

УТВЕРЖДЕН В НОВОЙ РЕДАКЦИИ:
Общим собранием членов
ТСЖ «Карла Маркса 39 А» протоколом
собрания
№ _____ от «__» _____ 2015 года
Председатель правления

_____/_____/

УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«Карла Маркса 39 А»
(новая редакция)

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Карла Маркса 39 а», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников жилья «Карла Маркса 39 а». Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: ТСЖ «Карла Маркса 39 а».

1.3. Местонахождение Товарищества: 420014, г. Казань, ул. Карла Маркса, дом 39 а.

1.4. Почтовый адрес Товарищества: 420014, г. Казань, ул. Карла Маркса, дом 39 а.

1.5. Местонахождение исполнительного органа Товарищества: 420014, г. Казань, ул. Карла Маркса, дом 39 а.

1.6. Товарищество создано для управления и эксплуатацией единого комплекса недвижимого имущества расположенного по адресу: 420014, г. Казань, ул. Карла Маркса, дом 39 а.

1.7. Товарищество создается без ограничения срока его деятельности.

1.8. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, свое обособленное имущество, учитываемое на балансе, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

1.9. Товарищество является некоммерческой корпоративной организацией, в отношении которой её члены имеют корпоративные (членские) права.

1.10. Члены Товарищества вправе утвердить регулирующие корпоративные отношения, внутренний регламент и иные внутренние документы, которые не являются учредительными документами.

1.11. Товарищество от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступает истцом и ответчиком в суде.

1.12. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

1.13. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества.

1.14. В договорных отношениях Товарищество выступает на условиях представительства (ст. 182 ГК РФ) в силу полномочия, основанного на указании закона (ЖК РФ). Представительство в равной степени распространяется на всех собственников – как членов, так и собственников, не являющихся членами Товарищества.

1.15. Решение о создании Товарищества принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

2. ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме создано для осуществления следующих целей:

2.1.1. совместного управления многоквартирным домом по адресу: г. Казань, ул. Карла Маркса, дом 39 а, включая: обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан; надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме; решение вопросов пользования указанным имуществом; предоставление коммунальных услуг собственникам и лицам, проживающим в доме;

2.1.2. обеспечение эксплуатации многоквартирного дома в соответствии с требованиями действующего законодательства;

2.1.3. контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, выступать в качестве заказчика, установление фактов невыполнения работ и не оказания услуг;

2.1.4. владение, пользование и в установленных законодательством РФ пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме;

2.1.5. представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и иными организациями;

2.1.6. представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в судебных, государственных и муниципальных органах, при этом общество вправе заключать договора направленные на защиту интересов собственников без проведения внеочередного собрания

собственников. При этом не должны ухудшаться имущественные и иные права и законные интересы собственников;

2.1.7. улучшение условий проживания собственников помещений;

2.1.8. создание, содержание, сохранение и приращение общего имущества;

2.1.9. модернизация общего имущества.

2.2. Товарищество как некоммерческая организация не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество может осуществлять предпринимательскую и иную приносящую доход деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано и соответствует таким целям.

2.3. В случае если занятие предпринимательской деятельностью требует получение специальных лицензий, либо разрешений, Товарищество вправе заниматься предпринимательской деятельностью только после получения данных лицензий, разрешений в специальном уполномоченном органе.

2.4. Товарищество осуществляет управление многоквартирным домом с момента его создания и до принятия Общим собранием собственников решения об изменении формы управления многоквартирным домом.

2.5. Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы, связанные с содержанием и управлением общего имущества по поручению, в интересах и за счет собственников помещений с целью улучшения условий их проживания.

2.6. Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья.

3. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОЛЕЙ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО

3.1. Члену Товарищества принадлежит на праве собственности жилое и (или) нежилое помещение. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными жилищным законодательством РФ.

3.2. Член Товарищества вправе осуществить переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения только по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

3.3. Жилое помещение может быть переведено в нежилое в порядке, предусмотренном ЖК РФ.

3.4. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников помещений. Собственники владеют, пользуются и в установленных гражданским и жилищным законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

3.5. В случае сдачи жилых/нежилых помещений в наем для проживания/пользования собственник помещения должен заключить договор в письменной форме с нанимателем.

3.6. Предоставление собственником права пользования помещения другим лицам (на основании договора безвозмездного пользования, найма, аренды, доверительного управления, и т.д.) не освобождает его от участия в расходах на содержание общего имущества, оплаты коммунальных платежей, членских и иных взносов в Товарищество.

3.7. Уменьшение размера общего имущества возможно только путем реконструкции дома и с согласия преобладающего большинства собственников помещений в многоквартирном доме.

