УТВЕРЖДЕН
Решением Общего собрания членов
ТСЖ «Победа»

Протокол № _____

от «___» _____ 2011 года

ВВОДИТСЯ В ДЕЙСТВИЕ
с момента государственной
регистрации

ГРН _____

«___» _____ 2011 года

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

«Победа»

(новая редакция)

г. Щербинка 2011 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Статья 1. Общие положения.....	3
Статья 2. Термины и определения.....	3
Статья 3. Цель и виды деятельности Товарищества.....	5
Статья 4. Права Товарищества.....	7
Статья 5. Обязанности Товарищества.....	9
Статья 6. Право собственности на помещения и общее имущество в многоквартирном доме.....	10
Статья 7. Страхование имущества.....	12
Статья 8. Средства и имущество Товарищества.....	13
Статья 9. Обязательные платежи в Товариществе.....	14
Статья 10. Бюджет Товарищества.....	15
Статья 11. Членство в Товариществе.....	17
Статья 12. Права и обязанности членов Товарищества.....	18
Статья 13. Органы управления и контроля Товариществом.....	20
Статья 14. Компетенция Общего собрания членов Товарищества.....	20
Статья 15. Порядок созыва, организации и проведения, голосования общего собрания членов Товарищества.....	22
Статья 16. Правление Товарищества.....	25
Статья 17. Председатель правления Товарищества.....	28
Статья 18. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества.....	30
Статья 19. Делопроизводство, хранение и ознакомление с документами.....	31
Статья 20. Прекращение деятельности Товарищества.....	33
Статья 21. Реорганизация и объединение Товарищества.....	33
Статья 22. Заключительные положения.....	33

Статья 1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Победа», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано на основании решения от 17 декабря 2008 года (протокол № 2) общего собрания будущих собственников жилья многоквартирного дома по адресу: 142171, Московская область, город Щербинка, улица Чехова, дом 2 в соответствии со статьёй 139 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2. Организационная правовая форма: «Товарищество собственников жилья».

1.3. Полное официальное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников жилья «Победа».

1.4. Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: ТСЖ «Победа».

1.5. Место нахождения Товарищества: 142171, Московская область, город Щербинка, улица Чехова, дом 2.

1.6. Почтовый адрес Товарищества: 142171, Московская область, город Щербинка, улица Чехова, дом 2.

1.7. Место нахождения исполнительного органа Товарищества: 142171, Московская область, город Щербинка, улица Чехова, дом 2, помещение правления.

1.8. Товарищество собственников жилья создано без ограничения срока деятельности.

1.9. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет смету доходов и расходов, расчетный и иные счета в банках, круглую печать со своим наименованием, штампы, бланки, собственную эмблему и другие средства визуальной идентификации, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

1.10. Товарищество является некоммерческой организацией.

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

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

1.13. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, в том числе по оплате членами Товарищества обязательных платежей и взносов.

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

1.15. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и объекты, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. Подлежат оформлению в соответствии с действующим законодательством.

1.16. Число членов Товарищества собственников жилья, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

1.17. Товарищество руководствуется в своей деятельности, Жилищным Кодексом Российской Федерации, законодательными актами субъекта Российской Федерации и органов местного самоуправления, настоящим Уставом, локальными актами Товарищества, а также решениями общего собрания членов Товарищества, если таковые не противоречат действующему законодательству.

Статья 2. Термины и определения

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

- Товарищество - Товарищество собственников жилья «Победа», являющееся основанной на членстве некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления

комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме (общим имуществом), обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

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

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

- Многоквартирный дом - расположенный по адресу: 142171, Московская область, город Щербинка, улица Чехова, дом 2, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, состоящее из более двух жилых и нежилых помещений, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений.

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

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

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

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

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

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

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

- Услуги по содержанию общего имущества - услуги, предоставляемые управляющей или обслуживающими организациями по осмотру, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в многоквартирном доме; освещению помещений общего пользования; обеспечению температурно-влажностного режима помещений общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме; сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества, и другие. Услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме предоставляются в соответствии с требованиями членов Товариществ, установленными ими на их общем собрании.

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

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

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

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

Статья 3. Цель и виды деятельности Товарищества

3.1. Целью создания Товарищества является:

1.18. Совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, а также обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, путем наделения Товарищества правами домоуправления, руководствующегося в своей деятельности Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации и иными законодательными актами Российской Федерации и Муниципальных органов власти, регулирующими гражданские и жилищные правоотношения.

3.1.1. Обеспечение согласованного порядка в проведении единой политики в вопросах организации управления и эксплуатации многоквартирного дома, управляемым Товариществом.

3.1.2. Обеспечение согласованного порядка реализации прав собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме, управляемым Товариществом.

3.1.3. Создание условий по обеспечению права собственников на участие в управлении жилым домом и финансовыми средствами Товарищества.

3.1.4. Повышение эффективности совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме в целях повышения эффективности функционирования

объектов жизнеобеспечения, качества предоставляемых услуг проживающим в доме гражданам.

3.1.5. Снижения стоимости жилищно-коммунальных услуг при обеспечении надлежащего уровня их качества, обеспечения экономической сбалансированности объема и качества дополнительных услуг с реальными возможностями проживающих в доме граждан, обусловленными их доходами.

3.1.6. Обеспечение обоснованного и согласованного распределения между собственниками многоквартирного дома, управляемого Товариществом, обязанностей по возмещению издержек, связанных с управлением обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечением их надлежащего технического и санитарного состояния.

3.1.7. Повышение ответственности собственника за эксплуатацию жилищного фонда.

3.2. Для достижения указанных целей Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

3.2.1. Управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме.

3.2.2. Обеспечение эксплуатации многоквартирного дома силами Товарищества либо заключение в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.3. Обеспечение предоставления собственникам помещений коммунальных и прочих услуг.

3.2.4. Организация проведения текущего и капитального ремонта.

3.2.5. Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.6. Сохранение, приращение и модернизация общего имущества.

3.2.7. Проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории.

3.2.8. Исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений

3.2.9. Контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг.

3.2.10. Владение, пользование и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.

3.2.11. Сдача в аренду, в наем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав многоквартирного дома и находящегося в собственности Товарищества.

3.2.12. Получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов.

3.2.13. Заключение соглашений с собственниками жилых и нежилых помещений о порядке управления домом и возмещению расходов по его эксплуатации, техническому обслуживанию и ремонту, а также о предоставлении коммунальных услуг.

3.2.14. Защита и представление интересов Товарищества и его членов (а при наличии соглашения между собственниками помещений и Товариществом – общих интересов собственников помещений) в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах (арбитражных и общей юрисдикции), а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами. Выдача собственникам помещений доверенностей для представительства перед третьими лицами в соответствии пунктов 4, 5 статьи 185 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

3.2.15. Обеспечение взыскания убытков, причинённых Товариществу.

3.2.16. Предоставление собственникам жилых и нежилых помещений информации о результатах деятельности Товарищества.

3.2.17. Обеспечение соблюдения собственниками жилья и членами их семей, арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территории и порядка проживания в многоквартирном доме.

