

УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«Лихачева 27»

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1 Товарищество собственников жилья «Лихачева 27» (далее - Товарищество) создано в соответствии с положениями Гражданского Кодекса РФ, Жилищного Кодекса РФ, Федеральным законом «О некоммерческих организациях», иным действующим законодательством Российской Федерации и нормативными актами Челябинской области, а также решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и их представителей (далее – собственники).
- 1.2 Полное и краткое официальное наименование Товарищества: **Товарищество собственников жилья «Лихачева 27» — ТСЖ «Лихачева 27».**
- 1.3 Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет круглую печать, штампы, расчетный и другие счета в банках, ведет самостоятельный баланс.
- 1.4 Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.
- 1.5 Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано, и соответствует этим целям.
- 1.6 В управлении Товарищества находится многоквартирный дом, расположенный по адресу: Лихачева 27. Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: Лихачева 27.
- 1.7 Место нахождения постоянно действующего исполнительного органа: 456300 Челябинская область, ул. Лихачева, д. 27, кв. 61
- 1.8 Товарищество создаётся без ограничения срока деятельности. Число членов Товарищества должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены

товарищества не обладают более пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. В случае непринятия такого решения Товарищество подлежит ликвидации в судебном порядке.

2 ПРЕДМЕТ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Предмет деятельности Товарищества составляет совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

- управление недвижимым имуществом в многоквартирном доме;
- обслуживание, эксплуатация, ремонт недвижимого имущества многоквартирного дома;
- текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций, инженерных сооружений многоквартирного дома, строительство и реконструкция здания и сооружений;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- обслуживание, эксплуатация, ремонт внутридомовых инженерных систем, находящихся в общедомовой собственности, с целью обеспечения коммунальными услугами собственников, арендаторов и пользователей жилых и нежилых помещений;
- содействие собственникам помещений в осуществлении самостоятельного расчета с ресурсоснабжающими организациями в виде прямых оплат;
- организация финансирования содержания, эксплуатации, развития комплекса жилого дома, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;
- исполнение роли заказчика работ по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий, сооружений и придомовых территорий;
- заключение договоров, контрактов, соглашений с физическими и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- передача в аренду, внаем или продажа недвижимого имущества (помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории), входящего в состав кондоминиума и находящегося в собственности Товарищества;

- обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и земельного участка в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечение соблюдения всеми собственниками помещений и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией, соблюдения прав и законных интересов всех собственников помещений в многоквартирном доме;
- принятие мер, необходимых 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;
- ведение реестра собственников и владельцев помещений;
- защита прав и интересов членов Товарищества,
- представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- содействие в постановке и снятии с учета по месту жительства;
- содействие собственникам и владельцам помещений в перепланировке помещений, регистрации сделок с недвижимостью;
- проведение культурно-массовых мероприятий с участием собственников и владельцев помещений;
- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных разделом 6 настоящего устава и федеральным законодательством;
- организация охраняемых стоянок для автотранспорта собственников и владельцев помещений;
- охрана жилого дома, придомовой территории, имущества собственников и владельцев помещений;
- Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ и соответствующие целям деятельности Товарищества. Деятельность, ведение которой требует лицензирования, может осуществляться Товариществом после получения соответствующей лицензии.

2.3. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано. Такой деятельностью признается приносящее прибыль производство товаров, выполнение работ и оказание услуг, отвечающих целям создания Товарищества, а также приобретение и реализация ценных бумаг, имущественных и неимущественных прав, участие в хозяйственных обществах и участие в других некоммерческих организациях и объединениях.

3. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

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

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

3.4. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом на основании и в порядке, определенном законодательством, от своего имени приобретает имущественные и неимущественные права. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов перед третьими лицами. Члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ И/ИЛИ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В ЖИЛОМ МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

4.1. Объектами собственности членов Товарищества являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и/или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

Общим имуществом Товарищества являются обслуживающие более одного помещения межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыша, технические этажи, подвалы, ограждающие несущие и не несущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающий земельный участок, элементы инфраструктуры.

Право собственности домовладельца на помещение должно быть подтверждено документом установленного образца, а сведения о домовладельце внесены в Реестр домовладельцев кондоминиума, который оформляется председателем правления Товарищества.

4.2. Члены Товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

4.3. Члены Товарищества владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в жилом многоквартирном доме, находящемся в их долевой собственности.

