

УТВЕРЖДЁН:

21 декабря 2002 года

решением общего собрания лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в многоквартирном жилом доме по адресу: **г. Пермь, ул. Снайперов, 1а**, проведенного в форме заочного голосования

Председатель общего собрания – председатель счетной комиссии по подведению итогов заочного голосования *Е.А. Балабанова* Балабанова Е.А.

УСТАВ

Товарищества собственников жилья

«Снайперов, 1а»



г. Пермь
2009 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Снайперов, 1а» (далее по тексту «Товарищество»), создано в соответствие со ст.139 Жилищного кодекса РФ на основании решения общего собрания лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в многоквартирном жилом доме по адресу: г.Пермь, ул.Снайперов, 1а (далее – «жилой дом»), расположенного на земельном участке, и функционирует в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, актами органов субъекта РФ – Пермского края, а также нормативными актами органов местного самоуправления.

1.2. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей на добровольной основе лиц, которые имеют или будут иметь право собственности на жилые и нежилые помещения (право общей долевой собственности на общее имущество) в границах единого вновь созданного комплекса недвижимого имущества по адресу: г. Пермь, ул.Снайперов, 1а.

Целью объединения является обеспечение согласия и организованности собственников помещений в указанном жилом доме, по реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению комплексом недвижимого имущества в жилом доме.

1.3. Полное наименование Товарищества: **Товарищество собственников жилья «Снайперов, 1а»**.
Сокращенное наименование: **ТСЖ «Снайперов, 1а»**.

1.4. Товарищество приобретает статус юридического лица с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую и иные печати с собственным наименованием и другие необходимые реквизиты.

1.5. Место нахождения Товарищества: 614000, г. Пермь, ул.Снайперов, 1а.

1.6. Каждый собственник недвижимого имущества в жилом доме, находящемся по адресу г. Пермь, ул.Снайперов, 1а, в добровольном порядке выразивший волеизъявление на участие в Товариществе, является членом настоящего Товарищества.

1.7. Все члены Товарищества обязаны выполнять требования настоящего Устава.

1.8. Товарищество может иметь в собственности движимое имущество, а также недвижимое имущество, входящее в состав комплекс недвижимого имущества, и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступает истцом и ответчиком в суде, арбитражном и третейском суде.

1.9. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.10. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Целью деятельности Товарищества является обеспечение нормального и стабильного функционирования жилого дома, надлежащее содержание жилого дома и придомовой территории, защита прав и законных интересов членов Товарищества.

2.2. Предметом деятельности Товарищества являются:

- обеспечение согласия собственников помещений в жилом доме о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилого дома;
- осуществлению роли заказчика по строительству, реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению жилым домом;
- обеспечение коммунальными услугами собственников;
- заключение договоров и соглашений с гражданами и юридическими лицами по управлению, содержанию и эксплуатации имущества жилого дома, а также в соответствии с иными целями деятельности Товарищества;
- обеспечение выполнения собственниками (членами их семей, арендаторами) правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержание дома и придомовой территории;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

- осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных главой 5 настоящего Устава.
- защита прав и интересов членов Товарищества;
- представление общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах.

3. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛОМ ДОМЕ

3.1. Объектами собственности собственников жилого дома являются:

- жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и нежилые помещения (офисного назначения), принадлежащие собственникам на праве собственности;
- общее имущество, находящееся в общей долевой собственности собственников помещений в жилом доме.

3.2. Члены Товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им на праве собственности помещениями в соответствии с общими нормами гражданского и жилищного законодательства. Жилые помещения используются для проживания. Жилые и нежилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам и юридическим лицам для использования по прямому назначению; использование другими гражданами помещений не должно нарушать охраняемых законом прав и интересов других собственников.

3.3. Общее имущество жилого дома находится в общей долевой собственности всех собственников помещений жилого дома. К объектам общей долевой собственности всех собственников помещений жилого дома относятся помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- межквартирные лестничные площадки, лестницы;
- лифты, лифтовые и иные шахты;
- коридоры;
- технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома;
- механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен данный жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства в пределах установленной границы с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в т. ч. площадки для выгула домашних животных.

