

Утвержден

Решением общего собрания членов

Товарищества собственников жилья «Уктус -3»

Протокол № 33 от 27 февраля 2012 г.

УСТАВ

Товарищества собственников жилья «Уктус - 3»

г.Екатеринбург

Разделы Устава:

1. Общие положения
2. Цель и виды деятельности Товарищества
3. Права Товарищества
4. Обязанности Товарищества
5. Средства и имущество Товарищества
6. Хозяйственная деятельность Товарищества
7. Членство в Товариществе
8. Органы управления и контроля Товарищества
9. Общее собрание членов Товарищества
10. Порядок организации и проведения общего собрания Товарищества
11. Правление Товарищества
12. Председатель Товарищества
13. Ревизионная комиссия
14. Порядок регистрации изменений в устав Товарищества
15. Реорганизация и ликвидация Товарищества

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Уктус - 3» (далее-Товарищество) является некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение) лицам, пользующимся помещениями в данном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

Товарищество собственников жилья является одним из способов управления многоквартирным домом, который может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений.

Полное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья «Уктус – 3»

Краткое наименование: ТСЖ « Уктус - 3».

1.2. Местонахождение и юридический адрес Товарищества: 620073 , г. Екатеринбург, ул. Крестинского 55 корпус 1

1.3. Товарищество создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и иных нормативных правовых актов.

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

1.5. Товарищество создается без ограничения срока деятельности. Уведомления органов власти о начале деятельности ТСЖ не предусматривается, так как деятельность ТСЖ не относится к предпринимательской деятельности.

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

1.7. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

1.8. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества, в том числе по оплате членами Товарищества обязательных платежей по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также плате за коммунальные услуги. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.9. Государственный контроль за использованием и сохранностью жилого дома Товарищества осуществляется государственной жилищной инспекцией Свердловской области.

2. Цель и виды деятельности Товарищества

2.1. Товарищество создано в целях:

- совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме по адресу; г. Екатеринбург, ул. Крестинского 55 корпус 1 (далее - многоквартирный дом), которое принадлежит на праве общей долевой собственности помещений, не являющимся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в доме;
- обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме
- осуществления деятельности по модернизации, сохранению и приращению общего имущества в многоквартирном доме;
- улучшения условий проживания и обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания собственников помещений многоквартирного дома,
- обеспечения в интересах и за счет собственников помещений эксплуатации многоквартирного дома силами Товарищества либо с привлечением подрядных организаций, с учетом требований технического, противопожарного, экологического и санитарного законодательства,

- обеспечения предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом РФ помещениями в данном многоквартирном доме, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам,
- защиты прав и представления законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, связанных с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в суде, в отношениях с третьими лицами;
- организации проведения капитального ремонта общего имущества по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома,
- а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме.

3. Права Товарищества

3.1. Для выполнения возложенных на Товарищество функций, достижения им цели создания и осуществления Товариществом деятельности, Товарищество вправе:

- 1) заключать в соответствии с законодательством в интересах и за счет собственников помещений многоквартирного дома договор управления многоквартирным домом и иные, обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие соглашения,
- 2) осуществлять управление многоквартирным домом работниками Товарищества,
- 3) определять смету доходов и расходов (финансовый план) на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Жилищным Кодексом РФ и настоящим Уставом цели,
- 4) представлять предложения собственникам помещений по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и вносить в органы местного самоуправления заявки на получение бюджетных средств на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома,
- 5) устанавливать на основе принятой сметы расходов на год Товарищества размеры обязательных 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; определять порядок внесения обязательных и иных платежей,
- 6) осуществлять по поручению и за счет членов Товарищества начисление, сбор и перечисление платежей обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям, выступая посредником в расчетах,
- 7) осуществлять контроль за исполнением обязательств по договорам обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций,
- 8) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

- 9) осуществлять проверку технического состояния общего имущества дома,
- 10) устанавливать охранную сигнализацию на места общего пользования, приобретать средства пожаротушения, проводить от имени и за счет собственников помещений регистрацию и страхование опасных производственных объектов (лифты и т.п.)
- 11) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- 12) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;
- 13) оставлять на расчетном счете Товарищества средства, полученные за счет экономии расходов на содержание и ремонт общего имущества и энергоресурсов, и направлять их на возмещение расходов по текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям или направлять их в специальные фонды;
- 14) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу;
- 15) осуществлять по решению общего собрания страхование имущества Товарищества и общего имущества многоквартирного дома;

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

- 1) предоставлять заинтересованным лицам по решению общего собрания членов Товарищества 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;
- 6) участвовать в объединениях - ассоциациях ТСЖ.

