

17/62

УТВЕРЖДЕН

Общим собранием
собственников помещений
Товарищества собственников жилья
«Кооператор»
в многоквартирном доме
№ 4 по улице 2-я Даурская
г. Казани
протоколом
от «13» февраля 2016 г.

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

«Кооператор»

(новая редакция)

Республика Татарстан
г. Казань
2016 год

1. Общие положения.

1.1 Товариществом собственников недвижимости признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, дачных домов, садоводческих, огороднических или дачных земельных участков и т.п.), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников недвижимости "Кооператор". Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: ТСН "Кооператор".

1.3. Фирменное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников недвижимости "Кооператор".

1.4. Место нахождения Товарищества : 420087, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Даурская 2-я д.4, к.2:3.

1.5. Товарищество собственников недвижимости (далее - Товарищество) создается без ограничения срока деятельности.

1.6. Товарищество является некоммерческой организацией. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со ст.152 Жилищного кодекса РФ.

1.7. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, по решению общего собрания используются для оплаты общих расходов в соответствии с бюджетом Товарищества или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

1.8. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчётный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

1.9. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления и других организациях.

1.10. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом и отвечает по обязательствам членов Товарищества.

1.11. Товарищество создаётся без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено Уставом, и по решению своих членов может быть преобразовано в потребительский кооператив.

1.12. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом от 05.05.2014 № 99-ФЗ "О внесении изменений в главную часть первой Гражданского кодекса Российской Федерации, распоряжениями, постановлениями, а также решениями общего собрания членов Товарищества, если таковые противоречат действующему законодательству.

1.13. Товарищество создаётся с целью совместного управления собственниками помещений комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

1.14. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

2. Хозяйственная деятельность Товарищества собственников недвижимости:

2.1 Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество собственников недвижимости вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

2.2 Товарищество собственников недвижимости может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

- 3) сдача в аренду части общего имущества в многоквартирном доме;

2.3 На основании решения общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости 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 собственников недвижимости, предусмотренные Уставом Товарищества.

2.4 Товарищество как некоммерческая организация не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом.

Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, также в иных целях, предусмотренных настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

2.5 Товарищество может осуществлять управление многоквартирным домом, содержание ремонт общего имущества в многоквартирном доме штатными сотрудниками Товарищества.

2.6 Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений целях улучшения условий их проживания (консультационные услуги, обеспечение услугам Интернет-связи, услуги представительства, косметический ремонт помещений, получение отправка корреспонденции и другие виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации, направленные на достижение предусмотренных настоящим Уставом целей).

3. Права товарищества собственников недвижимости.

3.1 Товарищество собственников недвижимости вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;

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 реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели;

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; вести реестр членов Товарищества, и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации; представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в течении трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав Товарищества изменений заверенные председателем Товарищества секретарем Общего собрания членов Товарищества копию Устава Товарищества, выписку

протокола Общего собрания членом Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав Товарищества с приложением заверенных Председателем Товарищества и секретарем Общего собрания членом Товарищества копий текстов соответствующих изменений;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме 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) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5 Собственник жилого и/или нежилого помещения владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными жилищным законодательством РФ.

3.6 Жилые помещения используются для проживания граждан. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством Жилищным кодексом РФ.

3.7 Допускается размещение в жилых и нежилых помещениях промышленных производств.

3.8 Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25.

3.9 Перестройка и/или перепланировка помещения в доме осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

3.10 Жилое помещение может быть переведено в нежилое в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

4. Обязанности товарищества собственников недвижимости.

1. Товарищество собственников недвижимости обязано:

- 2) обеспечивать выполнение требований главы 13 Жилищного кодекса РФ, положений других специальных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;
- 3) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;
- 4) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- 5) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 6) 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;
- 7) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 8) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, нарушающих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- 9) представлять законные интересы всех собственников в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде;
- 10) информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированно перестройке и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их по назначению;
- 11) осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников помещений на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;
- 12) выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий;
- 13) вести бухгалтерскую, статистическую, техническую и иную документацию;
- 14) хранить документы Товарищества:
 - учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;
 - протоколы общих собраний Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы решения правления Товарищества;
 - документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;
 - документы делопроизводства Товарищества;
 - акты ревизионных проверок или заключений ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
 - иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания Товарищества и исполнительного органа Товарищества.
- 15) осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;
- 16) документы Товарищества хранятся в правлении Товарищества.

5. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, 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, подвалы, в которых

инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также 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, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

5.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме в установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ пределах.

5.3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме, в том числе и не являющихся членами ТСН, путём его реконструкции или модернизации.

5.4. По решению, принятому на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в данном доме.

5.5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременён правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

6. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

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

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

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

6.4. Собственник помещения не вправе:

- 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество;
- 2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

7. Средства и имущество товарищества собственников недвижимости.

7.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное Товариществом по предусмотренным законодательством РФ основаниям.

средства Товарищества состоят из:

7.1 Вступительных взносов членов Товарищества.

7.2 Членских и иных взносов членов Товарищества, в том числе на создание специальных фондов.

7.3 Обязательных платежей членов Товарищества.

7.4 Платежей и взносов собственников, не являющихся членами Товарищества, на совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме по договорам о содержании и пользовании общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на создание специальных фондов.

7.5 Платежей и взносов собственников на проведение капитального ремонта общего имущества в случае принятия на общем собрании собственников помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ, их стоимости, срока проведения и размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника.

7.6 Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества.

7.7 Бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством Российской Федерации.

7.8 Прочих поступлений.

7.9 По решению общего собрания членов Товарищества, Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

Специальные фонды могут образовываться в целях:

- восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе инженерного оборудования, лифтов;
- оборудование и содержание детских, спортивных площадок, площадок отдыха;
- обустройство и содержание стоянок автотранспорта;
- благоустройство и озеленение придомовой территории;
- строительство объектов общего имущества;
- оплата юридических, аудиторских и иных услуг привлеченных лиц;
- другие цели.

7.10 Специальные фонды могут состоять из взносов членов Товарищества, собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, средств, полученных в результате хозяйственной деятельности Товарищества, и других источников.

Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

7.11 Правление товарищества собственников недвижимости имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

8. Содержание общего имущества в многоквартирном доме.

8.1 Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

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

9. Членство в товариществе собственников недвижимости.

9.1 Членство в товариществе собственников недвижимости возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников недвижимости.

Собственники недвижимости, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

4.3. Членство в товариществе собственников недвижимости прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.

4.4. Членство в Товариществе является добровольным. Член Товарищества в любое время может выйти из Товарищества, подав об этом письменное заявление в правление Товарищества. Реестр членов Товарищества собственников недвижимости должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Член Товарищества собственников недвижимости обязан предоставить Правлению достоверные сведения и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменениях.

Членство в Товариществе собственников недвижимости, созданном собственниками помещений в двух и более многоквартирных домах, прекращается у всех являвшихся членами Товарищества собственников помещений в одном из многоквартирных домов с момента подачи заявления о выходе из числа членов Товарищества собственника помещения в многоквартирном доме, в товариществе которого после прекращения этого членства члены Товарищества являющиеся собственниками помещений в том же доме, будут обладать менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение, его смерти или ликвидации юридического лица - собственника помещения либо ликвидации Товарищества как юридического лица. После прекращения членства в Товариществе собственники помещений в данном доме обязаны выбрать и реализовать один из способов управления многоквартирным домом.

Члены товарищества собственников недвижимости и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

4.5. Члены товарищества собственников недвижимости и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

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

1) устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;

2) реестр членов товарищества;

3) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества за год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

5) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

6) протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества ревизионной комиссии товарищества;

7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

предусмотренные настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их законные представители в установленном законодательством порядке. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении их интересов в Товариществе одним из них.

10. Органы управления товарищества собственников недвижимости.

10.1.1. Общее собрание членов Товарищества.

10.1.2. Правление Товарищества.

Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества, из состава которого избирается Председатель правления или по решению общего собрания нанимается на должность Внешнего управляющего. Лицо, не являющийся обязательным членом ТСН.

На Внешнего управляющего возлагаются права и обязанности председателя ТСН действующего на основании Устава ТСН.

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, за законностью действий правления и председателя Товарищества, ответственных за эту деятельность, за соблюдением ими действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общих собраний осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

11. Общее собрание членов товарищества собственников недвижимости.