Иные объекты общей собственности могут быть переданы в пользование любым лицам, как являющимся членами Товарищества, так и не являющимся таковыми. Передача таких объектов в пользование допускается по решению общего собрания Товарищества в случаях, когда пользование не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов членов Товарищества.

3.4. Доля каждого собственника помещений в жилом доме в праве общей долевой собственности на общее имущество (доля участия) рассчитывается как отношение размера принадлежащих ему на праве собственности помещений, (либо размеру доли собственности, если жилое или нежилое помещение принадлежит на праве долевой собственности нескольким лицам), измеренных в квадратных метрах, к сумме общей площади жилых и нежилых помещений дома в целом, если решением общего собрания членов Товарищества или иным законным соглашением участников долевой собственности на общее имущество не установлено иное.

Доля участия собственника комнаты определяется, исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади, или в иной форме, установленной соглашением собственников.

Порядок определения доли участия может уточняться на общем собрании членов Товарищества.

Доля собственности на общее имущество в жилом доме следует судьбе права собственности на помещение, принадлежащее этому собственнику. Доля нового собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество равна доле предшествующего собственника.

3.5. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества. При этом не использование членом Товарищества принадлежащих

ему помещений (временное не проживание) или отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

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

3.7. Отдельные объекты общего имущества в жилом доме, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами, который устанавливается по соглашению между членами Товарищества и лицом, требующим установления ограниченного права пользования, либо по решению суда.

3.8. Любой член Товарищества (либо его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:

- данные о наличии или отсутствии задолженности по оплате расходов на содержание помещения и общего имущества;
- сведения о страховании общего имущества в жилом доме;
- сведения о своих обязательствах перед Товариществом, предусмотренных Уставом.

4. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. Средства Товарищества состоят из:

- вступительных взносов;
- обязательных платежей;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества;
- прочих поступлений, не запрещенных действующим законодательством.

4.2. По решению общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам настоящего Устава. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием Товарищества.

4.3. Платежом члена Товарищества могут быть денежные средства и иное имущество. Стоимость вносимого имущества определяется в рублях решением Правления.

4.4. Размер вступительного взноса утверждается общим собранием членов Товарищества. Вступительный взнос используется на возмещение расходов, связанных с созданием и регистрацией ТСЖ в качестве юридического лица, изготовление печати, открытие счета в банке, приобретение бланков строгой отчетности в налоговой, уплату налогов, уплату государственных пошлин и другие непредвиденные расходы.

4.5. Обязательными платежами являются платежи, за счет которых возмещаются расходы по содержанию помещения, принадлежащего собственнику, содержанию и обслуживанию общего имущества собственников и расходы по управлению многоквартирным домом.

Обязательные платежи вносятся всеми собственниками жилых и нежилых помещений, независимо от их членства в ТСЖ ежемесячно не позднее 10 числа месяца.

Общий размер обязательных регулярных платежей определяется на основании бюджета (сметы расходов), составленного Правлением ТСЖ по фактически складывающимся затратам, и утвержденного общим собранием ТСЖ.

Размер обязательного ежемесячного платежа каждого собственника пропорционален размеру доли участия каждого собственника, рассчитываемого в соответствии с п. 3.4 Устава.

В состав обязательных ежемесячных платежей входит:

А) Плата за содержание помещения собственника, которая включает:

- плату за услуги, работы и накладные расходы по управлению многоквартирным домом (вознаграждение Председателя, бухгалтера, иного управляющего персонала, ведение документооборота, стоимость канцтоваров, телефонных счетов ТСЖ и прочее);
- плату за содержание и обслуживание общего имущества (в т.ч. арендная плата за земельный участок и иное недвижимое имущество, вывоз и уборка мусора, обслуживание лифтов, уборка придомовой территории, плата за общую электроэнергию (подъезды, лифты), воду и прочее);

- авансовые отчисления на текущий и капитальный ремонт (смену элементов, подлежащих плановой замене (эл.лампочки, вентили, стекла, выключатели и т.д.), покраска конструкций, стен, аварийный ремонт, капитальный ремонт по мере необходимости).