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

3.4. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по соблюдению Правил пользования жилыми помещениями и Правил содержания общего имущества дома.

4. Обязанности Товарищества

4.1. Товарищество обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;
- 2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, определенном Жилищным кодексом РФ, в соответствии с требованиями законодательства о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, с учетом стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами, установленных Правительством Российской Федерации;
- 3) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) 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;
- 5) раскрывать собственникам помещений информацию о деятельности Товарищества по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным соответствующими нормативными актами;
- 6) обеспечивать выполнение работ и предоставление услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома в порядке, установленном решениями общих собраний членов товарищества и собственников помещений многоквартирного дома;
- 7) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 8) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- 9) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами: ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими организациями, с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде;
- 10) осуществлять контроль за исполнением договорных обязательств организациями, осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, подписывать акты выполненных

работ и оказанных услуг, устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;

11) вести реестр членов товарищества;

12) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации документы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ;

13) документировать деятельность органов управления товарищества, вести бухгалтерский, статистический и технический учет, хранение и регистрацию документов товарищества, иметь книги и журналы учета деятельности товарищества, протоколы общих собраний, заседаний правления и ревизионной комиссии;

14) осуществлять прием и рассмотрение обращений и жалоб собственников помещений, выдавать справки и иные документы в пределах своих полномочий;

15) формировать перечень общего имущества многоквартирного дома и утверждать его на общем собрании собственников многоквартирного дома;

16) раскрывать членам товарищества и собственникам помещений, не являющихся членами товарищества, информацию о деятельности товарищества по управлению многоквартирным домом в соответствии стандарта раскрытия информации, утвержденного соответствующими нормативными актами.

5. Средства и имущество Товарищества

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

5.2. Средства Товарищества состоят из:

1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;

2) платежей и взносов собственников помещений, не являющихся членами Товарищества,

3) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

4) поступлений из всех уровней бюджетов на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством случаях,

5) прочих поступлений, в том числе взносов-платежей в специальный резервный фонд для будущих ремонтов и аварийных работ, на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома в случае принятия решения на общем собрании.

5.3. Специальные фонды товарищества

На основании решения общего собрания членов Товарищества могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом товарищества цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

5.3.1. В Товариществе может создаваться специальный резервный фонд, предназначенный:

- для сбора дополнительных средств для использования при устранении аварий,
- на строительство объектов, право собственности на которое будет принадлежать товариществу,
- на строительство и/или приращение общего имущества собственников помещений.

5.3.2. Взносы в специальные и резервные фонды являются обязательными и целевыми.

5.3.3. Специальные фонды могут включать следующие средства: взносы членов Товарищества и собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, прибыль, полученную в результате хозяйственной деятельности Товарищества, экономию по энергоресурсам и другие источники средств.

5.4. Правление Товарищества имеет право контролировать средства Товарищества, находящиеся на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

5.5. Общее имущество многоквартирного дома:

5.5.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, перечень которого утверждается общим собранием таких собственников, а именно:

- 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы (технические подвалы), в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование;
- 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, внутридомовые инженерные коммуникации;
- 4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности;
- 5) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, расположенные в границах земельного участка многоквартирного дома.

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

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

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

5.9. Собственник помещения (собственник жилого или нежилого помещения), имеющий долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме не вправе:

- 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение;
- 3) размещать в жилых помещениях промышленных производств;
- 4) осуществлять переустройство или перепланировку помещения в доме без согласования с органом местного самоуправления.

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

5.11. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.