3.3. Товарищество участвует в гражданском обороте в качестве жилищно-коммунальной организации по управлению эксплуатацией жилого фонда, обеспечение ведения, обработки и хранения бухгалтерской, технической документации на домовладения и инженерные сооружения, объекты благоустройства, озеленения, прилегающей территории и прочей документации.

3.4. Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность в соответствии со статьей 152 Жилищного Кодекса Российской Федерации. Доходы, полученные Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов и используются для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды для последующего их использования на цели, предусмотренные Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

3.5. Товарищество как некоммерческая организация не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом.

3.6. Товарищество может осуществлять управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме штатными сотрудниками Товарищества.

3.7. Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений в целях улучшения условий их проживания такие как: консультационные услуги, услуги представительства, косметический ремонт помещений, получение и отправка корреспонденции, консьерж, оказание услуг парковки автомобилей, и другие виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации, направленные на достижение уставных целей.

Статья 4. Права Товарищества

4.1. Товарищество имеет право:

4.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом (в случае если функций управления передаются Товариществом управляющей компании), а так же договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества

4.1.2. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящим Уставом цели.

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

4.1.4. Определять порядок внесения членских и иных взносов, а также обязательных платежей.

4.1.5. Осуществлять по поручению собственников помещений начисление, сбор и перечисление обязательных платежей управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям.

4.1.6. Осуществлять самостоятельно на основе конкурсного отбора выбор управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключать с ними договоры от имени и за счет собственников помещений.

4.1.7. Осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с управляющей или обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

4.1.8. Подготавливать предложения собственникам по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также проводить расчет расходов на проведение ремонтов.

4.1.9. Осуществлять проверку технического состояния общего имущества.

4.1.10. Принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

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

4.1.12. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации.

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

4.1.14. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

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

4.1.16. Приобретать средства пожаротушения.

4.1.17. Проводить от имени и за счет собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (лифтов и др.).

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

4.1.19. Информировать управляющую либо обслуживающие организации о проведении общих собраний членов Товарищества.

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

- предоставлять заинтересованным лицам 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 земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек для дальнейшей эксплуатации;

- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

4.2. Товарищество вправе оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, а также направлять их в специальные фонды.

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

4.4. Товарищество вправе 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, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

Статья 5. Обязанности Товарищества

5.1. Товарищество обязано:

5.1.1. Обеспечить выполнение требований законодательства Российской Федерации и настоящего Устава.

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

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

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

5.1.5. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме силами Товарищества и/или путем заключения в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и неоказания услуг.

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

5.1.7. В случае заключения от имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту контролировать исполнение подрядчиками договорных обязательств.

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

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

5.1.10. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, а также обязанностей собственников по капитальному ремонту общего имущества.

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

5.1.12. Устанавливать и актировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств.

5.1.13. Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений.

5.1.14. Осуществлять контроль использования собственниками помещений принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательства.

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

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

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

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

5.1.19. Выполнять иные обязанности в пределах предоставленных членами Товарищества.

5.1.20. Хранить документы Товарищества:

- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;
- протоколы общих собраний Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы и приказы правления Товарищества;

- документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;

- документы делопроизводства Товарищества;

- акты проверок государственных и муниципальных органов надзорного финансового контроля и заключений ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора;

- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания Товарищества и исполнительного органа Товарищества.

5.1.21. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения собственников, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в многоквартирном доме.

5.2. Обеспечивать хранение документов Товарищества в порядке, установленном законодательством.

Статья 6. Право собственности на помещения и общее имущество в многоквартирном доме

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

6.2. Жилые помещения используются для проживания граждан. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ. Не допускается использование жилого помещения в целях, не связанных с проживанием людей.

6.3. Собственник помещений в многоквартирном доме обязан обеспечить надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в его собственности за свой счет.

6.4. Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 N 25.

6.5. Переустройство и/или перепланировка помещения в доме осуществляется только при наличии соответствующего разрешения органов архитектуры и градостроительства, в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации, другими законодательными актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

6.6. Собственник помещения, не вправе производить какие либо, модернизации, усовершенствования и переделки, осуществлять дополнительное строительство, если это нарушает структурную целостность или систему механического и электрического оборудования здания или его части. Заявки на проведение этих работ должны подаваться в Правление в письменной форме и содержать копии всех планов относительно предполагаемых перепланировок.

6.7. Все модернизации, усовершенствования, переделки и дополнительное строительство осуществляются только за счет собственника помещения многоквартирного дома с одновременным уведомлением тех собственников, чьи интересы могут быть затронуты. При этом собственник помещения многоквартирного дома должен возместить Товариществу все затраты, потери и расходы, связанные с проводимыми им работами.

6.8. Товарищество обеспечивает регистрацию необходимых поправок к «Паспорту домовладения», отражающих раздел помещения или перенос границ между смежными помещениями, их размеры и порядковые номера, изменения долей участия собственников данных помещений. Все эти работы осуществляются на договорной основе за счет собственников помещений многоквартирного дома, подавших соответствующие заявления на изменение границ или раздел помещений.

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

6.10. Нежилые помещения используются собственниками для целей, предусмотренных проектной и технической документацией. Собственник нежилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему нежилое помещение в установленном законодательством порядке. Не допускается размещение в нежилых помещениях промышленных производств, а также использование их в целях, не предусмотренных проектной и технической документацией.

6.11. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников помещений. Собственники помещений через Товарищество реализуют права по распоряжению, владению, пользованию их общей собственностью в установленных жилищным законодательством пределах.

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

6.13. Переустройство или перепланировка общего имущества с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования производится с согласия всех собственников, оформленного в письменной форме.

6.14. Часть общего имущества может быть передана Товариществом во временное владение и пользование на основе договора любому заинтересованному лицу в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников. Передача во владение и пользование заинтересованному лицу части общего имущества осуществляется по

решению общего собрания членов Товарищества, принятому в соответствии с настоящим Уставом.

6.15. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования (сервитут) 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 Российской Федерации. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками на основании решения общего собрания собственников. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

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

6.17. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на своё помещение.

6.18. Доля в праве общей собственности на общее имущество не может быть установлена разной для различных групп собственников помещений многоквартирного дома в зависимости от вида принадлежащих им помещений.

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

6.20. При переходе права собственности на помещение, доля в праве общей долевой собственности на общее имущество нового собственника равна доле в праве общей долевой собственности на общее имущество предшествующего собственника.

6.21. Любой собственник (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, представить приобретателю данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов, связанных с содержанием помещения и общего имущества; сведения о залоге помещения; сведения о страховании общего имущества.

Статья 7. Страхование имущества

7.1. Товарищество может осуществлять страхование от любых видов риска прямого физического ущерба имуществу, включенному в утверждённый на общем собрании членов Товарищества «Перечень общего имущества многоквартирного дома».

7.2. Товарищество может осуществлять страхование ответственности с целью защиты Товарищества и собственников помещений в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества.

7.3. Собственник помещения осуществляет страхование личного имущества, принадлежащего ему на праве собственности самостоятельно.

7.4. В случае ущерба, нанесенного общему имуществу многоквартирного в результате страхового случая, страховка выплачивается Товариществу для последующего использования страховой суммы в уставных целях.