Б) Коммунальные услуги каждого собственника непосредственно в его жилом и нежилом помещении (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление), размер которых определяется согласно показаниям приборов учета в каждом помещении либо пропорционально площади помещения, по действующим тарифам субъекта РФ.

Превышение запланированных расходов возможно с согласия Правления, которое не вправе превысить расходы более, чем на 10% от затрат на текущие расходы, предусмотренные годовым бюджетом; решение в данном случае принимается общим собранием членов Товарищества.

4.6. Обязательные платежи распределяются бухгалтерией по целевому назначению и в случае создания специальных фондов (резервного, фонда капитального ремонта) подлежат распределению по соответствующим фондам.

Средства, направленные в резервный фонд, не подлежат возврату собственнику при продаже им принадлежащего ему на праве собственности жилого или нежилого помещения.

Капитальный ремонт недвижимого имущества осуществляется в установленные законом сроки. Решение о досрочном проведении капитального ремонта принимается общим собранием членов Товарищества.

4.7. Доходы от хозяйственной деятельности Товарищества, предусмотренной главой 5 настоящего Устава, используются исключительно на реализацию целей, предусмотренных Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества.

4.8. По решению общего собрания Товарищество вправе часть свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать иным способом, утверждаемым членами Товарищества.

4.9. Собственники самостоятельно оплачивают услуги по водо-, тепло-, газо-, электроснабжению и иные коммунальные услуги, на основании ежемесячной калькуляции расходов обслуживающей организации, согласно утвержденным тарифам, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

4.10. Начисление и сборы с собственников помещений на любые дополнительные расходы Правление (Управляющий) может производить при условии их утверждения общим собранием.

5. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с целями и предметом деятельности, предусмотренными настоящим Уставом.

5.2. Для достижения своих целей Товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в жилом доме;
- эксплуатация, техническое обслуживание и ремонт общего имущества;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего пользования (автостоянок, детских площадок, пунктов охраны территории и т.п.);
- сдача в аренду, внаем недвижимого имущества, находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств для содержания общего имущества жилого дома и/или его улучшения.

5.3. Товарищество обязано вести финансовые документы, которые должны включать следующие данные:

- учет денежных поступлений и расходов;
- счет на каждое жилое и нежилое помещение с указанием сведений о собственнике с указанием (ФИО и адреса – для физических лиц; полного официального наименования и местонахождения – для юридических лиц) и доли в общих расходах и обязательных платежах, включая дополнительные взносы;
- данные арендатора – в случае сдачи в аренду жилых или нежилых помещений
- учет фактической стоимости содержания и эксплуатации объектов общей собственности;
- текущий баланс Товарищества;
- учет капитальных затрат, предусмотренных на текущий и предстоящий финансовый год.

5.4. Доходы, полученные в результате хозяйственной деятельности Товарищества, подлежат использованию только на цели его деятельности, предусмотренные настоящим Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества, за исключением случаев ликвидации Товарищества.

6. ОБСЛУЖИВАНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

6.1. Для реализации целей обеспечения сохранности недвижимого имущества в жилом доме, безопасности и комфортности проживания в нем физических или нахождения юридических лиц, обслуживание и эксплуатация недвижимости в доме должны осуществляться физическими или юридическими лицами, имеющими лицензию на осуществление тех видов деятельности, обязательность лицензирования которых предусмотрена действующим законодательством.

6.2. Товарищество обязано:

- 1) заключить с собственниками помещений в жилом доме, не являющимися членами Товарищества, договоры о содержании и ремонте общего имущества дома;
- 2) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в жилом доме;
- 3) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в жилом доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

7. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

7.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в жилом доме, либо у лиц, которым будут принадлежать право собственности на помещения в жилом доме по ул.Снайперов, 1а в г.Перми, в связи с участием в общем собрании по созданию ТСЖ либо на основании заявления о вступлении в Товарищество.