5.12. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома должна обеспечивать его содержание в соответствии с требованиями действующего законодательства.

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

5.14. Не использование собственниками и иными лицами помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения указанных лиц полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

6. Хозяйственная деятельность Товарищества

6.1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью. Доходы от хозяйственной деятельности Товарищества не подлежат распределению между членами Товарищества и используются на цели, определенные решениями общего собрания членов Товарищества.

6.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

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

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

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

6.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества дома или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные уставом Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества собственников жилья, предусмотренные уставом Товарищества.

6.4. Собственники помещений многоквартирного дома могут принять решение (более чем 2/3 голосов от общего числа собственников) на общем собрании о передаче своих полномочий по сдаче в аренду и иному использованию, принадлежащего им на праве общей долевой собственности общего имущества многоквартирного дома или его части – товариществу в лице Правления. В этом случае Правление товарищества по каждому объекту общего имущества многоквартирного дома принимает отдельное решение о сдаче в аренду (наем) части общего имущества многоквартирного дома, с определением условий аренды (найма), указанием конкретного арендатора и поручением Председателю Правления товарищества заключить договор аренды на определенных Правлением условиях. На основании данного решения Правления товарищества, Председатель Правления товарищества заключает договор аренды (найма) части общего имущества многоквартирного дома и подписывает соответствующий акт передачи и отчитывается перед Правлением о выполнении данного поручения.

6.5. По истечении финансового года, Правление товарищества предоставляет общему собранию собственников помещений многоквартирного дома отчет о поступивших средствах от сдачи общего имущества многоквартирного дома в аренду и их использовании для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества дома.

7. Членство в Товариществе

7.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения на основании заявления о вступлении в Товарищество и осуществляется на добровольной основе. Собственник помещения обязан подтвердить право собственности на жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме, прилагая соответствующий документ.

Членами товарищества могут быть собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, физические и юридические лица, субъекты Российской Федерации и муниципального образования.

В случае, если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, они могут принять решение о представлении их интересов в Товариществе одним из них, выдав соответствующую доверенность, подписи доверителей в которой удостоверяется печатью товарищества и подписью председателя правления товарищества, либо нотариальной доверенностью.

7.2. Лица, приобретающие помещения в доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законом порядке.

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

7.3.1. Членство в товариществе прекращается с момента прекращения права собственности в связи со смертью собственника помещений, ликвидацией юридического лица, отчуждением данного имущества или по иным основаниям.

7.3.2. Если члены товарищества, являющиеся собственниками помещений в доме, будут обладать менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, то собственники помещений многоквартирного дома обязаны принять решение о ликвидации товарищества.

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

7.5. Член Товарищества обязан предоставлять правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные п. 7.4 настоящего Устава, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

7.6. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и объеме, установленными законодательством и настоящим Уставом, путем предоставления возможности ознакомиться с документами в приемное время, определенное нормативно-правовыми актами о стандарте раскрытия информации управляющими организациями, ТСЖ и кооперативами.

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

- 1) устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;
- 2) реестр членов товарищества;
- 3) аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- 4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 5) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- 6) протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;
- 7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- 8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

9) отчетность Товарищества по исполнению смет доходов и расходов,

10) перечень общего имущества дома, утвержденный общим собранием собственников многоквартирного дома;

11) иные предусмотренные Жилищным кодексом РФ и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

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

- предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых коммунальных услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома;
- обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

7.8. Члены Товарищества имеют право:

- голосовать на общем собрании лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью;
- избирать и быть избранными в органы управления Товарищества и ревизионную комиссию;
- добровольно выйти из состава членов Товарищества;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, получать информацию о деятельности органов управления Товарищества;
- поручать Товариществу заключать договоры в интересах и за счет членов Товарищества и производить оплату по заключенным договорам;
- обжаловать в судебном порядке решения общего собрания и правления товарищества, которые нарушают их права и интересы.

