

Проект УСТАВА
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ
НЕДВИЖИМОСТИ
«УЮТНЫЙ»

(НОВАЯ РЕДАКЦИЯ №2)

Московская область, городской округ Мытищи, д. Жостово
2018 г.

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников недвижимости "Уютный", образованное на базе домов № 1А, 1Б, 3, 3А, 5, 5А, 5Б, 5В по улице Приозёрная, деревни Жостово, городского округ, Мытищи, Московской области, далее именуемое "Товарищество" является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирных домах для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирных домах, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данных домах, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами.

Полное наименование товарищества: Товарищество собственников недвижимости «Уютный». Краткое наименование: ТСН «Уютный».

1.2. Местонахождение (юридический адрес) Товарищества: 141036, Московская область, городское поселение Мытищи, деревня Жостово, ул. Приозёрная, д. 1Б.

1.3. Товарищество создаётся 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 многоквартирных домах.

1.5. Товарищество создаётся без ограничения срока 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. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.9. Товарищество уполномочено на обращение с иском от имени собственников жилых помещений и членов Товарищества в суды общей юрисдикции и арбитражные суды по вопросам связанным с защитой их прав и законных интересов в отношении общего имущества перед третьими лицами в случае направления собственниками жилых помещений в адрес Товарищества письменного обращения.

2. Цель и виды деятельности Товарищества

2.1. Товарищество создано в целях:

- совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах;
- обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирных домах;
- осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества в многоквартирных домах;
- предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом РФ помещениями в данных многоквартирных домах;
- защиты прав и интересов собственников помещений в многоквартирных домах, связанных с управлением общим имуществом в данных домах;
- а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирных домах.

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирных домах;
- организация финансирования, содержания, эксплуатации, развития комплекса жилых домов, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- содействие собственникам помещений в оформлении прав на объекты недвижимости;
- содержание и благоустройство придомовой территории;
- текущий и капитальный ремонт помещений общего пользования, конструкций многоквартирных домов, инженерных сооружений;
- строительство и реконструкция зданий и сооружений;
- представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- защита прав и интересов членов товарищества, в том числе в судебных и исполнительных органах власти;
- содействие в постановке и снятии с учета по месту жительства;
- обеспечение собственников и владельцев помещений коммунальными и иными услугами;
- передача в аренду и/или пользование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории;
- консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества.

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 договор управления многоквартирными домами и иные обеспечивающие управление многоквартирными домами, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, договоры;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирных домов, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Жилищным кодексом РФ и настоящим уставом цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирных домах в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирных домах и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

7) передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

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

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирных домах;

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

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирных домах 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 многоквартирных домах застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

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

3.3. В случае неисполнения собственниками или владельцами помещений в многоквартирных домах 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

многоквартирных домах обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

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 многоквартирными домами в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирных домах;

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирных домах обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) осуществлять контроль за использованием членами Товарищества принадлежащих им помещений в соответствии с целевыми назначениями и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирных домах;

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 многоквартирных домах или препятствующих этому;

9) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирных домах, связанные с управлением общим имуществом в данных домах, в том числе в отношениях с третьими лицами;

10) вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса РФ;

11) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса РФ, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав Товарищества изменений 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.

5. Средства и имущество Товарищества

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

5.2. Средства Товарищества 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 многоквартирных домах, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

4) прочих поступлений.

5.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества. В Товариществе создается 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 Товарищества, на компенсацию расходов по оформлению документов технического учета, на регистрацию сделок с общим имуществом Товарищества, на оплату расходов по техническому и иному учету имущества Товарищества, собственников помещений многоквартирного дома, на согласование проектов на строительство, реконструкцию, на изменение проектов, на согласование с государственными, муниципальными, общественными и иными органами и организациями действий, согласование с которыми является необходимым при осуществлении действий, необходимость которых вытекает из решений общего собрания членов Товарищества или иных обстоятельств. Взносы в специальный резервный фонд являются обязательными.