7.5. Сумма страховых выплат, полученных для компенсации ущерба от несчастного случая, в первую очередь используется на восстановление и ремонт общего имущества и на возмещение ущерба собственнику, в случае если данный несчастный случай, затрагивает его интересы. Остатки страховой суммы подлежат зачислению в

резервный фонд Товарищества и используются на цели, определенные решением общего собрания членов Товарищества.

Статья 8. Средства и имущество Товарищества

8.1. Имущество Товарищества и его членов состоит из общего имущества многоквартирного дома, имущества необходимого и обеспечивающего выполнение уставной деятельности Товарищества, имущества переданного собственниками помещений Товариществу для осуществления совместного управления и иного имущества предусмотренного Жилищным Кодексом Российской Федерации.

8.2. Товарищество для регулирования отношений собственников помещений в доме ведет учет общего имущества с указанием: наименования; стоимости; особенностей прав и обязанностей; количество, персональный состав собственников и их доли; средней доли, равной стоимости, деленной на количество собственников.

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

8.4. Недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества, если на общем собрании членов товарищества не принято решение о приобретении этого имущества в собственность Товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

8.5. Средства Товарищества предназначены для ведения уставной деятельности Товариществом состоят:

8.5.1. Вступительных взносов членов Товарищества в размере, установленном настоящим Уставом.

8.5.2. Членских и иных взносов членов Товарищества, в том числе на создание специальных фондов.

8.5.3. Обязательных платежей членов Товарищества.

8.5.4. Платежей и взносов собственников, не являющихся членами Товарищества, на совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме по договорам о содержании и текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на создание специальных фондов.

8.5.5. Платежей и взносов собственников на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

8.5.6. Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на достижение уставных целей Товарищества.

8.5.7. Бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством Российской Федерации случаях.

8.5.8. Прочих поступлений.

8.6. По решению общего собрания членов Товарищества могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

8.7. Специальные фонды могут образовываться в целях:

- восстановление и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;

- капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе инженерного оборудования, лифтов;

- обеспечение энергосбережения в многоквартирном доме;

- благоустройство и повышение комфорта мест общего пользования;

- обеспечение личной безопасности проживающих граждан;

- оборудование и содержание детских, спортивных площадок, площадок отдыха;

- обустройство и содержание стоянок автотранспорта;
- обеспечение физической охраны придомовой территории и автостоянок;
- благоустройство и озеленение придомовой территории;
- строительство объектов общего имущества;
- оплата юридических, бухгалтерских, аудиторских и иных консультационных услуг привлеченных лиц;
- другие цели.

8.8. Специальные фонды состоят из взносов членов Товарищества, собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, средств, полученных в результате хозяйственной деятельности Товарищества, и других источников.

8.9. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

8.10. Средства, вносимые на ведение уставной деятельности Товарищества, полностью расходуются на эти цели. Экономия целевых средств по итогам года зачисляется в резервный фонд Товарищества, а перерасход в полной мере возмещается в последующем отчетном периоде за счёт дополнительных взносов собственников помещений либо за счёт взыскания с виновных лиц, если такие будут выявлены в результате ревизионной проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

Статья 9. Обязательные платежи в Товариществе

9.1. Обязательными платежами являются все расходы, указанные в годовом бюджете (сметные назначения) Товарищества, принятом на общем собрании членов Товарищества.

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. Размер обязательных платежей каждого собственника жилья пропорционален его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доле участия).

9.4. Члены Товарищества обязаны нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, за потребление коммунальных услуг, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества (далее - членские взносы), установленные решениями общих собраний членов Товарищества.

9.5. В случае принятия собственниками решения о проведении капитального ремонта общего имущества с утверждением перечня работ, сроков их проведения, размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника и порядка ее внесения, собственники обязаны оплачивать капитальный ремонт.

9.6. Члены Товарищества обязаны вносить членские взносы на содержание и текущий ремонт общего имущества, за коммунальные услуги, резервный фонд и другие взносы в специальные фонды, образованные Товариществом на основании решения общего собрания членов Товарищества. Платежи вносятся на соответствующие расчётные счета Товарищества по платёжному документу по форме, установленной правлением Товарищества ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем.

9.7. Начисления сборов на любые дополнительные расходы правление Товарищества может производить при условии утверждения их на общем собрании членов Товарищества.

9.8. При наличии финансовых возможностей у Товарищества размер обязательных платежей может быть изменен в сторону уменьшения на основании решения правления Товарищества.

9.9. Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений вносят обязательные платежи и взносы в порядке, установленном в договоре о содержании и

ремонте общего имущества в многоквартирном доме и предоставлении коммунальных услуг.

9.10. Наниматели по договору социального найма или договору найма государственного и муниципального жилищного фонда вносят обязательные платежи в порядке, установленном в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме и предоставлении коммунальных услуг с собственником государственного либо муниципального жилищного фонда.

9.11. Собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить Товариществу неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки платежа, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

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

9.13. В случае принятия собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом они обязаны возместить расходы Товариществу по ранее возникшим обязательствам.

Статья 10. Бюджет Товарищества

10.1. Формирование бюджета Товарищества на год основано на главном финансовом документе - смете доходов и расходов. Обязанность Товарищества как некоммерческой организации иметь смету доходов и расходов установлена Федеральным законом от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях".

10.2. Бюджет Товарищества определяется правлением Товарищества в виде сметы доходов и расходов (финансовый план) на предстоящий год и в обязательном порядке подлежит ежегодному утверждению на общем собрании членов Товарищества.

10.3. Смета доходов и расходов (финансовый план), является основным документом финансово-хозяйственной деятельности Товарищества по управлению многоквартирным домом и определяет перечень основных расходов, учитываемых при расчете затрат по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома исходя из их экономически обоснованной стоимости (фактической), а также принцип расчетов за коммунальные услуги.

10.4. Не допускается установление правлением Товарищества размера обязательных платежей и взносов для собственников жилых и нежилых помещений без проведения общего собрания членов Товарищества по вопросу определения перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (годового плана) и размеров их финансирования.

10.5. Формирование сметы доходов и расходов по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется правлением Товарищества с учетом утвержденного на общем собрании членов Товарищества годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также последних изменений налогового и иного законодательства Российской Федерации и нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

10.6. Исходными данными для формирования статей затрат в смете доходов и расходов являются следующие документы: решения общего собрания членов Товарищества; решения правления Товарищества (в рамках возложенных полномочий); договоры со специализированными подрядными организациями на оказание технического обслуживания и ремонта общего имущества и иных услуг; договоры с ресурсоснабжающими организациями; законодательные акты Российской Федерации и нормативные правовые акты органов местного самоуправления.

10.7. Перечень основных расходов, учитываемых при расчете затрат по содержанию и текущему ремонту включает в себя:

10.8. Материальные расходы, к которым относятся:

- расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- расходы по технической эксплуатации и текущему ремонту внутридомового оборудования, относящиеся к общему имуществу, включая расходы по осмотрам его технического состояния;
- расходы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- расходы по техническому обслуживанию, текущему ремонту и содержанию лифтового оборудования;
- расходы по обеспечению мер пожарной безопасности;
- расходы по сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов;
- расходы по содержанию и уходу за элементами озеленения и благоустройства;
- иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- расходы по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда, за исключением, перечисленных расходов в настоящем пункте.