4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам Товарищества, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов Товарищества на помещения.

4.5. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов Товарищества, принятого в соответствии с уставом Товарищества, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников.

4.6. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, коридоры, технические этажи, 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 объекты, предназначенные для обслуживания жилого многоквартирного дома, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников жилых и нежилых помещений.

4.7. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество определяет для каждого члена Товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, если совместным решением членов Товарищества не установлено иное, долю (количество) голосов на общих собраниях членов Товарищества. Доля участия каждого члена Товарищества пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в многоквартирном жилом доме, для расчета которой применяется показатель общей площади жилых и нежилых помещений (в квадратных метрах).

4.8. Доля участия члена Товарищества - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящей на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади, или в иной форме, установленной соглашением членов Товарищества.

4.9. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме для членов Товарищества собственников жилых и нежилых помещений не зависит от вида принадлежащих им помещений.

4.10. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома. Движимое и недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества, если на общем собрании членов Товарищества не принято решение о приобретении этого имущества в собственность Товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на баланс Товарищества как его собственности.

4.11. Любой член Товарищества (или 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 об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
- сведения о залоге помещений;
- сведения о страховании общего имущества в жилом многоквартирном доме;
- данные действующего бюджета и финансового отчета Товарищества;
- сведения о любых известных капитальных затратах, которые Товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

Кроме того, в дополнение к этим сведениям предоставляется копия устава Товарищества и сведения о его обязательствах перед Товариществом.

4.12. Члены Товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с действующим законодательством и уставом, и соглашением между ними.

4.13. Не использование членом Товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника помещений полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в жилом многоквартирном доме.

4.14. Отдельные объекты общего имущества в жилом многоквартирном доме, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами - сервитутом, который устанавливается по соглашению между членами Товарищества и лицом, требующим установления сервитута, а в случае не достижения соглашения - по решению суда.

5. ОБРАЗОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ ФОНДОВ ТОВАРИЩЕСТВА, УЧАСТИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА В ФИНАНСИРОВАНИИ РАСХОДОВ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

5.1. Средства Товарищества собственников жилья состоят из:

- вступительных, членских и целевых взносов членов Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

- платежей собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и предоставляемые жилищные услуги;
- платежей нанимателей, арендаторов помещений и другого имущества;
- платежей, поступающих по договорам, заключенным Товариществом;
- предоставляемых Товариществам собственников жилья установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций;
- прочих поступлений.

5.2. Взносы членов Товарищества.

5.2.1. Вступительные взносы - взносы, вносимые членом Товарищества одновременно с подачей заявления о вступлении в члены Товарищества. Размер вступительного взноса на момент организации Товарищества устанавливается общим собранием членов Товарищества на основании предложения инициативной группы и в сумме не может превышать затраты, необходимые для начала деятельности Товарищества. В дальнейшем сумма вступительного взноса может быть пересмотрена правлением Товарищества. Вступительные взносы расходуются на уплату государственной пошлины при регистрации Товарищества, оплату услуг по межеванию земельного участка, расходы на подготовку учредительных документов и документации по организации хозяйственной деятельности Товарищества в соответствии с утвержденной на общем собрании сметой расходов, а также на изготовление копий учредительных документов вновь вступившим членам Товарищества и внесения данных новых членов Товарищества в учетную документацию Товарищества.

5.2.2. Членские взносы – устанавливаемые на основании сметы доходов и расходов денежные взносы членов Товарищества, расходующиеся на содержание общего имущества в многоквартирном доме (включая расходы по управлению многоквартирным домом).

5.2.3. Целевые взносы - обязательные платежи членов Товарищества, рассчитанные на основании перечня работ (услуг), утвержденного собственниками на общем собрании на основании заключения экспертной комиссии, дефектной ведомости и сметы (калькуляции) и предназначенные для осуществления текущего и капитального ремонтов, устранения последствий аварий, а также рассчитанные в соответствии со сметой доходов и расходов по итогам отчетного периода суммы доплаты для каждого члена Товарищества в случае недостаточности членских взносов. Срок и порядок внесения целевых взносов устанавливается правлением Товарищества. В случае если сумма целевых взносов членов Товарищества и обязательных платежей иных собственников помещений для покрытия дополнительных расходов Товарищества превышает десять процентов бюджета Товарищества на текущий финансовый год, такие сборы должны быть утверждены общим собранием Товарищества.