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

5.5. Собственникам помещений в многоквартирных домах принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирных домах, а именно:

1) помещения в данных домах, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данных домах оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данных домах, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данных домах, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположены данные дома, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данных домов и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположены многоквартирные дома, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

5.6. Собственники помещений в многоквартирных домах владеют, пользуются и в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирных домах.

5.7. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирных домах возможно только с согласия всех собственников помещений в данных домах путем их реконструкции.

5.8. По решению членов Товарищества в многоквартирных домах, принятому на общем собрании членов Товарищества, объекты общего имущества в многоквартирных домах могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

5.9. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах собственника помещения в этих домах пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

5.10. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах собственника помещения в этих домах следует судьбе права собственности на указанные помещения.

5.11. При переходе права собственности на помещение в многоквартирных домах доля в праве общей собственности на общее имущество в данных домах нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

5.12. Собственник помещения в многоквартирных домах не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

5.13. При приобретении в собственность помещения в многоквартирных домах к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах.

5.14. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирных домах не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таких домах, являются ничтожными.

5.15. Собственники помещений в многоквартирных домах несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирных домах.

5.16. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирных домах, бремя которых несет собственник помещения в таких домах, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таких домах указанного собственника.

5.17. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, а также с оплатой коммунальных услуг в порядке, установленном Правлением Товарищества.

5.18. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается правлением Товарищества.

5.19. На основании решения общего собрания членов Товарищества в многоквартирных домах собственники помещений в многоквартирных домах могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирных домах) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирных домах своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Товариществом.

5.20. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

5.21. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания дома, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников.

5.22. Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирных домах, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирных домах.

5.23. Решения общего собрания членов Товарищества многоквартирных домов о проведении капитального и (или) текущего ремонта общего имущества в многоквартирных домах, об объеме, сроках исполнения и об оплате расходов по проведению ремонта являются обязательными для всех собственников помещений многоквартирных домов.

6. Хозяйственная деятельность Товарищества

6.1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

6.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирных домах;

2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирных домах;

3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирных домах.

6.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные уставом Товарищества.

7. Членство в Товариществе

7.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения на основании заявления о вступлении в Товарищество.

7.2. Лица, приобретающие помещения в домах, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

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

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 многоквартирных домах.

7.5. Член Товарищества имеет право:

- самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями;
- участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, действующего на основании доверенности, а так же избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;
- предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;
- ознакомиться с документами, в соответствии с перечнем, указанным в ст. 143.1. Жилищного кодекса РФ;
- получать от правления Товарищества, председателя правления Товарищества, ревизионной комиссии Товарищества данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;
- производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов Товарищества;
- сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке;
- присутствовать на заседаниях правления Товарищества;
- обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

7.6. Член Товарищества обязан:

- содержать находящиеся в его собственности помещения в надлежащем состоянии и осуществлять его ремонт за свой счет;
- использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;
- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;
- выполнять законные требования настоящего устава, решения общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества, председателя правления Товарищества;
- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества. Регулярные платежи, взносы и сборы производить не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен решением общего собрания членов Товарищества;
- предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением Товарищества и общим собранием членов Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу многоквартирных домов;
- в случае возникновения непредвиденных и аварийных ситуаций с общим имуществом собственников помещений в многоквартирных домах, не препятствовать в допуске третьих лиц, для устранения причин аварии и негативных (вредных) последствий на общее имущество.

- обеспечивать доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности, или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;

- устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу членов 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 договорами.

- предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать члена Товарищества и осуществлять связь с ним, а так же сведения о размере принадлежащей ему доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах, и своевременно информировать правление Товарищества об изменении указанных сведений.

7.7. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном действующим законодательством.

8. Органы управления и контроля Товарищества

8.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества;
- Председатель правления Товарищества.

8.2. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия Товарищества.

9. Общее собрание членов Товарищества

9.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ и настоящим уставом.

Общее собрание может быть созвано по инициативе следующих лиц:

- правления Товарищества;
- ревизионной комиссии Товарищества;
- инициативной группы членов Товарищества в количестве не менее 10 (десяти) человек.