7.9. Члены Товарищества и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме обязаны:

- поддерживать принадлежащее им жилое помещение в надлежащем состоянии, соблюдать права и законные интересы соседей, не нарушать права других собственников, соблюдать правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества многоквартирного дома;
- своевременно оплачивать обязательные и иные платежи, включая плату за коммунальные услуги;
- своевременно извещать Товарищество об изменениях фактически проживающих в принадлежащих им помещениях граждан;
- осуществлять за свой счет содержание и ремонт оборудования внутри помещения, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома;
- допускать в помещение должностных лиц Товарищества и организаций, имеющих право проведения работ на общем имуществе дома, в том числе проведения профилактических работ,

устранения аварий, осмотров оборудования, приборов учета и контроля;

- участвовать в общих собраниях членов Товарищества и в мероприятиях, проводимых Товариществом;

- предоставлять Товариществу информацию о лицах (телефон, адрес), имеющих доступ в принадлежащее ему помещение при временном отсутствии собственника на случай проведения аварийных работ;

- устранять за свой счет ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, нанесенный им по своей вине;

- предоставлять председателю правления товарищества достоверные сведения для ведения реестра членов Товарищества и своевременно информировать об их изменении;

- выполнять требования настоящего устава, решений общих собраний и правления Товарищества в пределах их полномочий;

- соблюдать иные требования, установленные общим собранием членов Товарищества.

8. Органы управления и контроля Товарищества

8.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества.

8.2. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия.

9. Общее собрание членов Товарищества

9.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим уставом. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 90 (Девяноста) дней после окончания финансового года в очной форме или в форме заочного голосования.

Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе членов Товарищества, правления Товарищества и по требованию ревизионной комиссии.

9.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 3) избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества и собственников помещений, не являющихся членами товарищества;

- 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 контроля их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) принятие решения о сдаче в аренду общего имущества товарищества, в том числе земельного участка, на котором расположен дом, определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- 8) утверждение годового плана содержания и ремонта (в том числе капитального ремонта) общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- 9) утверждение годового финансового плана и смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 10) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;
- 11) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- 12) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 13) принятие и изменение, по представлению председателя правления товарищества, правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение положений о работе правления и ревизионной комиссии и иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;
- 14) определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества, а также членов ревизионной комиссии товарищества;
- 15) принятие решений о строительстве, возведении хозяйственных построек и других сооружений;
- 16) утверждение перечней дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома;
- 17) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

9.3. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

10. Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества

10.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества производится путем вывешивания на стендах (досках объявлений) каждого подъезда дома.

Уведомление вывешивается на стендах подъездов , не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания. Сообщение о проведении общего собрания должно быть напечатано в нижней части платежного документа, на основании которого вносится

плата за содержание и ремонт общего имущества дома и коммунальные услуги.

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

10.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются следующие сведения: место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания, порядок ознакомления с материалами, которые будут представлены на общем собрании, форма общего собрания.

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

Решения общего собрания оформляются в форме протокола.

10.3. Правомочия общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со статьей 45 Жилищного кодекса РФ и настоящим уставом. 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. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в доме.

10.4. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6 и 7 статьи 9.2 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

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

Решения общего собрания членов Товарищества, принятые в установленном порядке, являются обязательными для всех членов Товарищества и собственников помещений многоквартирного дома не являющихся членами товарищества.

10.5. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

10.6. Для принятия решений, отнесенных к компетенции общего собрания, необходимо провести собрание в очной форме. На общем собрании членов Товарищества вправе присутствовать собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, без права голоса.

При отсутствии кворума для проведения очного общего собрания принимается решение о проведении собрания в форме заочного голосования с повесткой дня, вынесенной ранее на несостоявшееся собрание. Инициатор собрания назначает новую дату общего собрания в установленные законодательством сроки.

Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса РФ.

Голосование на общем собрании в форме заочного голосования осуществляется в письменной форме по вопросам повестки дня, поставленным на голосование.

10.7. Решения общего собрания товарищества могут быть оспорены в суде в порядке установленном Жилищным Кодексом РФ.

11. Правление товарищества

11.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

11.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок два года.

Членом правления Товарищества не может быть гражданин, действующий по доверенности от члена Товарищества.

11.3. Правление состоит из 14 членов товарищества. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества.