5.3. Доходы от хозяйственной деятельности Товарищества складываются из доходов, получаемых от эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, а также

выручки, полученной от выполнения услуг по обслуживанию имущества собственников жилья, не являющимися членами Товарищества.

Платежи собственников жилья, не являющихся членами Товарищества, производятся на основании договора, заключенного с Товариществом. При расчете стоимости услуг по данному договору учитываются затраты Товарищества на содержание жилых помещений и оплату жилищных услуг, а также предусмотренные действующим законодательством налоги с предпринимательской деятельности. Плата за содержание общего имущества по данным договорам не может быть ниже, чем плата, установленная органом местного самоуправления для жилых помещений фонда социального использования.

В случае получения Товариществом доходов от эксплуатации общего имущества многоквартирного дома часть таких доходов, приходящаяся на долю собственников жилых помещений, не являющихся членами Товарищества, но давших согласие на использование общего имущества многоквартирного дома с целью извлечения дополнительного дохода, засчитывается Товариществом в счет оплаты по указанным договорам, за вычетом понесенных Товариществом расходов на ведение учета и отчетности по данным операциям.

Доходы, полученные Товариществом от осуществления хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества, а направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим уставом.

5.4. По решению общего собрания Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги.

5.5. По решению общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды и открывать специальные счета в банках для аккумулирования денежных средств для осуществления капитального ремонта всего дома, строительства новых объектов недвижимого имущества и иных задач, имеющих разовый характер и предусмотренных настоящим уставом. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

5.6. Товарищество обеспечивает сбор взносов и платежей со своих членов и собственников помещений в многоквартирном доме и своевременную оплату за содержание, техническое обслуживание и ремонт имущества, находящегося в общей долевой собственности домовладельцев и самого Товарищества.

5.7. Собственники помещений оплачивают эксплуатацию, содержание и ремонт общего имущества, причитающиеся налоги и другие расходы на недвижимое имущество, в том числе капитальный ремонт всего дома, расходы на осуществление охранных мероприятий, приобретение, установку приборов и оборудования, возведение и строительство новых объектов недвижимости, организацию и эксплуатацию парковки машин, расходы на озеленение и благоустройство земельного участка, расходы на оформление прав на недвижимое имущество и земельный участок пропорционально размеру имущества, находящегося в их долевой собственности, если члены Товарищества не примут иного решения.

5.7. Начисления и сборы с членов Товарищества на любые дополнительные расходы Товарищества правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

5.8. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета Товарищества определяет обязанности всех членов Товарищества в отношении регулярных платежей, устанавливая сроки и порядок их взимания.

5.9. Члены Товарищества, а также собственники жилья, не являющиеся членами Товарищества, обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным. В случае несвоевременной оплаты уплачивается пеня в размере 1/300 ставки ЦБ РФ за каждый день просрочки. Днем исполнения обязательств считается день поступления денежных средств на счет Товарищества в банке.

5.10. Товарищество содействует получению собственниками и нанимателями жилых помещений всех субсидий, компенсаций и льгот, предусмотренных действующим законодательством при предоставлении собственниками всех необходимых документов. В случае задержки по вине собственника документов, необходимых для оформления субсидий и компенсационных выплат, выплаты производятся за период, в течение которого возможно предъявление регрессных требований к органам социальной защиты и иным аналогичным организациям.

6. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

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

6.2. Для достижения своих целей Товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной (предпринимательской) деятельности:

- 1) управление многоквартирным домом;
- 2) обслуживание, эксплуатация, техническое содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 3) предоставление жилищных и иных услуг, связанных с управлением, обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, собственникам и пользователям жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, находящемся в управлении Товарищества;
- 4) выполнение работ для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставление им услуг, связанных с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам помещений и оборудования;
- 3) надстройка, перестройка, строительство дополнительных помещений, реконструкция общего имущества в многоквартирном доме, совершаемые во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) сдача в аренду, передача иных прав на общее имущество в многоквартирном доме, совершенные во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов Товарищества.

6.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.

6.4. По решению общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, указанные в уставе, или иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные действующим законодательством и настоящим уставом.

7. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

7.1. Членами Товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в многоквартирном доме и которые в установленном законодательством порядке выразили свое волеизъявление об этом.

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

7.3. Членство в Товариществе возникает у всех собственников, выразивших в письменном виде свое волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации Товарищества в установленном порядке.