Интересы несовершеннолетних собственников – членов Товарищества представляют их родители (либо один из родителей), попечители или опекуны в установленном законом порядке.

В случае если жилое или нежилое помещение принадлежит нескольким лицам на праве долевой собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе. Представительство осуществляется на основании доверенности, подписи доверителей в которой удостоверяются председателем Правления Товарищества

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

7.3. В случае смерти гражданина или реорганизации Товарищества права и обязанности, предусмотренные настоящим Уставом, переходят к наследникам (правопреемникам).

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Член Товарищества имеет право:

- самостоятельно, без согласия с другими собственниками, распоряжаться своей собственностью, в том числе сдавать принадлежащие ему помещения внаем или в аренду в установленном порядке;
- передавать нанимателю либо арендатору своих помещений право голоса, а также права и обязанности, связанные с осуществлением права собственности (в том числе, несение расходов по содержанию своего и общего имущества), за исключением голосования по вопросам внесения изменений в Устав Товарищества.
- использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и, в установленных законом пределах, распоряжения этим имуществом;
- производить в установленном законом порядке усовершенствования и изменения внутри принадлежащих ему помещений, если они не нарушают структурную целостность жилого дома, систему инженерных коммуникаций, а также не причиняют вреда другим собственникам, предварительно получив согласие обслуживающей организации и соответствующих служб;
- участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя имеющего доверенность, подпись доверителя в которой удостоверена председателем Правления Товарищества;
- избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества устранения недостатков в работе его органов;
- получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;
- член Товарищества обладает другими правами, установленными действующим законодательством и настоящим Уставом.

8.2. Член Товарищества обязан:

- выполнять требования Устава Товарищества, решения органов управления и контроля;

- соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых и нежилых помещений и придомовой территории;
- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных с управлением, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом жилого дома, пропорционально размеру приходящейся на него доли в общей собственности, своевременно вносить платежи за коммунальные услуги, целевые взносы и специальные сборы в размере, утвержденном общим собранием членов Товарищества;
- содержать находящиеся в его собственности помещения в надлежащем состоянии и осуществлять их текущий ремонт за свой счет;
- использовать объекты общей собственности по их прямому назначению, не допуская нарушения прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами;
- устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников, в т.ч. общему, либо имуществу Товарищества, если этот ущерб нанесен по вине самих собственников либо лицами, проживающими с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащее ему помещение (арендаторами);
- обеспечивать доступ третьим лицам к своим помещениям для поддержания этих помещений в надлежащем состоянии и предотвращения возможного ущерба (профилактики) либо необходимости восстановления объектов общей собственности;
- предоставлять достоверную информацию о количестве фактически проживающих с ним членов семьи, других граждан, арендаторах в течение 3 дней с момента изменения количества фактически проживающих;
- исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Уставом;
- в случае нарушения сроков внесения обязательных платежей уплатить Товариществу пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от сумм платежей, не выплаченных в срок, за каждый день просрочки.

8.3. 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 установленной действующим законодательством.

8.4. Порядок и размеры участия каждого члена Товарищества в финансировании расходов на строительство, содержание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества, находящегося в общей собственности определяется общим решением Товарищества.

9. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Товарищество имеет право:

- заключать в соответствии с законодательством договоры на управление многоквартирным домом а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в жилом доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;
- получать кредиты в учреждениях банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством;
- передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
- определять смету доходов и расходов на год, в т.ч. необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в жилом доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию жилого дома специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также другие расходы, соответствующие целям создания Товарищества;
- устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размер 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;
- самостоятельно определять порядок обслуживания и ремонта жилого дома, содержания придомовой территории;
- осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с целями и предметом деятельности предусмотренными действующим законодательством и настоящим Уставом,
- выполнять работы для собственников помещений в жилом доме и предоставлять им услуги;
- продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