11.4. Членом правления Товарищества не может являться лицо, с которым товарищество заключило трудовой договор или договор управления многоквартирным домом, 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.

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

Полномочия членов правления сохраняются до проведения очередного отчетно-выборного общего собрания членов Товарищества в случае истечения срока действия полномочий правления.

11.6. Регулярные заседания правления товарищества могут проводиться по графику или созываться председателем правления товарищества с периодичностью один раз в три месяца, а в случае необходимости проводятся внеочередные заседания правления товарищества.

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

11.8. Члены правления товарищества имеют право на получение вознаграждения за свою деятельность по итогам финансового года, в размере, утвержденном общим собранием членов товарищества.

11.9. В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

- 1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава Товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества и собственниками помещений многоквартирного дома, установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) принятие решения о прекращении поставки коммунальных услуг в порядке,

установленном нормативно-правовыми актами РФ;

- 4) информирование собственников помещений о результатах работы с должниками;
- 5) контроль за составлением смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетами о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения; контроль за расходованием средств резервного фонда, который является неотъемлемой составной частью сметы товарищества;
- 6) вынесение на общее собрание членов Товарищества для утверждения: перечня общего имущества многоквартирного дома, перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, организация приемки работ, выполненных по заключенным договорам;
- 7) участие в проведении осмотров и проверок технического состояния общего имущества дома, обеспечение выполнения мероприятий по энергоэффективности многоквартирного дома;
- 8) участие в составлении актов по выполнению работ и оказанию услуг членам Товарищества и собственникам помещений, не являющихся членами товарищества, ненадлежащего качества;
- 9) управление многоквартирным домом или заключение договора управления ;
- 10) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 11) контроль за делопроизводством в товариществе;
- 12) выполнение иных вытекающих из устава Товарищества обязанностей.

12. Председатель правления товарищества

12.1. Председатель правления товарищества собственников жилья является высшим должностным лицом товарищества, избирается правлением товарищества из числа членов правления товарищества на срок два года. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений общего собрания и правления, имеет право давать указания и распоряжения всем работникам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

12.2.. Председатель правления товарищества является руководителем товарищества как юридического лица. Председатель правления товарищества осуществляет наем работников для обслуживания дома и увольняет их, заключает договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества дома, ведет реестр членов товарищества и собственников помещений, не являющихся членами товарищества, заключает договоры от имени Товарищества .

12.3. Председатель правления товарищества несет административную ответственность за нарушение требований законодательства (в части пожарной безопасности, трудовых отношений, градостроительной деятельности и др.)

12.4. Председатель правления Товарищества :

12.4.1. Действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим

собранием членов Товарищества;

12.4.2. Разрабатывает, согласовывает с правлением, и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества:

- правила внутреннего трудового распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме,
- положение об оплате их труда,
- положение о создании, расходовании и ликвидации резервного фонда,
- положение о работе ревизионной комиссии,
- финансовый план (смету доходов и расходов),
- расчет размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома из расчета на 1 кв. м общей площади жилого или нежилого помещения,
- перечень общего имущества многоквартирного дома.

12.4.3. Обеспечивает содержание общего имущества многоквартирного дома в соответствии с нормативно-правовыми актами РФ.

12.4.4. Разрабатывает мероприятия по энергосбережению и энергоэффективности общего имущества в соответствии с принципами, установленными Правительством Российской Федерации.

12.4.5. Разрабатывает и выносит на утверждение правления и общего собрания членов товарищества иные внутренние документы товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

12.4.6. Организует бухгалтерский учет и контролирует работу бухгалтера Товарищества, утверждает учетную политику для целей бухгалтерского учета и налогообложения.

12.4.7. Обеспечивает свободный доступ к документам Товарищества ревизионной комиссии или аудитора.

12.4.8. Организует сбор обязательных платежей и взносов на содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные услуги, разрабатывает правила, стимулирующие дисциплину платежей.

12.4.9. Ведет работу по взысканию задолженности в досудебном порядке по уплате различных платежей, в том числе пеней за их просрочку, в пользу Товарищества.