10.9. Расходы по договорам с ресурсоснабжающими организациями за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в случае его наличия), отопление (теплоснабжение).

10.10. Материальные расходы на управление, в состав которых учитываются:

- расходы на приобретение оргтехники;
- расходы на приобретение канцелярских товаров;
- почтовые, телеграфные и телефонные расходы;
- расходы интернет связи;
- расходы по сопровождению программных продуктов;
- расходы на содержание оргтехники;
- расходы связанные со служебными разъездами;
- коммунальные услуги, потребляемые в процессе деятельности Товарищества;
- содержание и ремонт административного помещения и другого имущества Товарищества;
- другие расходы, связанные с управлением многоквартирным домом.

10.11. Расходы на материальное вознаграждение членов правления Товарищества за обеспечение функций, предусмотренных статьями 16 и 17 настоящего Устава; оплату труда работников, занятых обслуживанием многоквартирного дома (в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме) в соответствии с утвержденным штатным расписанием (иным документом, определяющим численность и оклады (ставки) работников), а также отчисления на уплату единого социального налога с учетом начислений на пенсионное обеспечение.

10.12. Амортизация основных средств, числящихся на балансе Товарищества.

10.13. Прочие расходы. В данной статье расходов отражаются затраты, не вошедшие в выше перечисленные расходы:

- оплата услуг банка;
- платежи по кредитам банков (в случае наличия кредита);
- оплата консультационных, информационных, консалтинговых и аудиторских услуг; расходы, связанные с подготовкой и переподготовкой кадров;
- расходы по организации работ связанных с проведением конкурсов по выбору подрядных организаций;

- платежи по обязательному страхованию имущества, гражданской ответственности, отдельных категорий работников в соответствии с порядком, установленным законодательством РФ;

- налоги, сборы, платежи и другие отчисления, установленные законодательством Российской Федерации.

10.14. Содержание расходной части сметы доходов и расходов, не предполагает наличие закрытого (всеобъемлющего) перечня расходов, связанных с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома. Данный перечень может быть расширен, исключительно на основании решения общего собрания членов Товарищества.

10.15. Доходы от коммерческого использования нежилых помещений, находящихся в совместной собственности (сдача в аренду помещений, использование общего имущества в рекламных целях и т.д.), а также экономия средств по сметным назначениям по итогам финансового года, могут быть направлены на уменьшение стоимости услуг по управлению многоквартирным домом, либо направлены в резервный фонд Товарищества по решению общего собрания членов Товарищества.

10.16. Смета доходов и расходов Товарищества не является статичным документом и предполагает возможность внесения в нее изменений, которые должны быть утверждены решением общего собрания членов Товарищества.

Статья 11. Членство в Товариществе

11.1. Членами Товарищества могут быть граждане РФ, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица, органы государственной власти и органы местного самоуправления, являющиеся собственниками жилых и нежилых помещений.

11.2. В целях участия в развитии материальной технической базы Товарищества, для собственников помещений, выразивших добровольное желание вступить в члены Товарищества, устанавливается вступительный взнос в размере 1 000 (одна тысяча) рублей, который зачисляется в специальный фонд Товарищества «Материальные расходы на управление многоквартирным домом».

11.3. При создании Товарищества членство в Товариществе возникает у всех собственников, выразивших свое волеизъявление об этом и уплативших вступительный взнос, с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

11.4. Членство в Товариществе возникает у собственника на основании поданного в правление Товарищества соответствующего заявления и уплатившего вступительный взнос. Факт подачи заявления о вступлении в члены Товарищества и уплаты вступительного взноса регистрируется правлением Товарищества в его учётных регистрах.

11.5. Членами Товарищества могут стать наследники членов Товарищества, несовершеннолетние лица, а также лица, к которым перешло право собственности на помещение в результате предусмотренных законодательством Российской Федерации сделок с недвижимостью.

11.6. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из Товарищества или с момента прекращения права собственности у члена Товарищества на помещение, его смерти, ликвидации юридического лица - собственника помещения либо ликвидации Товарищества как юридического лица.

11.7. Членство в Товариществе является добровольным. Член Товарищества в любое время может выйти из Товарищества, подав об этом письменное заявление в правление Товарищества, которое должно в учётных регистрах зарегистрировать данный факт, при этом сумма вступительного взноса не подлежит возврату.

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

11.9. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их законные представители в установленном законодательством порядке. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

11.10. В отношении членов Товарищества собственников жилья ведётся соответствующий учётный регистр «Реестр членов Товарищества жилья», содержащий сведения, позволяющие идентифицировать и осуществлять связь с членами Товарищества, а также содержит сведения о размерах, принадлежащих членам Товарищества долей в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома.

11.11. 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 Российской Федерации.

11.12. Член Товарищества (другие лица), распространяющие негативные сведения о членах Товарищества, членах правления и об их работе в Товариществе без предъявления мотивированного письменного доказательства может быть привлечён к ответственности в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 12. Права и обязанности членов Товарищества

12.1. Член Товарищества имеет право:

12.1.1. Самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему помещением.

12.1.2. Участвовать в общем собрании членов Товарищества и голосовать лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью, которая должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

12.1.3. Избрать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества. Член Товарищества. Член Товарищества систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества не может входить в состав органов управления и контроля Товарищества.

12.1.4. Получать для ознакомления в порядке и объёме, которые установлены жилищным законодательством и настоящим Уставом, от органов управления Товарищества, следующие документы:

- 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.

- Техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы и иные, предусмотренные уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

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

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

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

12.1.8. Обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества, принятые с нарушением требований настоящего Устава, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и охраняемые законом интересы.

12.1.9. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, санитарных, противопожарных и иных правил и норм.

12.1.10. Сдавать внаем или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

12.1.11. Осуществлять отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе многоквартирных домов.

12.1.12. Завещать в установленном порядке принадлежащую ему жилую и (или) нежилую площадь.

12.1.13. Осуществлять иные права, не запрещенные законодательством Российской Федерации.

12.2. Член Товарищества обязан:

12.2.1. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, расположенным на придомовой территории. Соблюдать правила содержания общего имущества.

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

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

12.2.4. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, права и законные интересы соседей.

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

12.2.6. Своевременно извещать Товарищество о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем.

12.2.7. Предоставлять Товариществу информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ.

12.2.8. Представлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения.

12.2.9. Допускать в помещение должностных лиц Товарищества, представителей организаций, имеющих право проведения работ с установками электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

12.2.10. За свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме.

12.2.11. Своевременно и полностью вносить членские взносы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги, а также иные взносы, установленные решением общего собрания членов Товарищества. В случае передачи в наём, сдачи в аренду, принадлежащего на праве собственности помещения, нести ответственность за своевременность и полноту внесения указанных платежей нанимателями и арендаторами.

12.2.12. Предоставлять правлению Товарищества достоверные сведения о персональных данных, позволяющих идентифицировать гражданина (Фамилия, имя отчество, дата рождения, место рождения) о месте регистрации гражданина на территории Российской Федерации, а также ксерокопию документа о государственной регистрации права собственности для обеспечения ведения, реестра членов Товарищества.

12.2.13. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом.

12.2.14. Участвовать в общих собраниях членов Товарищества.