7.4. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

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

7.6. Членство в Товариществе прекращается:

- с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества;
- с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;
- с момента ликвидации Товарищества, как юридического лица.

7.7. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена Товарищества их правопреемники, приобретатели имущества по договору входят в состав членов Товарищества с момента возникновения права собственности на имущество в многоквартирном доме.

7.8. Собственники жилых и/или нежилых помещений и иного недвижимого имущества - члены Товарищества обязаны выполнять законные требования Товарищества.

8. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Товарищество имеет право:

8.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании жилищных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества, совершать иные сделки, отвечающие целям Товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством и уставом Товарищества.

8.1.2. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом Товарищества цели.

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

8.1.4. Возлагая на себя ответственность за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителям предоставляются коммунальные услуги, Товарищество не берет на себя обязанность за сбор и не несет ответственности за оплату услуг, предоставленных ресурсоснабжающими организациями потребителям (собственникам многоквартирного дома). При этом Товарищество содействует домовладельцам в осуществлении самостоятельного расчета с ресурсоснабжающими организациями.

8.1.5. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги, связанные с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам или используемых указанными пользователями помещений и оборудования, находящегося в них.

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

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

8.1.8. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, принадлежащие Товариществу, а также списывать с баланса фонды Товарищества, если они изношены или морально устарели.

8.1.9. Страховать имущество Товарищества и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, переданном Товариществу собственников жилья в управление.

8.1.10. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядные организации, предоставляющие услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

8.1.11. Совершать иные действия, не противоречащие уставу Товарищества и действующему законодательству.

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

8.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме.

8.2.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме.

8.2.3. 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.

8.2.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.

8.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме их обязанностей по участию в общих расходах по управлению многоквартирным домом Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения членами Товарищества обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов, - с момента, когда платеж должен быть произведен.

9. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований действующего законодательства и устава Товарищества.

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

9.1.3. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, договорные обязательства.

9.1.4. Обеспечивать управление многоквартирным домом, в том числе надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

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

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

9.1.7. 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.

9.1.8. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам деятельности Товарищества, в том числе в отношениях с третьими лицами.

9.1.9. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

10. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Член Товарищества имеет право:

10.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями.

10.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

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

10.1.4. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

10.1.5. Получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

10.1.6. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке.

10.1.7. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом Товарищества.

11. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Член Товарищества обязан:

11.1.1. Выполнять требования устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества, принятые в пределах их компетенции.

11.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.

11.1.3. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержать находящееся в его собственности жилое/нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

11.1.4. Использовать жилое и/или нежилое помещение, объекты общей собственности по их назначению, не нарушая права и интересы других собственников. Соблюдать права и законные интересы других собственников и соседей.

11.1.5. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично, или лицами, проживающими с ним, или лицом, проживающим в соответствии с договором найма, аренды.

11.1.6. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату жилищных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере и порядке, установленном общим собранием членов Товарищества и настоящим Уставом.

11.1.7. Обеспечить доступ третьих лиц к частям жилого или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии, а также доступ к внутриквартирным приборам учета лиц, осуществляющих контроль индивидуального потребления коммунальных ресурсов.

11.1.8. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и уставом Товарищества.

11.2. Лицо, желающее стать членом Товарищества, должно:

- сдать в правление копию документа, подтверждающего право собственности на помещение (заверяется правлением), иные документы, необходимость которых установлена внутренними правилами;

- предоставить в правление список лиц, которым собственник предоставляет право пользования помещением на постоянной основе (временно - с указанием срока); юридическое лицо указывает своего представителя;

- заключить все необходимые для нормальной эксплуатации помещения договоры.

12. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;

- правление Товарищества.

12.2. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном уставом Товарищества.

12.3. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

13. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья является высшим органом управления многоквартирным домом.

13.2. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается ежегодно. Сроки и порядок проведения годового общего собрания членов Товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием Товарищества. В случае если годовое общее собрание не было проведено в течение первого полугодия, оно может быть созвано по инициативе любого из собственников помещений в доме.

13.3. Помимо годового общего собрания в Товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов Товарищества. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе любого члена Товарищества.

13.4. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в одной из двух форм:

- собрание (*очная форма*) - совместное присутствие членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование;

- заочное голосование (*заочная форма*) – передача в место или по адресу, указанному в уведомлении о проведении общего собрания, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

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

В случае необходимости выработки вариантов решений по вопросам, поставленным на голосование, эта форма общего собрания собственников может быть осуществлена с предварительным очным обсуждением повестки общего собрания.