11.1 Общее собрание членов товарищества собственников недвижимости является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества.

11.2. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников недвижимости относятся:

- 1) внесение изменений в устав Товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов для собственников помещений многоквартирном доме;
- 5) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда восстановления и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 6) принятие решения о получении заёмных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 8) утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчёта о выполнении такого плана;
- 9) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 10) принятие и изменение по представлению председателя Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
- 11) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества;
- 12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество многоквартирного дома;
- 13) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

11.3. Уставом товарищества собственников недвижимости к компетенции общего собрания член товарищества помимо указанных в части 2 настоящей статьи также может быть отнесено решение иных вопросов.

11.4. Общее собрание членов товарищества собственников недвижимости имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

11.5. Решение общего собрания членов товарищества собственников недвижимости может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и Жилищного кодекса РФ.

1. В случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, так общее собрание не имело указанного в части 3 статьи 45 настоящего Кодекса кворума, дальнейшее решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

2. Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме решения которых получены до даты окончания их приема.

3. В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

1) сведения о лице, участвующем в голосовании;

2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;

3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" и "воздержался".

4. Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

5. Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

6. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

7. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников, поставленным на голосование.

8. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме проводится в форме заочного голосования, осуществляется при посредстве оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

9. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, которым участвующий в голосовании собственник оставлен только один из возможных вариантов голосования. Решения, принятые с нарушением данного требования, признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решения собственников по вопросам, поставленным на голосование, содержат несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

12. Порядок проведения и организации общего собрания членов товарищества собственников недвижимости.

12.1. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников недвижимости осуществляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание. Уведомление вручается каждому члену Товарищества под расписку, а при посредстве:

- почтового отправления (заказным письмом);
- листа уведомления;
- электронной почты.

Уведомленные члены Товарищества записывают в листах уведомления свои ФИО, номер квартиры, а также уведомление и подпись.

Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

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

12.3. Общее собрание членов товарищества собственников недвижимости правомочно, если на нём присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более 50% голосов.

12.4. Решения общего собрания членов товарищества собственников недвижимости по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания, принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества:

- 1) внесение изменений в Устав Товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 5) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда восстановления и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 6) принятие решения о получении заёмных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 8) утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчёта о выполнении такого плана;

- 9) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
 - 10) принятие и исполнение по представлению председателя Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
 - 11) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества и членов Ревизионной комиссии (Ревизора);
 - 12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество многоквартирного дома;
 - 13) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.
- 12.5. Решения общего собрания членов ТСН оформляются протоколами, которые подписываются председателем и секретарём собрания и хранятся в помещении ТСН.
- 12.6. Общее собрание членов товарищества собственников недвижимости ведёт председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведётся из членов правления Товарищества.
- 12.7. Голосование может проводиться путём опроса в письменной форме или голосованием группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.
- 12.8. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в общей собственности на общее имущество в данном доме (часть 3 статьи 48 ЖК РФ).

13. Правление товарищества собственников недвижимости.

- 13.1. Руководство деятельностью товарищества собственников недвижимости осуществляется Правлением Товарищества. Правление товарищества собственников недвижимости принимает решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов отнесённых к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников недвижимости. Численный состав членов правления Товарищества устанавливается общим собранием членов Товарищества и составляет 5 членов.
- 13.2. Правление товарищества собственников недвижимости избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок не более 2-х лет.
- 13.3. Первое заседание правления Товарищества проводится сразу после проведения общего собрания членов Товарищества, на котором были избраны члены правления. Правление Товарищества на своем первом заседании обязано избрать из своего состава председателя правления Товарищества.
- 13.4. Правление товарищества собственников недвижимости является постоянно действующим коллегиальным исполнительным органом Товарищества, подотчётным общему собранию Товарищества.
- 13.5. Заседание правления товарищества собственников недвижимости созывается председателем в сроки не реже 1 раза в 2 месяца.
- 13.6. Заседание правления товарищества собственников недвижимости признаётся правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления Товарищества. Решение правления товарищества собственников недвижимости оформляется протоколом.
- 13.7. Правление товарищества собственников недвижимости правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, 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, секретарь заседания правления товарищества.

