

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

«УТВЕРЖДЕН»

Общим собранием собственников
помещений МКД № 10
по пл. Гвардейская г. Андреаполь
Протокол № 1 26 января 2014 г.

УСТАВ

Товарищества собственников жилья

«Гвардейская площадь 10»

г. Андреаполь, 2014 г.

1. Общие положения.

1.1. Товарищество собственников жилья «Гвардейская площадь 10», именуемое в дальнейшем "Товарищество", является некоммерческой организацией, объединяющей собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме в пределах, установленных законодательством.

1.2. Полное и краткое наименование товарищества: полное - **Товарищество собственников жилья «Гвардейская площадь 10»**, краткое - **ТСЖ «Гвардейская площадь 10»**.

1.3. Место нахождения товарищества: РФ, 172800, Тверская область, г. Андреаполь, пл. Гвардейская д. 10. По данному адресу располагается постоянно действующий исполнительный орган Товарищества – Правление Товарищества.

1.4. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

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

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

1.7. Товарищество может обладать обособленным имуществом, от своего имени совершает сделки, приобретает имущественные и неимущественные права, выступает истцом и ответчиком в судах, представляет и защищает интересы собственников во взаимоотношениях с третьими лицами.

1.8. Товарищество в своей деятельности руководствуется Конституцией РФ, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, Федеральным Законом «О некоммерческих организациях», другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тверской области и настоящим Уставом.

2. Цель и предмет деятельности Товарищества.

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в Товариществе, созданным **в целях:**

2.1.1. Совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечивающим благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме;

2.1.2. Реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;

2.1.3. Сохранения и приращения недвижимости в Товариществе;

2.1.4. Предоставления коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений, а также иным лицам, пользующимся в соответствии с действующим законодательством помещениями в многоквартирном доме;

2.1.5. Для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, содержания и использования общего имущества;

2.2. **Предметом деятельности** Товарищества является:

2.2.1. Принятие собственниками совместных решений по вопросам управления и надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, обеспечивающих:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме,

2.2.2. Исполнение решений Общих собраний собственников помещений и Общих собраний членов Товарищества по обеспечению сохранности и надлежащего технического, санитарного, противопожарного и экологического состояния многоквартирного дома и земельного участка в соответствии с установленными правилами, нормами и стандартами, а также по улучшению состояния (капитальному ремонту, реконструкции и модернизации) общего имущества в многоквартирном доме;

2.2.3. Распределение между собственниками общих расходов на содержание и ремонт (в том числе капитальный) общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество и оплату коммунальных услуг, а также других общих расходов в Товариществе;

2.2.4. Обеспечение своевременного поступления обязательных платежей и взносов собственников на управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги;

2.2.5. Обеспечение согласования интересов собственников по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме в пределах, установленных законодательством и настоящим Уставом;

2.2.6. Обеспечение соблюдения собственниками и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом и придомовой территорией;

2.2.7. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;

2.2.8. Обеспечение предоставления собственникам жилых и нежилых помещений, а также нанимателям жилых помещений и арендаторам жилых и нежилых помещений коммунальных и иных услуг;

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

2.2.10. Заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

2.2.11. Исполнение обязательств, принятых по договорам;

2.2.12. 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;

2.2.13. Представление общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

2.2.14. Защиты прав и интересов членов Товарищества.

3. Членство в Товариществе.

3.1. Членами Товарищества вправе являться физические и юридические лица, обладающие правом собственности на жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме.

3.2. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество. При вступлении в члены Товарищества собственники жилых и нежилых помещений обязаны предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать собственников и осуществлять связь с ними (копию свидетельства на право собственности, телефон, электронный адрес) и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

3.3. Лица, приобретающие помещения в доме, могут стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещение, на основании поданного на имя председателя Правления заявления о вступлении в Товарищество.

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

4. Права членов товарищества собственников жилья и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право:

4.1.1. Получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ и настоящим Уставом, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества в соответствии с действующим законодательством.