12.2.15. Выполнять требования настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества.

12.2.16. При выходе из членов Товарищества собственник помещения обязан заключить с Товариществом договор о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме и предоставлении коммунальных услуг, в котором определяется размер обязательных платежей и взносов для собственников помещений, не являющихся членами Товарищества.

12.2.17. Соблюдать иные, установленные законодательством Российской Федерации требования.

Статья 13. Органы управления и контроля Товариществом

13.1. Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов Товарищества, правление Товарищества.

13.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам, кроме вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества, осуществляет Правление Товарищества.

13.3. Контроль финансовой хозяйственной деятельности Товарищества осуществляет ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества.

Статья 14. Компетенция Общего собрания членов Товарищества

14.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном статьёй 15 настоящего Устава.

14.2. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

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

14.2.2. Избрание и досрочное прекращение полномочий членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, а также председателя правления Товарищества из числа членов правления Товарищества, в случае если полномочия прежнего председателя правления Товарищества были прекращены по инициативе общего собрания членов Товарищества.

14.2.3. Утверждение порядка образования и использование резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества, в том числе фондов на восстановление и текущий ремонт общего имущества, проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Утверждение отчетов об использовании таких фондов.

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

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

14.2.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

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

14.2.9. Принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

14.2.11. Принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

14.2.12. Принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

14.2.13. Принятие решений о страховании имущества Товарищества и общего имущества в многоквартирном доме.

14.2.14. Определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе и председателя правления Товарищества.

14.2.15. 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 и положения об оплате их труда.

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

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

14.2.18. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

14.2.19. Утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества.

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

14.2.21. Утверждение внутренних документов Товарищества, в том числе: положения о правлении Товарищества, положения о материальном вознаграждении членов правления Товарищества, положение о ревизионной комиссии Товарищества, и иных внутренних регламентов деятельности Товарищества, предусмотренных Жилищным Кодексом Российской Федерации, настоящим уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

14.2.22. Рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

14.2.23. Передача управляющей организации полномочий по управлению многоквартирным домом.

14.2.24. Утверждение перечня работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечней дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и их стоимости.

14.2.25. Другие вопросы, отнесенные действующим законодательством Российской Федерации к компетенции общего собрания членов Товарищества.

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

Статья 15. Порядок созыва, организации и проведения, голосования общего собрания членов Товарищества

15.1. Товарищество обязано ежегодно проводить годовое общее собрание членов Товарищества путём совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решения по вопросам, поставленным на голосование. Сроки и порядок проведения годового общего собрания членов Товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается настоящей статьёй, и может быть изменён решением общего собрания членов Товарищества.

15.2. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты его проведения, размещается лицом, по инициативе которого созывается общее собрание членов Товарищества в сети интернет на официальном сайте Товарищества и вывешивается в помещениях общего пользования, доступных всем для ознакомления. Местами официального размещения информации в многоквартирном доме признаются информационные стенды, расположенные у входной двери 3-х подъездов и на прилифтовой площадке 1-го этажа в каждом подъезде.

15.3. По предварительному письменному обращению члена Товарищества с просьбой о вручении уведомления в письменной форме по месту его фактического проживания не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества направляется инициатором собрания заказным письмом в адрес заявителя. По желанию членов Товарищества уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества может быть вручено в письменном виде под расписку в течение 10 дней со дня его официального размещения на сайте Товарищества.

15.4. Товарищество не несет ответственность за не уведомление члена Товарищества, не проживающего в доме в период организации и проведения общего собрания членов Товарищества и заблаговременно не представившего соответствующего письменного заявления с указанием информации о месте своего фактического проживания.

15.5. Решением общего собрания членов Товарищества может устанавливаться иной способ уведомления членов Товарищества и места размещения уведомлений о проведении общего собрания членов Товарищества.

15.6. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются:

15.6.1. Сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание.

15.6.2. Форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование).

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

15.6.4. Выносимые на обсуждение вопросы (повестка дня).

15.6.5. Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на таком собрании, адрес или место, где с ними можно ознакомиться.

15.7. Не допускается включение в повестку дня голосования общим собранием членов Товарищества вопросов (ущемление прав и законных интересов граждан, причиняющих убытки гражданам в денежном выражении), влекущих за собой негативные последствия судебных разбирательств и рост издержек Товарищества, связанных с уплатой судебных расходов.

15.8. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены уведомлением в повестку дня.

15.9. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается по инициативе правления Товарищества и должно проводиться в обязательном порядке путём совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

15.10. Проведение годового общего собрания, исходя из целесообразности созыва членов Товарищества для принятия решений по вопросам имеющим, принципиальную необходимость для правового обеспечения последующих действий в работе правления Товарищества определяется в два этапа.

15.11. Срок первого этапа общего годового собрания членов Товарищества приходится на ноябрь - декабрь месяц уходящего года и устанавливается для принятия решений по вопросам, отнесённым к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества. К таким вопросам для включения в повестку общего годового собрания членов Товарищества относятся:

15.11.1. Определение размера финансирования управленческих расходов для включения их в состав затрат сметных назначений (утверждение штатного расписания и фонда оплаты труда штатных работников Товарищества; определение размера вознаграждения членам правления и ревизионной комиссии Товарищества, утверждение положения о выплатах таких вознаграждений и условиях материального стимулирования труда).

15.11.2. Определение перечня необходимых работ (годовой план содержания и ремонта общего имущества) связанных с обеспечением реализации правлением Товарищества своих полномочий по принятию управленческих решений на предстоящий год, таких как: определение условий договора с подрядными организациями, для последующего проведения расчётов по определению суммы затрат в разрезе сметных назначений при составлении сметы Товарищества и утверждения на общем собрании членов Товарищества обоснованных размеров обязательных платежей (взносов) членов Товарищества.

15.11.3. Утверждение внутренних документов и локальных актов Товарищества, а также решение других вопросов, отнесённых к компетенции общего собрания членов Товарищества.

15.12. Второй этап годового общего собрания членов Товарищества проводится не позднее 60 (Шестидесяти) дней после окончания финансового года. Для рассмотрения вопросов об утверждении финансовых документов и отчётности Товарищества на повестке дня собрания должны быть рассмотрены следующие вопросы:

15.12.1. Представление ревизионной комиссией заключения о смете доходов - расходов Товарищества и о размерах обязательных платежей и взносов членов Товарищества на текущий финансовый год для ознакомления членов Товарищества.

15.12.2. Представление правлением Товарищества на утверждение сметы доходов - расходов Товарищества на текущий финансовый год.

15.12.3. Представление правлением Товарищества на утверждение годовых отчетов прошлого финансового года: об исполнении сметы доходов и расходов; о финансовой деятельности Товарищества и годового отчета по деятельности правления Товарищества, а также аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок).

15.12.4. Представление ревизионной комиссии (ревизора) заключения по проверке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности о результатах финансовой хозяйственной деятельности Товарищества и заключения об исполнении сметы доходов и расходов правлением Товарищества в проверяемом отчётном периоде.

15.13. Установленные в пунктах 15.11. и 15.12. сроки для проведения годового общего собрания членов Товарищества в два этапа обусловлены принципиальным значением для обеспечения деятельности Товариществом по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями законодательства,

регламентирующего деятельность организаций, занятых в сфере жилищного коммунального хозяйства на территории Российской Федерации.