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 Товарищества и в случаях, предусмотренных уставом Товарищества, также Председателя правления Товарищества из числа членов правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов 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 многоквартирных домах) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

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

9) утверждение 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 Товарищества;

11) утверждение заключения ревизионной комиссии Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

12) рассмотрение жалоб на действия членов правления Товарищества, Председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии 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 многоквартирных домах, положения об оплате их труда, утверждение 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;

15) избрание единоличного исполнительного органа Товарищества и досрочное прекращение его полномочий;

16) 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 направляется по усмотрению лица, по инициативе которого созывается общее собрание членов Товарищества, одним из следующих вариантов (или путем сочетания нескольких вариантов):

- в письменной форме путем вручения каждому члену Товарищества под расписку;
- в письменной форме посредством почтового отправления (заказным письмом);
- 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 членов Товарищества.

10.2. На порядок проведения общего собрания членов Товарищества распространяются положения статей 45-48 Жилищного кодекса РФ.

10.3. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание членов Товарищества, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания членов Товарищества. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

10.4. 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, действующие на основании доверенности, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

10.5. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6 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, действующих на основании доверенности.

10.6. Общее собрание членов Товарищества ведет избираемый на общем собрании членов Товарищества Председатель общего собрания членов Товарищества. Протокол общего собрания членов Товарищества составляет секретарь общего собрания членов Товарищества избираемый на общем собрании членов Товарищества. Протокол общего собрания членов Товарищества подписывает председатель общего собрания членов Товарищества и секретарь общего собрания членов Товарищества.

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

10.8. Количество голосов, которым обладает член Товарищества на общем собрании членов Товарищества пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах.

10.9. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о предоставлении одним из них общих интересов в Товариществе на основании доверенности.

11. Правление Товарищества

11.1. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок, установленный уставом Товарищества, но не более чем на два года.

11.2. Заседание правления Товарищества созывается Председателем правления Товарищества.

11.3. 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 Товарищества, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом Товарищества. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются Председателем правления Товарищества и секретарем заседания правления Товарищества.

(часть 6 в ред. Федерального [закона](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

12. Компетенция правления Товарищества.

12.1. Компетенция правления Товарищества определяется действующим законодательством Российской Федерации, уставом Товарищества, решениями общего собрания членов Товарищества и настоящим Положением.

12.2. К компетенции правления Товарищества относятся вопросы, определенные действующим законодательством и уставом Товарищества, в том числе:

— соблюдение Товариществом законодательства, требований устава Товарищества и решений общего собрания членов Товарищества;

— контроль за своевременным внесением членами Товарищества и собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества, установленных обязательных платежей и взносов и принятие мер по ликвидации задолженности;

— заключение договоров управления многоквартирными домами и осуществление контроля за их исполнением;

— заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества и осуществление контроля за их исполнением;

— принятие решений об осуществлении расходов сверх сметы затрат Товарищества по определенным статьям (внеплановые расходы);

— принятие решений об утверждении размера и порядка выплат премий работникам Товарищества на основании ходатайство Председателя правления Товарищества;

— согласование перед утверждением Председателем правления Товарищества штатного расписания Товарищества и размера оплаты труда наемных работников в пределах утвержденных общим собранием членов Товарищества расходов на год на оплату труда;

— созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;

— отбор исполнителей и подрядчиков для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества Товарищества;

— осуществление контроля за сохранностью и содержанием общего имущества Товарищества, соблюдением собственниками помещений, иными лицами правил пользования помещениями, общим имуществом в многоквартирных домах;

— принятие решений о приобретении и продаже, передаче, обмене, сдаче в аренду оборудования, инвентаря и других материальных ценностей Товарищества, а также о списании их с баланса в порядке, установленном законодательством, в случае, когда стоимость такого имущества не превышает двадцать процентов балансовой стоимости имущества Товарищества;

— рассмотрение заявлений и жалоб членов Товарищества (за исключением случаев, отнесенных к компетенции Общего собрания);

— установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, устава, внутренних нормативных документов, составление соответствующих актов;

— установление фактов причинения вреда имуществу собственников;

— представительство Товарищества в отношениях с третьими лицами по вопросам, связанным с общим имуществом и предоставлением коммунальных услуг (поставкой коммунальных ресурсов);

— выполнять иные обязанности, вытекающие из устава Товарищества и решений общего собрания членов Товарищества.