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

4.1.3. Знакомиться с документами Товарищества собственников жилья:

- Уставом товарищества, внесенными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;
- реестром членов Товарищества;
- бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметой доходов и расходов товарищества на год, отчетами об исполнении смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключениями Ревизионной комиссии Товарищества;
- документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколами общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и Ревизионной комиссии Товарищества;
- документами, подтверждающими итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или копиями таких доверенностей, а также в письменной форме решениями собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- технической документацией на многоквартирный дом и иными связанными с управлением домом документами;

- иными предусмотренными Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренними документами Товарищества.

4.1.4. Пользоваться общим имуществом в соответствии с его назначением и правилами пользования общим имуществом, установленными нормативно-правовыми документами государственных органов власти.

4.2.. Члены Товарищества имеют право:

- Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя по доверенности, избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

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

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

4.3. Собственники жилых и нежилых помещений, не являющиеся членами Товарищества собственников жилья, имеют иные права, предусмотренные Договором, заключенным между собственником и Товариществом.

5. Обязанности членов Товарищества собственников жилья.

Члены Товарищества собственников жилья обязаны:

5.1. Выполнять требования Устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества.

5.2. Участвовать в общих расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, вносить целевые взносы и специальные сборы в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме в порядке и размере, установленном общим собранием членов Товарищества.

5.3. Оплачивать предоставленные коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными Товариществом собственников жилья с ресурсоснабжающими организациями.

5.4. Использовать находящееся в собственности помещение в соответствии с его назначением, содержать его в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий и капитальный ремонт за свой счет.

5.5. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы, правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями и правила содержания общего имущества, утвержденные Правительством РФ, правила пользования общим имуществом, соблюдать права и законные интересы лиц, проживающих в многоквартирном доме.

5.6. Обеспечивать сохранность общего имущества, находящегося в границах принадлежащего ему на праве собственности помещения.

5.7. Использовать объекты общего имущества только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников.

5.8. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общего имущества.

5.9. Обеспечить в заранее согласованное время доступ в находящееся в его собственности помещение уполномоченному органами управления Товарищества лицу (в том числе работникам аварийных служб), представителям органов государственного контроля и надзора для оценки технического и санитарного состояния и выполнения необходимых ремонтных работ общего имущества, находящегося в помещении собственника, а также в любое время – для ликвидации аварий. В случае отказа в доступе в помещение и невыполнение в связи с этим необходимых ремонтных работ, собственник компенсирует за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников, общему имуществу или имуществу Товарищества.

5.10. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников, общему имуществу или имуществу Товарищества, им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и /или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

5.11. В случае сдачи помещения в наем, безвозмездное пользование или аренду, в десятидневный срок информировать Товарищество о том, передал ли он другой стороне договора свою обязанность по участию в общих расходах, ответственность за которые в любом случае несет собственник.

5.12. Уведомить Товарищество о переходе права собственности на помещение другому лицу.

5.13. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными, иными правовыми актами и настоящим Уставом.

5.14. Собственники жилых и нежилых помещений, не являющиеся членами Товарищества собственников жилья, несут ответственность и обязанности в соответствии с Договором, заключенном между собственником и Товариществом.

6. Право собственности на жилые и / или нежилые помещения и общее имущество в многоквартирном доме.

6.1. Право собственности на жилые (нежилые) помещения.

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

6.1.2. Жилые помещения предназначены для проживания гражданина и членов его семьи. Собственники могут предоставлять принадлежащие им жилые помещения во владение и пользование другим лицам для проживания на основании договоров с учетом требований, установленных действующим законодательством.

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

6.2. Право собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

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

6.2.2. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество:

- неотделима от права собственности на его помещение;
- не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение;

- следует судьбе права собственности на помещение, принадлежащее собственнику;
- не может быть выделена в натуре.

6.2.3. Доля собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участия) определяет для каждого собственника его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также долю (количество) голосов, которыми обладает собственник на Общем собрании собственников или член Товарищества на Общих собраниях членов Товарищества. Доля участия каждого собственника пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений в многоквартирном доме.

6.2.4. Право пользования общим имуществом не зависит от размера долей собственников в праве общей долевой собственности.

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

7. Права Товарищества.

7.1. Товарищество собственников жилья вправе:

7.1.1. Принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом, а также иную документацию, связанную с управлением и эксплуатацией многоквартирного дома, вносить необходимые изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством.