15.14. Сроки и порядок проведения отчетно-выборного общего собрания членов Товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием на повестке дня, которого принимались решения об избрании членов органов управления и контроля Товарищества. В случае если решением общего собрания такой срок не был установлен, то дата проведения отчетно-выборного общего собрания приходится на дату проведения, второго этапа общего годового собрания членов Товарищества, предусмотренного пунктом 15.12. настоящей статьи Устава. При этом пере выборы членов органов управления и контроля Товарищества должны проводиться один раз в два года и не превышать срок действия их полномочий более чем на 3 месяца.

15.15. Проводимые общие собрания членов Товарищества помимо годового общего собрания являются внеочередными. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе правления Товарищества, членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии (ревизора).

15.16. Общее собрание ведет председатель правления Товарищества или его заместитель, а в случае их отсутствия – один из членов правления. В случае отсутствия вышеуказанных лиц или их отказа в проведении, общее собрание ведет один из членов Товарищества, который избирается председателем собрания большинством голосов из числа присутствующих на общем собрании членов Товарищества. Для ведения протокола общего собрания избирается секретарь собрания.

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

15.18. В случае отсутствия на общем собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату, время и место проведения общего собрания либо определяет период, позволяющий обеспечить результаты голосования в форме заочного голосования. Вновь назначенное общее собрание (заочное голосование) членов Товарищества может быть созвано в срок не ранее 10 дней и не позднее 30 дней с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

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

15.20. Общее собрание в форме заочного голосования проводится путем передачи в место или по адресу, которые указаны в уведомлении о проведении общего собрания, оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

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

15.22. В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

15.22.1. сведения о лице, участвующем в голосовании;

15.22.2. сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;

15.22.3. решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

15.23. Правом голосования на общем собрании по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены Товарищества, как лично, так и через своего представителя по доверенности, оформленной в соответствии со статьёй 185 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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

15.25. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

15.26. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании оставлен только один из возможных вариантов голосования.

15.27. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются.

15.28. В случае если решение члена Товарищества 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.

15.29. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании. Исключение составляют вопросы, предусмотренные пунктами 14.2.4. – 14.2.11. настоящего Устава решения, по которым принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

15.30. Решения общего собрания членов Товарищества оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием членов Товарищества.

15.31. Общее собрание членов Товарищества не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

15.32. Решения, принятые общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений доводятся до сведения членов Товарищества, путем размещения соответствующего сообщения об этом в сети интернет на официальном сайте Товарищества, а также в доступных помещениях общего пользования многоквартирного дома, определенных в пункте 15.2. настоящего Устава.

15.33. Протоколы и решения общих собраний членов Товарищества хранятся по адресу места нахождения исполнительного органа Товарищества.

15.34. Решение общего собрания членов Товарищества, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством Российской Федерации, является обязательным для всех собственников помещений, в том числе для членов Товарищества, которые независимо от причин не приняли участие в голосовании.

15.35. В случае принятия общим собранием членов Товарищества решения о передаче управляющей организации полномочий по управлению многоквартирным домом, дальнейший порядок созыва, организации и проведения, голосования общего собрания членов Товарищества определяется общим собранием, на повестке дня, которого был поставлен вопрос о передаче функций управления управляющей компании.

Статья 16. Правление Товарищества

16.1. Правление является коллегиальным исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества. Численный состав членов правления Товарищества устанавливается общим собранием членов Товарищества и не может быть менее трех членов.

16.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества на их собрании на два года и осуществляет оперативное руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

16.3. По истечении срока действия полномочий членов правления Товарищества, их полномочия могут сохраняться не более чем на 3 месяца до проведения очередного отчетно-выборного общего собрания членов Товарищества.

16.4. В случае досрочного выбытия члена (членов) правления вопрос о довыборах в правление Товарищества должен быть вынесен на общее собрание членов Товарищества. Избранный таким образом член правления остается в должности до истечения срока того члена правления, на смену которому он был избран.

16.5. В случае досрочного прекращения полномочий более 2/3 членов правления, правлением созывается общее собрание членов Товарищества, на котором избирается правление в новом составе.

16.6. 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.

16.7. В состав правления Товарищества не могут входить:

16.6.1. Родственники членов правления Товарищества.

16.6.2. Член Товарищества адрес регистрации по месту жительства, которого отличен от адреса расположения многоквартирного дома;

16.6.3. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества.

16.7. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым членом Товарищества в письменной форме. Список всех кандидатов в члены правления представляется членам Товарищества не позднее, чем за 10 дней до начала собрания, на котором будут избираться члены правления. Члены Товарищества могут утвердить специальные процедуры проведения выборов Правления, если они не противоречат действующему законодательству и настоящему Уставу.

16.8. Первое заседание правления Товарищества созывается не позднее 10 дней после проведения общего собрания членов Товарищества, на котором были избраны члены правления. В случае если решением общего собрания членов Товарищества не был избран председатель правления Товарищества, то правление Товарищества на этом заседании обязано избрать из своего состава председателя правления Товарищества.

16.9. Последующие заседания правления Товарищества созываются не реже, чем один раз в 3 месяца.

16.10. Заседание правления Товарищества признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.

16.11. Решение правления Товарищества признается правомочным, если оно принято простым большинством голосов присутствующих на заседании членов правления Товарищества. Решение правления оформляется протоколом соответствующем требованиям законодательства.

16.12. В обязанности правления Товарищества входит:

16.11.1. Управление Товариществом с соблюдением действующего законодательства Российской Федерации и требований Устава.

16.11.2. Наем и увольнение работников для обслуживания многоквартирного дома.

16.11.3. Определение условий заключения трудовых и хозяйственных договоров.

16.11.4. Управление многоквартирным домом или заключение договоров с управляющей компанией на управление домом.

16.11.5. Разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества: перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества; перечней дополнительных работ; расчета стоимости работ.

16.11.6. Заключение по решению общего собрания членов Товарищества от имени собственников помещений и за их счет договоров на выполнение работ и оказание услуг по обслуживанию, эксплуатации и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями и прочих услуг для создания благоприятных условий для проживания.

16.11.7. Составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию членов Товарищества.

16.11.8. Заключение договоров с собственниками помещений – не членами Товарищества о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме и предоставлении коммунальных услуг.

16.11.9. Прием заявлений о вступлении в члены Товарищества и выходе из него.

16.11.10. Ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской, статистической и другой предусмотренной Уставом Товарищества отчетности.

16.11.11. Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества.

16.11.12. Обеспечение контроля и требование исполнения договорных обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

16.11.13. Осуществление приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

16.11.14. Установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов.

16.11.15. Заключение договоров о сдаче в аренду или передачу иных прав на общее имущество в многоквартирных домах в соответствии с решением общего собрания.

16.11.16. Установление и актирование фактов причинения вреда имуществу собственников.

16.11.17. Хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирные дома, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством.

16.11.18. Обеспечение проверки технического состояния общего имущества.

16.11.19. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.