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

- сведения о лице, участвующем в голосовании;

- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, в котором создано Товарищество;

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

13.5. Инициатор общего собрания обязан сообщить собственникам помещений о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения.

13.6. В сообщении (уведомлении) о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- повестка дня данного собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

13.7. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной уставом.

13.8. Общее собрание членов Товарищества правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены Товарищества, обладающие более 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, а также если на нем присутствуют более половины членов Товарищества или их представителей. Решение общего собрания членов Товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, принявших участие в общем собрании членов Товарищества, кроме случаев, предусмотренных пунктом 13.14 настоящего устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания членов Товарищества.

13.9. Член Товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбуждения в отношении него судебного разбирательства.

13.10. Общее собрание ведет председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов правления или управляющий. В случае если собрание является внеочередным, созванным по инициативе любого члена Товарищества, а уведомленные должным образом председатель и/или члены правления отсутствуют, собрание проводится в общепринятом порядке. Решение собрания доводится до правления и председателя правления заказными письмами в 10-дневный срок с момента проведения собрания.

13.11. Решения, принятые по результатам голосования являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не принимали участия в голосовании независимо от причины.

13.12. К компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

- 1) внесение изменений и дополнений в устав Товарищества;

- 2) решение о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 4) продление срока полномочий председателя правления на следующий срок и его досрочное освобождение от занимаемой должности;
- 5) установление размеров обязательных платежей и взносов членов Товарищества, периодичности и сроков их внесения;
- 6) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 7) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 8) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 9) введение ограничения на использование общего имущества;
- 10) утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- 11) утверждение перечня услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер финансирования на каждый год;
- 12) принятие решения о текущем ремонте и/или капитальном ремонте общего имущества и источниках его финансирования;
- 13) утверждение суммы целевых взносов для покрытия дополнительных расходов в случае, если их сумма превышает 10% бюджета Товарищества на текущий финансовый год;
- 14) рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 15) определение размера вознаграждения членам правления Товарищества;
- 16) принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества собственникам помещений или третьим лицам, предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в многоквартирном доме;
- 17) принятие решений о реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в многоквартирном жилом доме;
- 18) передача функций управления управляющей организации;

19) поручение председателю и (или) иному члену правления Товарищества представлять интересы членов Товарищества при регистрации наличия, возникновения, ограничения (обременения), прекращения права общей долевой собственности на объекты недвижимости (в том числе подавать заявления на государственную регистрацию);

20) другие вопросы, предусмотренные законодательством.

13.13. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

13.14. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества в соответствии с п.п. 2), 7) и 8) пункта 13.12 настоящего раздела устава решение принимается не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

13.15. Решения, принятые на общем собрании членов Товарищества, должны быть отражены в протоколе. Протокол общего собрания членов Товарищества подлежит хранению в течение всего периода существования Товарищества.

14. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества.

14.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок, равный двум календарным годам. Количество членов правления устанавливается общим собранием членов Товарищества.

14.3. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

- соблюдение Товариществом законодательства и требований устава Товарищества.
- контроль своевременного внесения членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.
- утверждение годового бюджета Товарищества, штатного расписания, смет и отчетов.
- созыв и проведение общего собрания членов Товарищества.
- контроль над деятельностью председателя правления Товарищества.
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава Товарищества.

14.4. Заседание правления созывается его председателем. Заседание правления являются открытыми для всех членов Товарищества. График плановых заседаний правления утверждается правлением на текущий квартал и вывешивается на доске

объявлений Товарищества. Экстренные заседания правления созываются по инициативе любого члена товарищества.

14.5. При заключении договора с управляющей организацией правление передает свои функции этой управляющей организации.

15. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

15.1. Председатель правления Товарищества является главным должностным лицом Товарищества и, вследствие этого, располагает всеми полномочиями и обязанностями, вытекающими из статуса Товарищества как юридического лица.