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

9.2. Товарищество вправе, если это не противоречит интересам и охраняемым законом правам собственников помещений:

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

9.3. Товарищество обязано:

- обеспечивать надлежащее санитарное, противопожарное и техническое состояние жилого дома и придомовой территории;

- заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества;

- выступать заказчиком на коммунальные услуги и заключать договоры с соответствующими предприятиями и организациями на оказание этих услуг, производить их полную оплату. При этом выполнение указанной обязанности может быть возложено Товариществом на специализированную организацию, выполняющую функции управления жилым домом на основании заключенного с Товариществом гражданско-правового договора;

- осуществлять капитальный ремонт жилого дома в установленном законом порядке;

- определять размеры обязательных платежей, вносимых членами Товарищества, в соответствии с их долями в праве долевой собственности на общее имущество; обеспечивать своевременное поступление от членов Товарищества взносов на содержание, эксплуатацию и ремонт жилого дома;

- контролировать деятельность организации в случае, если таковой были переданы по гражданско-правовому договору функции управления объектами общей собственности;

- представлять интересы членов Товарищества в отношениях с другими гражданами и организациями;

- обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при принятии решений об установлении порядка и условий владения, пользования и распоряжения общей собственностью распределения между ними издержек.

- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

- представлять в уполномоченный орган документы, содержащие отчет о своей деятельности, с персональным составе руководящих органов, а также документы о расходовании денежных средств и об использовании иного имущества. Формы и сроки представления указанных документов определяются Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством РФ о некоммерческих организациях.

9.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, а члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

10. ПОРЯДОК УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВОМ

10.1. Управление и распоряжение общей собственностью осуществляются в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Уставом.

10.2. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества, которое является высшим органом управления.
- Правление Товарищества, которое осуществляет руководство текущей деятельностью

10.3. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия или ревизор.

11. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года.

Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления по инициативе членов Товарищества, обладающих 10 процентами общего числа голосов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии.

11.2. Уведомление о проведении общего собрания направляется в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания, либо размещается в помещении жилого дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

В уведомлении о проведении общего собрания (за исключением годового собрания) указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания повестка дня собрания.

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были указаны в повестке дня.

11.3. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле его участия в общей долевой собственности на общее имущество жилого дома порядок определения которой указан в п. 3.4 настоящего Устава.

11.4. Решения по вопросам, отнесенным настоящим Уставом к исключительной компетенции Общего собрания, и указанным в п.11.6.1 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют более половины членов Товарищества или их представителей.

Решения, принятые общим собранием Товарищества, являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые не приняли участия в голосовании (независимо от причины).

11.5. Общее собрание Товарищества ведет Председатель Правления. В случае его отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления.

В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов Товарищества.

11.6. К исключительной компетенции общего собрания Товарищества относится решение следующих вопросов:

11.6.1. Решения по указанным в настоящем подпункте вопросам принимаются 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

- решение о ликвидации или реорганизации Товарищества;
- принятие решений о получении заемных средств, в т. ч. банковских кредитов;
- принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в жилом доме;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

11.6.2. Решения по указанным в настоящем подпункте вопросам принимаются простым большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

- решение о досрочном проведении капитального ремонта недвижимого имущества;
- внесение изменений и дополнений в устав Товарищества;
- избрание членов Правления и ревизионной комиссии. Переизбрание указанных лиц на новый срок и досрочное освобождение их от полномочий;
- передача функций по управлению многоквартирным домом управляющему – индивидуальному предпринимателю или организации по соответствующему договору;
- о текущих вопросах управления общей собственностью, кроме вопросов, переданных общим собранием Товарищества в компетенцию Правления (Управляющего);
- утверждение сметы расходов, годовых планов, отчетов и балансов Товарищества;
- определение размеров и периодичности обязательных взносов и платежей;
- введение ограничений на использование объектов общей собственности;
- образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта недвижимого имущества и оборудования;

- рассмотрение жалоб на Правление, Председателя Правления, ревизионной комиссии и управляющего;
- определение размера вознаграждения членам Правления Товарищества и (или) Управляющему.

