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

При таком способе голосования засчитываются голоса по вопросам, по которым членом Товарищества 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.

15.15. Решения, принятые общим собранием членов Товарищества, оформляются протоколом, который подписывается председателем и секретарем собрания.

15.16. Решения, принятые общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в многоквартирном доме путем размещения соответствующего сообщения на доске объявлений, расположенной в каждом подъезде многоквартирного дома, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

15.17. Решение общего собрания членов Товарищества в многоквартирном доме является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании.

16. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

16.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества.

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

16.3. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием сроком на 2 (два) года, в количестве 5 (Пяти) человек. Кандидатуры членов Правления Товарищества может выдвинуть любой член Товарищества как письменно, так и устно на общем собрании. Если собственником

помещения является юридическое лицо, то членом правления может быть его уполномоченный представитель.

16.4. 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 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.

16.5. Первое заседание Правления Товарищества проводится не позднее 10 дней после проведения общего собрания, на котором было избрано Правление Товарищества. На первом заседании Правление Товарищества избирает из своего состава Председателя Правления Товарищества.

16.6. Заседания Правления Товарищества созываются Председателем Правления Товарищества в сроки, согласно составленному им графику, или по возникшей необходимости, но не реже 1 раза в квартал.

16.7. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления Товарищества. Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено настоящим Уставом Товарищества. Каждый член Правления Товарищества обладает одним голосом.

16.8. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем Правления Товарищества, секретарем заседания Правления Товарищества.

16.9. В обязанности Правления Товарищества входит:

16.10.1. Соблюдение Товариществом законодательства и требований настоящего Устава Товарищества;

16.11.2. 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;

16.12.3. 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, управляемом Товариществом;

16.13.4. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

16.14.5. Принятие решения о найме работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение;

16.15.6. Заключение договоров 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;

16.16.7. Ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

16.17.8. Созыв и проведение общего собрания Товарищества;

16.18.9. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава Товарищества.

17. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

17.1. Председатель Правления Товарищества избирается из членов Правления Товарищества сроком на 2 (два) года членами Правления Товарищества.

17.2. Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления Товарищества, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

17.3. Председатель Правления Товарищества:

а) 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 товарищества или общего собрания членов Товарищества;

б) 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;

в) разрабатывает и выносит на утверждение Правления Товарищества штатное расписание, от имени Товарищества нанимает, контролирует, оплачивает труд и увольняет штатный персонал Товарищества, дает указания и распоряжения наемным работникам в пределах своей компетенции;

г) выдает необходимые справки членам Товарищества, собственникам помещений, нанимателям помещений в многоквартирном доме. Размер платы за предоставление справок устанавливается решением правления Товарищества;

д) осуществляет хранение документов, перечень которых устанавливается настоящим уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

17.4. Переизбрание Председателя Правления Товарищества и/или досрочное освобождение его от полномочий осуществляется по решению Правления Товарищества.

18. РЕВИЗОР ТОВАРИЩЕСТВА

18.1. Ревизор Товарищества избирается из членов Товарищества общим собранием на срок 2 (два) года.

18.2. Ревизором не могут быть избраны члены Правления Товарищества.

18.3. Ревизор Товарищества:

- а) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- б) представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- в) 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;
- г) отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

19. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

19.1. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

19.2. Собственник жилого помещения вправе предоставить его владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учётом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

19.3. Собственник жилого помещения несёт бремя содержания данного помещения и если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

19.4. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

20. РАСХОДЫ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

20.1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

20.2. Решения общего собрания членов Товарищества в многоквартирном доме о проведении капитального или текущего ремонтов, их объёме, сроках исполнения и об оплате расходов по их проведению являются обязательными для всех собственников помещений многоквартирного дома.

20.3. Бремя ответственности по оплате обязательных платежей и расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме, независимо от того, являются ли они членами Товарищества или не являются.

20.4. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома.

21. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ

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

21.2. Организацию документооборота в Товариществе осуществляет Председатель Правления.

21.3. Товарищество в лице Председателя Правления осуществляет хранение следующих документов:

Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, х

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

б) реестр членов Товарищества;

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

г) заключения ревизора Товарищества;

д) документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

е) протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества;

ж) 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;

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

и) иные документы, предусмотренные решениями общего собрания членов Товарищества.

21.4. Документы Товарищества хранятся по адресу (месту нахождения) Товарищества.

22. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

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

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

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

22.4. Ликвидация Товарищества осуществляется по основаниям, установленным гражданским законодательством. Обязательная ликвидация Товарищества осуществляется в случае, если члены товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. В этом случае Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества.

22.5. При условии наступления оснований для ликвидации Товарищества создается ликвидационная комиссия, которая осуществляет все расчеты с кредиторами и ставит в известность органы, зарегистрировавшие Товарищество.

22.6. Имущество, оставшееся после расчетов Товарищества с кредиторами, после ликвидации товарищества распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле в общей собственности.

22.7. Ликвидация Товарищества считается завершённой с момента внесения записи об этом в единый государственный реестр юридических лиц.