7.1.2. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;

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

7.1.4. 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;

7.1.5. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

7.1.6. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

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

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

7.1.9. В случаях, определенных решениями общего собрания собственников помещений, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

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

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

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

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

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

7.1.10. Страховать имущество и объекты общей собственности, помещать временно свободные средства Товарищества в ценные бумаги, либо использовать иным способом в соответствии с решением общего собрания членов Товарищества.

7.1.11. Формировать штатное расписание и привлекать на оплачиваемой основе сотрудников и специалистов для выполнения работ, связанных с управлением и техническим обслуживанием дома.

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

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

7.1.14. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником время в занимаемое им помещение работников или представителей Товарищества (в том числе работников аварийных служб) для контроля состояния, осуществления ремонта, замены общего имущества, находящегося внутри помещения собственника, а для ликвидации аварии – в любое время.

7.1.15. Вступать в объединения (ассоциации) Товариществ собственников жилья для решения общих вопросов деятельности.

8. Обязанности Товарищества.

Товарищество собственников жилья обязано:

8.1. Обеспечивать выполнение требований Жилищного Кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества.

8.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

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

8.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

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

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

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

8.8. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

8.9. Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в уполномоченный региональный орган государственного жилищного надзора.

8.10. Обеспечивать доступ к информации о деятельности Товарищества собственников жилья путем ее опубликования на сайте в сети Интернет в соответствии с требованиями и в порядке, установленном действующим законодательством.

8.11. Предоставлять собственникам информацию о состоянии общего имущества, произведенных и предстоящих расходах, отчитываться перед членами Товарищества в порядке, предусмотренном настоящим Уставом.

8.12. Вести учет поступающих денежных средств от собственников жилых (нежилых) помещений и отчетность по их расходованию;

8.13. Хранить документы Товарищества по месту нахождения исполнительного органа.

8.14. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции и предусмотренные законодательством.

9. Органы управления и контроля Товарищества.

9.1. Высшим органом управления Товарищества собственников жилья является Общее собрание членов Товарищества.

9.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества (далее - Правление). Правление является исполнительным органом, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

9.3. Контроль над работой Товарищества, соблюдением им действующего законодательства, настоящего Устава и решений общего собрания осуществляет Ревизионная комиссия.

10. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья.

10.1. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья (далее Общее собрание) созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

10.2. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

10.2.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества, принятие Устава в новой редакции.

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

10.2.3. Избрание членов Правления и членов Ревизионной комиссии Товарищества, а также Председателя Правления Товарищества из числа членов Правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий.

10.2.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

10.2.5. Утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и

капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов.

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

10.2.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

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

10.2.9. Утверждение сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчета об ее исполнении, заключений аудиторской проверки (в случае проведения аудиторских проверок), Ревизионной комиссии Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

10.2.10. Утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества.

10.2.11. Рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и Ревизионной комиссии Товарищества.

10.2.12. Принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего трудового распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда.

10.2.13. Утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных действующим законодательством, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества.

10.2.14. Определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества.

10.2.15. Другие вопросы, предусмотренные действующим законодательством.

10.3. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

10.4. Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества.

10.4.1. Товарищество собственников жилья обязано ежегодно проводить годовое отчетное общее собрание членов Товарищества.

10.4.2. Созыв, подготовка и проведение годового Общего собрания относится к компетенции Правления.

10.4.3. Годовое общее собрание членов Товарищества собственников проводится не позднее 30 дней после окончания финансового года. Первый финансовый год Товарищества начинается с даты его регистрации и заканчивается 31 декабря. Последующие финансовые годы соответствуют календарным годам.

10.4.4. В течение 30 дней до окончания финансового года члены Товарищества имеют право направить Правлению Товарищества свои предложения по формированию повестки дня годового собрания, а также выдвинуть свою кандидатуру или кандидатуру другого члена Товарищества с его письменного согласия в Правление Товарищества и Ревизионную комиссию Товарищества.

10.4.5. Общие собрания, проводимые помимо годового Общего собрания, являются внеочередными.

Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть создано по инициативе Правления, любого из членов Товарищества, по требованию Ревизионной комиссии.

10.4.6. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается Общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным

решением Общего собрания членов Товарищества или настоящим Уставом. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения Общего собрания.

10.4.7. В указанный срок уведомление о проведении Общего собрания может быть направлено каждому члену Товарищества через поквартирные почтовые ящики, а также в доступном для всех собственников месте (в подъездах дома, доска объявлений).

10.4.8. В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается Общее собрание, форма проведения данного собрания (очное или заочное голосование), дата, место и время проведения собрания, повестка дня Общего собрания, порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данное собрание, место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

В случае проведения Общего собрания в форме заочного голосования в уведомлении также должны быть указаны дата окончания приема решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения.

10.4.9. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

10.4.10. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества. При отсутствии кворума для проведения годового Общего собрания собственников членов Товарищества должно быть проведено повторное Общее собрание членов Товарищества.

10.4.11. В случае, если при проведении Общего собрания членов Товарищества путем совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое собрание не имело кворума, в дальнейшем решения общего собрания членов Товарищества с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества, оформленных в письменной форме решений (бюллетеней) по вопросам, поставленным на голосование) в соответствии с требованиями, предусмотренными Жилищным кодексом РФ.

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

10.5. Порядок принятия решений Общим собранием.

10.5.1. Каждый член Товарищества участвует в Общем собрании с правом решающего голоса и обладает количеством голосов, соответствующим его доле в праве общей собственности на общее имущество.

10.5.2. Решения Общего собрания принимаются большинством голосов от общего числа голосов, присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей, за исключением вопросов, предусмотренных пунктами 10.2.2., 10.2.6., 10.2.7. настоящего Устава, решения по которым принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

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

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

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

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

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

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

10.5.7. Решения Общего собрания членов Товарищества являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые не приняли участия в голосовании, независимо от причины.

10.5.8. Решения, принятые общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения всех собственников помещений в многоквартирном доме путем размещения на сайте в сети Интернет и (или) доступном для всех собственников месте (в подъездах дома, доска объявлений), не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

10.5.9. Протоколы общих собраний членов Товарищества и решения (бюллетени) членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте нахождения Правления Товарищества.

11. Правление Товарищества.

11.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества (далее Правление). Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции Общего собрания членов Товарищества.

11.2. Правление избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества в количестве 5 (пяти) человек сроком на два года.

11.3. Членом Правления 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 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.

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

11.5. Заседания Правления созывает Председатель Правления по мере необходимости, но не реже, чем один раз в полгода.

11.6. Правление правомочно принимать решения, если на заседании Правления присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления Товарищества. Решения Правления принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления и подписываются Председателем Правления Товарищества, секретарем заседания Правления.

11.7. В обязанности Правления входят:

11.7.1. Соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества.

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

11.7.3. Составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения.

11.7.4. Управление многоквартирным домом, или заключение договора на управление им.

11.7.5. Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение.

11.7.6. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и осуществление контроля за их исполнением.

11.7.7. Организация отбора исполнителей и подрядчиков для работ и услуг по обслуживанию и ремонту общего имущества и имущества Товарищества.

11.7.8. Осуществление приемки работ и услуг по заключенным договорам.

11.7.9. Осуществление контроля за сохранностью и содержанием общего имущества и имущества Товарищества, соблюдением собственниками, нанимателями и арендаторами помещений правил пользования помещениями, общим имуществом, установленных действующим законодательством, выполнение ими решений Общих собраний собственников жилых (нежилых) помещений и Общих собраний членов Товарищества.

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

11.7.11. Созыв и проведение общих собраний членов Товарищества.

11.7.12. Выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества собственников жилья обязанностей.

12. Председатель Правления Товарищества.

12.1. Председатель Правления Товарищества (далее - Председатель) избирается Общим собранием членов Товарищества из числа членов Правления на тот же срок, что и Правление.

12.2. Председатель осуществляет следующие полномочия:

12.2.1. Действует без доверенности от имени Товарищества, в том числе представляет его интересы.

12.2.2. Организует работу Правления и обеспечивает выполнение его решений.