В обязанности правления товарищества собственников недвижимости входят:

- 1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества многоквартирном доме;
- 7) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников недвижимости обязанностей.

14. Обязанности правления товарищества собственников недвижимости.

В обязанности товарищества собственников недвижимости входят:

- 14.1. соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- 14.2. составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов (финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 14.3. управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 14.4. заключение договоров на поставку коммунальных услуг;
- 14.5. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 14.6. наём работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение;
- 14.7. контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 14.8. ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности;
- 14.9. созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- 14.10. выполнение иных вытекающих из Устава товарищества собственников недвижимости обязанностей.

15. Председатель правления товарищества собственников недвижимости.

15.1. Председатель товарищества собственников недвижимости избирается на срок, установленный уставом товарищества. Председатель товарищества обеспечивает выполнение решений правления.

имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

15.2. Председатель товарищества собственников недвижимости действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества, договоры на оказание жилищно-коммунальных услуг.

16. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников недвижимости.

16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников недвижимости избирается общим собранием членов Товарищества на срок не более 2 лет. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников недвижимости не могут входить члены правления товарищества.

Количественный состав ревизионной комиссии определяет общее собрание членов Товарищества в количестве 3 членов Товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия товарищества собственников недвижимости из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

16.3. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников недвижимости:

- 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 размера обязательных платежей и взносов;
- 3) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

16.4. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества обязана:

16.4.1. Проверять выполнение правлением Товарищества и председателем решений общи собраний членов Товарищества, правления, законность совершенных правлением от имен Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества.

16.4.2. Осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решении общего собрания членов Товарищества либо по требованию членов правления Товарищества.

16.4.3. Представлять отчет о результатах ревизии на утверждение общего собрания членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений. Отчет представляется на общее собрание членов Товарищества только после направления его для ознакомления правлению Товарищества.

16.4.4. Информировать правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на общем собрании членов Товарищества.

16.5. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членов либо при выявлении злоупотреблений членами правления Товарищества и председателем правления своими полномочиями ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное общее собрание членов Товарищества либо направить материалы проверки в правоохранительные органы или в суд.

17. Права и обязанности собственника жилого помещения.

17.1. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

4. Собственник жилого помещения вправе предоставить его владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учётом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

17.3. Собственник жилого помещения несёт бремя содержания данного помещения и если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

17.4. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

17.5. Собственник жилого помещения обязан своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

17.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

17.7. Собственник жилого помещения, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должник), обязан уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

18. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме.

18.1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

18.2. Решения общего собрания членов товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома о проведении капитального или текущего ремонтов, их объёме, сроках исполнения и об оплате расходов по их проведению являются обязательными для всех собственников помещений многоквартирного дома.

18.3. Бремя ответственности по оплате обязательных платежей и расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме, независимо от того, являются ли они членами ТСН.

18.4. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома.

19. Реорганизация товарищества собственников недвижимости.

19.1. товарищества собственников недвижимости осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

19.3. Реорганизация товарищества собственников недвижимости, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме разделения при условии соблюдения

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

требования, установленного частью 1 статьи 136 настоящего Кодекса. Решение о разделении товарищества может быть принято на общем собрании его членов большинством голосов членов товарищества от числа голосов членов товарищества, присутствующих на его общем собрании, при условии согласия на такое разделение общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, решение о котором принято большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом многоквартирном доме в течение двух лет с момента проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором инициировали такое разделение.

19.4. Реорганизация товарищества собственников недвижимости, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме выделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 Жилищного Кодекса РФ. Решение о выделении товарищества может быть принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором будет создано товарищество собственников недвижимости в процессе выделения, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

20. Ликвидация товарищества собственников недвижимости.

20.1. Ликвидация товарищества собственников недвижимости осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

21. Заключительные положения.

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

21.2 Поправки изменения и дополнения к Уставу товарищества собственников недвижимости принимаются на общем собрании членов Товарищества или их представителей 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.

21.3. Расходы по созданию и регистрации Товарищества распределяются между собственниками жилых и нежилых помещений пропорционально их доле в праве общей собственности на общее имущество.

21.4. Настоящий Устав составлен в 2 экземплярах, имеющих равную силу.