12.4.10. Осуществляет контроль за исполнением договорных обязательств организациями, осуществляет приемку работ и услуг по заключенным договорам, подписывает акты выполненных работ и оказанных услуг, устанавливает и фиксирует факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств.

12.4.11. Ведет реестр членов Товарищества.

12.4.12. Представляет в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации документы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ.

12.4.13. Документирует деятельность органов управления Товарищества, организует бухгалтерский, статистический и технический учет, хранение и регистрацию документов Товарищества, книг и журналов учета деятельности Товарищества, протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний правления и ревизионной комиссии.

12.4.14. Осуществляет прием и рассмотрение обращений и жалоб собственников помещений.

12.4.15. Выдает справки и иные документы в пределах своих полномочий.

12.5. Председатель правления Товарищества имеет право на получение ежемесячного вознаграждения за свою деятельность, в размере, утвержденном общим собранием членов Товарищества. Страховые начисления на ежемесячное вознаграждение уплачиваются в Пенсионный фонд РФ, Фонд социального страхования и другие государственные фонды за счет Товарищества, аналогично выплате страховых начислений на заработную плату работников Товарищества.

13. Ревизионная комиссия

13.1. Ревизионная комиссия Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества сроком на два года. По истечении установленного срока полномочия ревизионной комиссии прекращаются.

13.2. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества. Членом ревизионной комиссии не может являться лицо, с которым Товарищество заключило трудовой договор или договор управления многоквартирным домом.

13.3. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

13.4. Ревизионная комиссия Товарищества:

- 1) проводит не реже чем один раз в год не позднее 90 (девяноста) дней после окончания финансового года ревизию финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;
- 2) представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества; после рассмотрения отчета правлением Товарищества;
- 3) представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчете финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 4) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

13.5. Ревизионная комиссия подотчетна только общему собранию членов Товарищества.

13.6. Члены ревизионной комиссии несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей, предусмотренную уставом Товарищества и законодательством РФ.

13.7. В случае непроведения проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества ревизионной комиссией в установленные уставом сроки, возможно привлечение по решению правления для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества сторонней организации.

13.8. Члены ревизионной комиссии Товарищества имеют право на получение вознаграждения за свою деятельность, которое выплачивается один раз в год, после проведения финансово-хозяйственной деятельности Товарищества и утверждения акта проверки общим собранием Товарищества. Размер вознаграждения членов ревизионной комиссии определяется общим собранием членов Товарищества.

14. Порядок внесения изменений в устав Товарищества и их регистрация

14.1. Проект вносимых в устав Товарищества изменений представляется для ознакомления членам Товарищества на общем собрании. Члены Товарищества вправе ознакомиться с изменениями, вносимыми в устав, до проведения общего собрания по этому вопросу. Порядок, место и время ознакомления указывается в уведомлении о проведении общего собрания.

14.2. Решение вопроса об изменении устава является исключительной компетенцией общего собрания членов Товарищества. Решение о внесении изменений в устав принимается большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

14.3. Изменения устава вступают в силу со дня их государственной регистрации.

14.4. В случае, если какое-либо из положений устава противоречит норме действующего законодательства, то оно является недействительным и применению подлежит соответствующая норма законодательства.

14.5. Недействительность одного положения Устава не влечет недействительность всего Устава.

14.6. Если решения либо иные локальные акты, принятые в Товариществе, противоречат положениям настоящего Устава, при регулировании соответствующих отношений подлежат применению положения Устава.

14.7. В случае возникновения спора между членами Товарищества по применению настоящей главы Устава, он разрешается в органах управления Товарищества, а в случае не достижения согласия между спорящими сторонами — в судебном порядке.

14.8. В течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав Товарищества изменений, измененный текст устава и выписка из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав Товарищества представляется в уполномоченные органы исполнительной власти Свердловской области, в порядке установленном законодательством РФ.

15. Реорганизация и ликвидация Товарищества

15.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

15.2. Товарищество по решению общего собрания членов Товарищества может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

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

15.4. Ликвидация Товарищества возможна по решению суда, а также в случае физического уничтожения многоквартирного дома.