12.2.3. Дает указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

12.2.4. Подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением или Общим собранием членов Товарищества.

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

12.2.6. Разрабатывает организационную структуру и штатное расписание обслуживающего персонала Товарищества и выносит их на утверждение Общего собрания членов Товарищества.

12.2.7. Издает и подписывает приказы и распоряжения, касающиеся финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, приема на работу, увольнения, перевода, поощрения и наложения дисциплинарного взыскания работников Товарищества.

12.2.8. Заключает и прекращает трудовые договоры с работниками Товарищества в соответствии с законодательством и настоящим Уставом.

12.2.9. Организует и обеспечивает учет, составление и своевременное предоставление бухгалтерской и иной отчетности о деятельности Товарищества в налоговые органы, государственной статистики и социальные фонды.

12.2.10. Организует делопроизводство Товарищества, ведение протоколов заседаний Правления и Общих собраний и обеспечивает ознакомление с ними любого члена Товарищества, собственника, не являющегося членом Товарищества, по их требованию.

12.2.11. Осуществляет иные полномочия и функции, не отнесенные действующим законодательством и настоящим Уставом к компетенции Общего собрания и Правления.

12.3. Председатель обязан по требованию ревизионной комиссии обеспечить ее членам свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

12.4. Председатель может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей по решению Общего собрания членов Товарищества.

13. Ревизионная комиссия.

13.1. Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья (далее Комиссия) избирается Общим собранием членов Товарищества в количестве 3 (трех) человек на тот же срок, что и Правление.

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

13.3. Ревизионная комиссия из своего состава избирает Председателя комиссии.

13.4. Ревизионная комиссия:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;

2) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

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

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

13.5. Ревизионная комиссия вправе:

1) в любое время потребовать от Правления и Председателя Правления любой документ для осуществления контроля.

2) при необходимости принять решение о привлечении независимого аудитора с отнесением расходов по оплате его услуг на затраты по содержанию общего имущества, предусмотренные бюджетом Товарищества.

3) присутствовать при проведении проверок деятельности Товарищества налоговыми и другими государственными органами.

14. Средства и имущество Товарищества.

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

14.2. Средства Товарищества собственников жилья состоят из:

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества.
- 2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества.
- 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий.
- 4) прочих поступлений.

14.3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества. Средства, направленные в специальные фонды, не подлежат возврату члену Товарищества при продаже им принадлежащего ему на праве собственности жилого (нежилого) помещения.

14.4. Обязательные платежи и (или) взносы вносятся членами Товарищества в денежной форме. В отдельных случаях по решению Правления допускается замена денежной формы обязательного взноса на другие виды участия членов Товарищества в общих расходах – передача Товариществу имущества или выполнение отдельных видов работ. Стоимость вносимого имущества определяется решением Правления на день внесения имущества, стоимость выполненных работ – в соответствии со сметой.

14.5. Размер обязательных платежей и (или) взносов членов Товарищества, связанных с оплатой расходов на управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме пропорционален размеру общей площади занимаемого жилого (нежилого) помещения и определяется Общим собранием членов Товарищества собственников в соответствии с настоящим Уставом.

14.7. Правление Товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

15. Хозяйственная деятельность Товарищества.

15.1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

15.2. Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

15.3. Доходы от хозяйственной деятельности Товарищества не подлежат распределению между членами Товарищества.

15.4. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Уставом.

16. Реорганизация и ликвидация Товарищества.

16.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества собственников жилья осуществляется на основании решения Общего собрания членов Товарищества в порядке установленном гражданским законодательством.

16.2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества собственников жилья в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

17. Заключительные положения.

17.1. Устав Товарищества собственников жилья принимается Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

Устав Товарищества в новой редакции, изменения и дополнения к нему утверждаются Общим собранием членов Товарищества и подлежат государственной регистрации.

17.3. Товарищество собственников жилья в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав Товарищества изменений, обязано представлять в уполномоченный региональный орган государственного жилищного надзора заверенные Председателем Правления Товарищества и секретарем Общего собрания членов Товарищества копию Устава Товарищества, выписку из протокола Общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав Товарищества с приложением заверенных Председателем Правления Товарищества и секретарем Общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.