15.2. Председатель правления Товарищества:

- действует в интересах представляемого им Товарищества добросовестно и разумно в пределах данных ему общим собранием и уставом Товарищества полномочий;
- действует без доверенности от имени Товарищества;
- обеспечивает выполнение решений правления и общего собрания Товарищества, заключает договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивает соблюдение Товариществом законодательства и требований устава Товарищества;
- действует и подписывает от имени Товарищества платежные документы, договоры;
- совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом Товарищества не подлежат обязательному одобрению правления или общего собрания членов Товарищества;
- разрабатывает и выносит на утверждение правления правила внутреннего распорядка Товарищества и положение об оплате труда в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, осуществляет наем и увольнение работников;
- осуществляет контроль за своевременным внесением собственниками помещений многоквартирного дома установленных обязательных платежей и взносов;
- составляет сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставляет их общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- осуществляет ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- созывает и проводит общее собрание членов Товарищества;
- иные уставные обязанности.

15.3. Срок полномочий председателя правления Товарищества составляет 2 (два) года с правом переизбрания неограниченное количество раз. Переизбрание, освобождение от полномочий председателя правления осуществляется по решению общего собрания членов Товарищества.

16. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР)

16.1. Для осуществления контроля над деятельностью Товарищества общее собрание вправе избрать ревизионную комиссию (ревизора) на срок 2 (два) года. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

16.2. В состав ревизионной комиссии могут быть избраны только лица, являющиеся членами Товарищества. При этом члены правления и их представители не могут входить в состав ревизионной комиссии.

16.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников жилья:

- проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год.

- 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.

16.4. Отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

16.5. Ревизионная комиссия вправе:

- проводить внеплановые ревизии по письменному запросу членов Товарищества, обладающих в сумме не менее чем одной десятой долей голосов;

- присутствовать на заседаниях правления;

- получать доступ к любой информации о финансово-хозяйственной и предпринимательской деятельности Товарищества.

16.6. Ревизионная комиссия составляет заключения по годовым отчетам и балансам. Без заключения Ревизионной комиссии баланс не подлежит утверждению общим собранием членов Товарищества. Ревизионная комиссия обязана потребовать внеочередного созыва общего собрания, если возникла угроза существенным интересам Товарищества или выявлены злоупотребления должностных лиц Товарищества.

17. ДОКУМЕНТАЦИЯ, УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ.

17.1. Товарищество обязано вести финансовую и деловую документацию, в которой должны отражаться:

- учет всех денежных поступлений и расходов;

- учет фактической стоимости содержания и эксплуатации объектов общей собственности;
- учет капитальных затрат, предусмотренных на текущий и предстоящий финансовый год;
- точный счет текущего баланса с указанием резерва для замены оборудования;
- смету текущих затрат Товарищества;
- счет для каждого члена Товарищества с указанием всех выплат домовладельца, включая специальные расходы и сборы;
- список лиц, пользующихся льготами по квартирной плате и коммунальными платежами, а также список лиц, получающих субсидии;
- протоколы общих собраний, протоколы заседаний правления;
- деловая переписка Товарищества.

17.2. За сохранение всей документации отвечает председатель правления Товарищества.

18. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ИЗМЕНЕНИЙ

УЧРЕДИТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

18.1. Государственная регистрация изменений, вносимых в учредительные документы некоммерческой организации, осуществляется в том же порядке и в те же сроки, что и государственная регистрация некоммерческих организаций.

18.2. Изменения учредительных документов некоммерческой организации вступают в силу со дня их государственной регистрации.

19. ОБЪЕДИНЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВ

19.1. Два и более Товарищества собственников жилья могут создать объединение Товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах. Управление указанным объединением осуществляется по правилам Жилищного Кодекса РФ.

20. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

20.1. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе:

- по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме;
- по решению общего собрания в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме

- по решению суда;

- в результате приобретения одним лицом в собственность всех помещений и иного недвижимого имущества в кондоминиуме.

20.2. Ликвидация Товарищества осуществляется в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

20.3. Недвижимое и иное имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками, другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их долям участия, установленным в соответствии с настоящим Уставом. Имущество, полученное Товариществом в пользование либо в управление, возвращается собственнику в натуральном виде с учетом износа.

20.4. Правоспособность Товарищества прекращается в момент завершения его ликвидации. Ликвидация Товарищества считается завершённой после внесения записи об этом в государственный реестр юридических лиц.

20.5. Реорганизация Товарищества производится на основании решения общего собрания членов Товарищества либо по решению уполномоченных законом органов в порядке и формах, установленных гражданским законодательством.

20.6. Имущественные споры, возникающие при реорганизации Товарищества, рассматриваются судом в соответствии с действующим законодательством.

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