12.3. Правлению Товарищества переданы функции общего собрания членов Товарищества связанные с принятием решения об обращении в арбитражные суды и суды общей юрисдикции на всех стадиях судебного процесса, в том числе апелляционной, кассационной и надзорной инстанции, в Конституционном суде РФ с исками о защите прав и законных интересов собственников недвижимости в многоквартирных домах 5,5А,5Б,5В,3,3А,1А,1Б ул. Приозёрной д. Жостово М.О являющихся членами Товарищества к физическим и юридическим лицам, а так же обращением с заявлениями в органы исполнительной власти и административные учреждения по всем вопросам, связанным с защитой их прав и законных интересов.

12.4. Правление Товарищества вправе:

— давать общему собранию членов Товарищества предложения и рекомендации по вопросам управления Товариществом и его развития;

— заслушивать отчеты должностных лиц Товарищества, получать техническую, экономическую, хозяйственную и другую информацию о деятельности Товарищества, а так же совершать иные действия в пределах своей компетенции;

— распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете Товарищества в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества, утвержденными общим собранием членов Товарищества сметами доходов и расходов;

— выбирать способ исполнения функций управления многоквартирными домами (силами правления Товарищества, наем управляющего или заключение договора с управляющей организацией);

— выбирать управляющую организацию и подрядные организации, предоставляющие услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также управляющего;

— создавать постоянные и временные общественные комиссии для содействия правлению Товарищества в решении задач деятельности Товарищества.

13. Председатель правления Товарищества.

13.1. Председатель правления Товарищества является единоличным исполнительным органом.

13.2. Председатель правления Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества из числа членов Товарищества на срок, установленный уставом Товарищества, но не более чем на два года. Трудовой договор с Председателем правления Товарищества подписывает председатель общего собрания членов Товарищества;

13.3. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, представляет интересы Товарищества в отношениях с третьими лицами без доверенности. Другие члены правления Товарищества могут выступать от имени Товарищества на основании доверенностей, выданных Председателем правления Товарищества.

13.3. Председатель правления Товарищества осуществляет следующие полномочия:

- организует работу правления Товарищества, созывает и проводит его заседания;
- отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности и деятельности правления Товарищества, представляет на утверждение общего собрания членов Товарищества отчеты правления Товарищества;
- составляет проект плана работ по содержанию и ремонту общего имущества Товарищества, проект смет доходов и расходов на год для представления их на рассмотрение и утверждение общему собранию членов Товарищества;
- осуществляет наем работников для обслуживания многоквартирными домами и увольняет их;
- осуществляет приемку работ и услуг по заключенным договорам, принимает решение о подписании актов выполненных работ и оказанных услуг;
- осуществляет ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- осуществляет прием заявлений о вступлении в члены Товарищества и выходе из него;
- обеспечивает хранение документов Товарищества;
- обеспечивает выполнение решений правления Товарищества;
- имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно;
- подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим уставом не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества;
- подписывает финансовые документы, договоры, акты выполненных работ в соответствии с решениями общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества;
- разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит содержание и ремонт общего имущества, положение об оплате их труда;
- разрабатывает организационную структуру, размер оплаты труда и штатное расписание обслуживающего персонала Товарищества, утверждает его, а также подготавливает и подписывает приказы (распоряжения), в том числе о назначении на должности работников Товарищества, об их переводе и увольнении в соответствии с решениями правления Товарищества;

— утверждает иные внутренние документы Товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;

— подписывает трудовые договоры с работниками Товарищества в соответствии с законодательством, настоящим уставом и решениями правления Товарищества;

— руководит административным составом и обслуживающим персоналом Товарищества, применяет меры поощрения и налагает дисциплинарные взыскания;