11.7. Общее собрание может решать также вопросы, отнесенные к компетенции Правления.

11.8. Решение на общем собрании членов Товарищества может быть принято путем письменного опроса членов Товарищества по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества (заочное голосование).

11.10. Решения, принятые на общем собрании, должны быть занесены в протокол общего собрания. Протокол общего собрания подписывается Председателем Правления и секретарем собрания и подлежит хранению в течение всего периода деятельности Товарищества.

12. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Правление Товарищества избирается общим собранием Товарищества из числа членов Товарищества сроком на два года в количестве не менее трех членов и не более пяти членов Товарищества.

12.2. Правление избирает из своего состава Председателя Правления. В Правление Товарищества в обязательном порядке входит Председатель Правления.

12.3. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию.

Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества за исключением вопросов относящихся к исключительной компетенции общего собрания Товарищества. Заседания Правления Товарищества признаются правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления.

12.4. Участие в составе Правления осуществляется на добровольной безвозмездной основе, за исключением случаев, когда по решению общего собрания принято решение об имущественном вознаграждении членов Правления.

12.5. В компетенцию Правления Товарищества входит решение следующих вопросов:

- выбор Председателя Правления;
- осуществление контроля над своевременным внесением членами Товарищества взносов и платежей;
- составление смет расходов Товарищества и отчетов об их исполнении, годового отчета и баланса и представление их для утверждения общему собранию;
- использование средств Товарищества в соответствии с утвержденной общим собранием сметой расходов Товарищества, если иное не предусмотрено Уставом Товарищества;
- ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности с деятельности Товарищества;
- прием на работу работников для обслуживания жилого дома и увольнение их;
- заключение договоров от имени Товарищества;
- управление многоквартирным домом или заключение договора по управлению;
- созыв и организация проведения общего собрания Товарищества;
- выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

12.6. Правление Товарищества созывается Председателем Правления не реже одного раза в три месяца. Решение Правления Товарищества принимается большинством голосов членов Правления.

13. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

13.1. Председатель Правления действует без доверенности от имени Товарищества:

- подписывает платежные документы и совершает сделки, не требующие обязательного одобрения Правлением Товарищества или общим собранием Товарищества;
- разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание жилого дома, положения об оплате их труда.

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

13.2. Председатель Правления избирается из состава Правления Товарищества на 2 года.

14. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ

14.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества общее собрание Товарищества может избрать ревизионную комиссию или ревизора из числа членов Товарищества.

Ревизионная комиссия (ревизор) избирается сроком на 2 года.

В состав ревизионной комиссии (ревизора) не могут входить члены Правления.

14.2. Ревизионная комиссия (ревизор):

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- 2) 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;
- 3) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

15. ЛИКВИДАЦИЯ, РЕОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

15.1. Деятельность Товарищества прекращается путем реорганизации (слияния, присоединения, разделения, выделения, преобразования) или ликвидации.

15.2. Товарищество может быть ликвидировано в случаях:

- по решению общего собрания членов;
- по решению суда.

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

15.3. Ликвидация Товарищества производится назначенной общим собранием членов Товарищества ликвидационной комиссией, а в случаях прекращения деятельности Товарищества по решению судебных органов - ликвидационной комиссией, назначенной этими органами.

С момента назначения ликвидационной комиссии, к ней переходят полномочия по управлению делами Товарищества. Ликвидационная комиссия оценивает наличное имущество Товарищества, выявляет его дебиторов и кредиторов и рассчитывается с ними, принимает меры к оплате долгов Товарищества третьим лицам, а также его участникам, составляет ликвидационный баланс и предоставляет его собранию участников Товарищества.

15.4. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество прекратившим свою деятельность, с момента внесения записи об этом в Единый государственный реестр юридических лиц.

15.5. В случае ликвидации Товарищества документы по личному составу Товарищества подлежат передаче в государственный архив.