16.11.20. Выдача собственникам помещений доверенностей для представительства перед третьими лицами в соответствии пунктов 4, 5 статьи 185 Гражданского Кодекса Российской Федерации, справок и иных документов в пределах своих полномочий.

16.11.21. Рассмотрение заявлений, обращений и жалоб граждан, проживающих в многоквартирном доме.

16.11.22. Расчет размеров обязательных платежей и взносов для собственников жилых и нежилых помещений, а также размеров членских взносов членов Товарищества.

16.11.23. Осуществление начислений, сбора, перечисления и перерасчета обязательных и иных платежей, а также членских взносов собственников, своими силами либо путем привлечения третьих лиц.

16.11.24. Обеспечение выполнения всеми собственниками обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

16.11.25. Контроль своевременности внесения членами Товарищества установленных общим собранием членов Товарищества обязательных платежей и членских взносов.

16.11.26. Контроль своевременности исполнения обязательств по внесению собственниками, не являющимися членами Товарищества обязательных платежей, предусмотренных соответствующими договорами.

16.11.27. Обеспечение передачи технической, бухгалтерской и иной документации на дом, а также учредительные и иные документы Товарищества новому составу правления Товарищества. В случае ликвидации Товарищества и (или) изменения способа управления многоквартирным домом техническая, бухгалтерская и иная документация на дом передается ликвидационной комиссии или выбранной управляющей организации. Учредительные и иные документы Товарищества передаются ликвидационной комиссии или уполномоченному на общем собрании собственнику помещения.

16.11.28. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава Товарищества.

16.12. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной в установленном настоящим Уставом порядке сметой доходов и расходов Товарищества.

16.13. При правлении Товарищества могут создаваться на основании распоряжения правления Товарищества временные или постоянные комитеты для оперативного решения вопросов жизнеобеспечения многоквартирного дома. Такие комитеты создаются на общественных началах из числа активных членов Товарищества.

16.14. Правление Товарищества при реализации своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества добросовестно и разумно.

16.15. По требованию членов Товарищества любой член правления Товарищества может быть, досрочно освобожден от исполнения обязанностей общим собранием членов Товарищества в случае, если будет доказано, что при реализации прав и исполнении обязанностей он действовал в ущерб Товариществу.

16.16. Члены правления Товарищества несут перед Товариществом ответственность за причиненные своими действиями или бездействием Товариществу убытки. При этом не несут ответственности члены правления, не принимавшие участия в заседании правления Товарищества или голосовавшие против решения правления, которое повлекло за собой причинение убытков Товариществу.

16.17. Порядок работы правления Товарищества и его полномочия регулируются настоящим Уставом и Положением о правлении Товарищества, которое утверждается решением общего собрания членов Товарищества.

Статья 17. Председатель правления Товарищества

17.1. Председатель правления Товарищества избирается из числа членов правления Товарищества сроком на два года, если иное не будет установлено решением общего собрания членов Товарищества. По истечении установленного срока, полномочия председателя правления Товарищества, могут сохраняться не более чем на 3 месяца до проведения очередного отчетно-выборного общего собрания членов Товарищества.

17.2. На председателя правления Товарищества возлагаются административные функции.

17.3. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решением общего собрания членов Товарищества и решений правления Товарищества, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

17.4. Председатель, при несогласии с решением правления Товарищества, вправе обжаловать, данное решение на общем собрании членов Товарищества либо в судебном порядке.

17.5. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, как специально уполномоченный член Товарищества, через действия которого Товарищество, как юридическое лицо в силу закона может приобретать гражданские права и принимать на себя обязанности.

17.6. Подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества.

17.7. В случае необходимости предотвращения или ликвидации аварийной ситуации принимает единолично решение об использовании средств из резервного фонда Товарищества для покрытия затрат, образовавшихся в результате устранения аварии. Лимит использования денежных средств Товарищества устанавливается в пределах 20 % от поступления обязательных целевых платежей и взносов в «фонд восстановления и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и его оборудования» от суммы, предусмотренной сметой Товарищества на год.

17.8. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества, правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда.

17.9. Утверждает штатное расписание в рамках фонда оплаты труда, установленного решением общего собрания членов Товарищества, и другие внутренние документы Товарищества, предусмотренные действующим законодательством уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

17.10. Несёт персональную ответственность за организацию делопроизводства в правлении Товарищества, соблюдение установленных правил и порядка работы с документами. Назначает из состава избранного правления Товарищества, ответственного за ведение делопроизводства, обеспечение учёта входящей и исходящей корреспонденции, контроля прохождения внутреннего документооборота и информирование правления Товарищества о состоянии их исполнения.

17.11. Представляет Товарищество в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в судах общей юрисдикции, у мировых судей, арбитражных судах, со всеми правами, предусмотренными процессуальным законодательством Российской Федерации.

17.12. Председатель правления Товарищества обязан обеспечить ревизионной комиссии (ревизору), аудитору свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

17.13. Перечень полномочий председателя правления Товарищества, предусмотренный Жилищным Кодексом Российской Федерации является закрытым. Председатель правления вне пределов своих полномочий, вправе действовать при решении текущих вопросов деятельности Товарищества только по поручению правления Товарищества, выраженного в его решении.

17.14. Председатель правления Товарищества при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должен действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

17.15. . Председатель правления может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей общим собранием членов Товарищества или правлением в случае, если при осуществлении прав и исполнении обязанностей он будет действовать в ущерб Товариществу.

17.16. Председатель правления Товарищества несёт перед Товариществом ответственность за причиненные своими действиями или бездействием Товариществу убытки.

17.17. Порядок работы председателя правления Товарищества и его полномочия регулируются настоящим Уставом и Положением о правлении Товарищества, которое утверждается решением общего собрания членов Товарищества.

Статья 18. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

18.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества на срок не более чем два года. По истечении установленного срока, полномочия ревизионной комиссии Товарищества, могут сохраняться не более чем на 3 месяца до проведения очередного отчетно-выборного общего собрания членов Товарищества

18.2. Количественный состав ревизионной комиссии определяет общее собрание членов Товарищества.

18.3. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества, а также их родственники.

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

18.5. Ревизионная комиссия (ревизор):

18.5.1. Контролирует деятельность правления Товарищества и его председателя, а также проводит не реже одного раза в год плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

18.5.2. Проверяет соблюдение финансовой дисциплины, правильность ведения бухгалтерского учета и составления отчетности.

18.5.3. Проверяет использование средств Товарищества по назначению.

18.5.4. Проверяет обоснованность операций с денежными средствами, расчетных и кредитных операций.

18.5.5. Проверяет полноту и своевременность уплаты Товариществом налогов.

18.5.6. Проверяет обоснованность произведенных затрат, связанных с текущей деятельностью, и затрат капитального характера.

18.5.7. Проверяет расчеты по оплате труда и прочие расчеты с физическими лицами.

18.5.8. Проверяет использование дополнительных доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, средств резервного и специальных фондов.

18.5.9. Обеспечивает ежемесячный оперативный контроль по использованию средств резервного фонда, утверждает решения правления Товарищества по оперативному управлению резервным фондом и готовит соответствующее заключение для общего собрания членов Товарищества.