— организует учет и обеспечивает составление и своевременное представление бухгалтерской и статистической отчетности о деятельности Товарищества в налоговые органы, социальные фонды и органы государственной статистики;

— обеспечивает раскрытие информации и размещение информации о деятельности Товарищества в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с требованиями законодательства;

— выдает доверенности на право представительства от имени Товарищества;

— организует ведение протоколов заседаний правлений Товарищества;

— организует предоставление любому члену Товарищества, собственнику помещения в многоквартирных домах, не являющемуся членом Товарищества, по его запросу для ознакомления документов по деятельности Товарищества и управлению многоквартирными домами в соответствии с перечнем и порядком, установленным законодательством и настоящим уставом;

— осуществляет иные полномочия, неотнесенные действующим законодательством Российской Федерации или настоящим уставом к компетенции общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества.

13.4. Председатель правления Товарищества обязан по требованию ревизионной комиссии Товарищества в порядке, установленном общим собранием членов Товарищества, обеспечить ее членам свободный доступ к финансовым и иным документам, относящимся к деятельности Товарищества.

13.5. В случае отсутствия Председателя правления Товарищества и управляющего, их обязанности выполняет член правления Товарищества, назначенный Председателем правления Товарищества, либо правлением Товарищества в качестве заместителя на период отсутствия.

13.6. 8правления Товарищества может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей по решению общего собрания членов Товарищества в случае грубого нарушения им своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему решению дел или при наличии иных серьезных оснований.

13.7. Решение о прекращении полномочий Председателя правления Товарищества может быть принято только в связи с обстоятельствами, перечисленными в настоящем пункте Положения:

— согласно письменному заявлению Председателя правления Товарищества о сложении с себя обязанностей (такое заявление должно быть подано в правление Товарищества в срок не менее чем за 14 дней до момента сложения полномочий);

— за непроведение или отказ от проведения заседаний правления Товарищества, если члены правления Товарищества требуют их проведения;

— за проведение Председателем правления Товарищества деятельности, наносящей финансовый ущерб Товариществу в результате злоупотребления своими полномочиями из-за халатности или в корыстных целях, что должно быть подтверждено проверкой ревизионной комиссии Товарищества либо соответствующим решением суда;

— за невыполнение или отказ от выполнения решений общих собраний членов Товарищества, если эти решения являются законными;

- за невыполнение или отказ от выполнения решений правления Товарищества, если эти решения являются законными;
- за непредоставление или отказ предоставить документацию для проверки ревизионной комиссии Товарищества;
- данный перечень причин отстранения Председателя правления Товарищества от должности не является исчерпывающим, но может быть дополнен только решением общего собрания членов Товарищества.

14. Ревизионная комиссия Товарищества

14.1. Ревизионная комиссия Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества сроком на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества.

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

14.3. Ревизионная комиссия Товарищества:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизию финансовой деятельности Товарищества. Срок проведения ревизионной комиссией Товарищества подготовки отчёта финансовой деятельности не более 12 рабочих дней;

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.

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. Ликвидация товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством. В случае непринятия такого решения Товарищество подлежит ликвидации в судебном порядке.

15.4. Общее собрание членов Товарищества 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 многоквартирных домах.

15.5. Ликвидация Товарищества осуществляется ликвидационной комиссией, назначенной общим собранием членов Товарищества или по решению суда. Общее собрание членов Товарищества устанавливает порядок и сроки проведения ликвидации. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами Товарищества. Ликвидационная комиссия от имени ликвидируемого Товарищества выступает в суде.

15.6. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами направляется на уставные цели Товарищества.

15.7. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество – прекратившим свою деятельность, после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц.

16. Заключительные положения

16.1 Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

16.2 Поправки, изменения и дополнения к уставу Товарищества принимаются на общем собрании членов Товарищества или их представителей, действующих на основании доверенности, большинством голосов собственников помещений, пропорционально долям участия присутствующих на общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.

16.3. Настоящий устав составлен в двух экземплярах, имеющих равную силу.