18.5.10. Представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов Товарищества, а так же размерах обязательных платежей и взносов на предстоящий год, заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества с содержанием рекомендаций об устранении выявленных нарушений и отчет о финансовой деятельности Товарищества. Отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

18.6. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия регулируются Положением о ревизионной комиссии (ревизоре), которое утверждается общим собранием членов Товарищества. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только общему собранию членов Товарищества.

18.7. Члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством Российской Федерации.

18.8. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества обязана:

18.5.1. Проверять выполнение правлением Товарищества и председателем правления решений общих собраний членов Товарищества, правления, законность совершенных правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества.

18.5.2. Осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов ревизионной

комиссии (ревизора), решению общего собрания членов Товарищества либо по требованию членов правления Товарищества.

18.5.3. Представлять заключение о результатах ревизии на утверждение общего собрания членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений.

18.5.4. Информировать правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на общем собрании членов Товарищества.

18.5.5. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членов либо при выявлении злоупотреблений должностными лицами правления Товарищества и /или председателем правления Товарищества, своими полномочиями ревизионная комиссия (ревизор) вправе созвать внеочередное общее собрание членов Товарищества либо направить материалы проверки в правоохранительные органы, органы надзорного и финансового контроля или обратиться в суд с соответствующими исковыми требованиями.

18.5.6. По решению общего собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, кроме ревизионной комиссии (ревизора), может быть приглашен сторонний аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности.

Статья 19. Делопроизводство, хранение и ознакомление с документами Товарищества

19.1. Делопроизводство в Товариществе должно быть организовано в соответствии с государственными стандартами: ГОСТ 6.30-97 «Унифицированные системы документации. Система организационно-распорядительной документации. Требования к оформлению документов» и ГОСТ Р 51141-98 «Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения».

19.2. Основные виды документов Товарищества и их реквизиты должны, оформляться на бланках с эмблемой Товарищества и иметь установленный комплекс реквизитов и стабильный порядок их расположения.

19.3. Протоколы общих собраний членов Товарищества подписывают председатель и секретарь таких собраний. Данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся с листами регистрации членов Товарищества в его делах постоянно.

19.4. В случае принятия решения в форме заочного голосования постоянному хранению подлежат протоколы общих собраний членов Товарищества с листами голосования членов Товарищества.

19.5. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества оформляются в письменной форме, подписываются председателем правления Товарищества или его заместителем, председателем ревизионной комиссии (ревизором) соответственно. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

19.6. Оформленные в соответствии с указанным в пункте 19.1. настоящего Устава ГОСТом документы Товарищества имеют юридическую силу и могут быть использованы в качестве аргументов в судебных органах, органах государственной и муниципальной власти.

19.7. Документы, оформленные с нарушением установленных требований ГОСТов, перечисленных в пункте 19.1. настоящего Устава, считаются недействительными к исполнению.

19.8. Ответственность за организацию делопроизводства в Товариществе, соблюдение установленных правил и порядка работы с документами возлагается на председателя правления Товарищества.

19.9. Права, обязанности и ответственность лиц, отвечающих за ведение делопроизводства в Товариществе, определяются их должностными инструкциями.

19.10. Положение по ведению делопроизводства утверждается решением Правления Товарищества и устанавливает общие требования к документированию управленческой деятельности и организации работы с документами в Товариществе.

19.11. При уходе члена Правления или работника в отпуск, убытии в командировку или увольнении имеющиеся у него документы по указанию Председателя Правления передаются по акту другому члену Правления, работнику или сдаются Председателю Правления.

19.12. Товарищество обязано хранить следующие документы: учредительные документы Товарищества, а также внесенные в учредительные документы Товарищества и зарегистрированные в установленном порядке изменения и дополнения; документы, подтверждающие государственную регистрацию Товарищества; реестр членов Товарищества; протоколы собраний собственников помещений и членов Товарищества; протоколы заседаний Правления Товарищества; документы ревизионной комиссии Товарищества; список общего имущества и реестр собственников помещений многоквартирного дома; всю техническую документацию на недвижимое имущество и оборудование, техническую документацию на многоквартирный дом; финансовые планы (сметы доходов и расходов) Товарищества; отчеты о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов и иные документы, предусмотренные действующим законодательством, образованные в результате деятельности Товарищества.

19.13. Товарищество хранит документы, по месту нахождения исполнительного органа Товарищества.

19.14. По заявлению, поданному в Правление Товарищества, каждый собственник помещений многоквартирного дома, либо его представитель, уполномоченный в установленном гражданским законодательством порядке, независимо от того, состоит ли он в членстве с Товариществом, имеет законное право на ознакомление с документами, перечисленными в части 3 статьи 143.1. Жилищного кодекса Российской Федерации, за исключением тех документов, которые содержат в себе информацию, охраняемую федеральным законодательством служебную и коммерческую тайну.

19.15. Перечень документов, подлежащих к ознакомлению, определяется и утверждается решением правления Товарищества, публикуется в сети Интернет на официальном сайте Товарищества собственников жилья «Победа», а так же размещается на информационных стендах многоквартирного дома.

19.16. Документы, предусмотренные перечнем для удобства и доступности к оперативному ознакомлению широкого круга лиц, размещаются в сети Интернет на официальном сайте Товарищества собственников жилья «Победа».

19.17. Результаты рассмотрения заявления о предоставлении документов по запросу заявителя должны быть предоставлены правлением Товарищества не позднее 5 рабочих дней с момента подачи соответствующего заявления с указанием времени и месте такого ознакомления, либо в указанный срок заявителю предоставляется мотивированный отказ в ознакомлении с документами с указанием причин отказа.

19.18. Заявитель, подавший заявление на ознакомление с документами, вправе снять с них копии за свой счет любыми средствами по согласованию с Правлением, не нарушающими целостность документации. При этом правление Товарищества может отказать на законном основании в предоставлении оригинала документа для снятия с него копии за пределами согласованного места ознакомления.

19.19. Документы, связанные с деятельностью Товарищества и не вошедшие в состав утвержденного правлением Товарищества перечня, предоставляются Товариществом на основании письменного заявления собственника многоквартирного дома, либо заинтересованного лица в получении информации о Товариществе, в порядке и в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

Статья 20. Прекращение деятельности Товарищества

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

20.2. Товарищество ликвидируется:

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

20.3.2. По решению общего собрания собственников помещений об изменении способа управления многоквартирным домом.

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

20.3.4. По решению суда.

20.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом и кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством РФ, а архив, дела и документы Товарищества передаются в установленном порядке в государственный архив на территории, на которой расположено Товарищество.

Статья 21. Реорганизация и объединение Товарищества

21.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

21.2. Товарищество по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

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

21.4. Для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами два и более Товарищества по договору между собой могут создать объединение (ассоциацию, союз) товариществ собственников жилья. Управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о некоммерческих организациях.

Статья 22. Заключительные положения

22.1. Устав Товарищества утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с момента его государственной регистрации. С момента государственной регистрации настоящего Устава, редакция Устава, утвержденная решением общего собрания от 17 декабря 2008 г. (протокол № 2) утрачивает силу.

22.2. Все дальнейшие поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу принимаются на общем собрании членов Товарищества в виде отдельного дополнения к Уставу Товарищества, подлежат государственной регистрации и вступают в силу, с момента внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица.

22.3. Настоящий Устав составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, а второй у Товарищества.