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

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

3.10. 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.

3.11. Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение и следует судьбе права собственности на это помещение. Собственник не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3.12. Переустройство или перепланировка общего имущества с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования производится по

соглашению собственников, достигнутому в соответствии с установленной настоящим Уставом процедурой принятия решения общего собрания членов Товарищества, либо путем получения их согласия в письменной форме.

3.13. Часть общего имущества может быть передана Товариществом в пользование любому заинтересованному лицу в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц. Передача в пользование заинтересованному лицу части общего имущества осуществляется по решению Общего собрания собственников, принятому в установленном ЖК РФ порядке.

3.14. Не подлежат передаче в пользование следующие виды общедомового имущества: лестничные клетки, лестницы, лифты и лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции, а так же механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающее земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а так же иные объекты, предназначенные для обслуживания жилого дома, отчуждение или передача в пользование может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников жилого дома.

3.15. В случае если общедомовое имущество не имеет признаков обременения иной функциональной нагрузкой и не несет признаки конструктивных особенностей, то данное имущество может быть передано в пользование.

3.16. Пользование заинтересованным лицом общим имуществом не должно нарушать права и законные интересы собственников, в т. ч. ограничивать права самостоятельного пользования общим имуществом, превышать допустимые пределы установленных нормативов и эксплуатационных требований: вибрации, звуко-, теплоизоляции в помещениях собственников.

3.17. Если домовладелец жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы других собственников, либо бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допускает ухудшение его технических характеристик, разрушения, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранения нарушения, а если они влекут разрушение помещения, так же назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

3.18. Если собственник после предупреждения продолжит нарушать права и интересы иных членов Товарищества, или использовать жилое помещение не по назначению, либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику действительно вырученных от реализации денежных средств, за вычетом расходов на исполнение судебного решения. Товарищество имеет право обратиться в муниципальный орган с заявлением о привлечении собственника помещения к ответственности, предусмотренной настоящим пунктом.

3.19. 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/отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества, сведения о наличии/отсутствии залога/обременения помещения, сведения о страховании имущества, иные документы, которые могут понадобиться новому правообладателю. В случае если новый правообладатель помещения изъявит желание вступить в Товарищество Собственников Жилья, к этим сведениям представляются копия устава Товарищества и сведения об обязательствах перед Товариществом.

3.20. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования (сервитутом) другими лицами. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками, на основании соответствующего решения Общего собрания собственников, принятого в установленном законом порядке. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

4. СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

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

Содержание общего имущества включает в себя мероприятия по его благоустройству, профилактическому обслуживанию, модернизации, достройке, поддержанию должного санитарного состояния, эксплуатации и по управлению им. Содержание общего имущества включает в себя также исполнение обязанностей перед государством, муниципальным образованием, связанных с

осуществлением Товариществом полномочий по пользованию, владению и распоряжению имуществом, используемым в интересах всех домовладельцев. К таким обязанностям относится уплата арендной платы за земельный участок, налогов и сборов, а также иных платежей, носящих обязательный характер и установленных нормативно-правовыми актами.

4.2. Достаточный и необходимый объем работ по содержанию общего имущества определяется перечнем работ и услуг, утвержденным общим собранием собственников многоквартирного дома. Перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, должен быть не меньше минимального перечня, установленного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 года № 290.

4.3. Расходы за содержание и ремонт общего имущества определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая в том числе оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате обязательных платежей и взносов, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах, выставление платежных документов на оплату обязательных платежей и взносов, а также иные необходимые действия, осуществляемые для обеспечения надлежащего содержания.

4.4. Товарищество осуществляет только те виды расходов по содержанию и ремонту общего имущества, которые предусмотрены общим собранием членов Товарищества, либо решением правления, председателем правления. Размер каждого вида расходов не может превышать предела, установленного для него решением общего собрания членов Товарищества, установленного на годовом собрании членов Товарищества.

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

4.6. По решению Правления члены Товарищества могут быть полностью или частично освобождены от уплаты членских взносов, направляемых на содержание и ремонт общего имущества, в случае наличия заключенных между ними и Товариществом договоров на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества или оказанию иных аналогичных услуг. Сумма членских и взносов, от уплаты которых освобождаются члены Товарищества, не может превышать стоимость услуг, которые Товарищество должно оказать им в соответствии с указанными договорами.

4.7. Товарищество не имеет права за свой счет финансировать долю расходов на содержание и ремонт общего имущества, приходящуюся на домовладельцев, не являющихся членами Товарищества. Указанные домовладельцы самостоятельно несут свою долю расходов на содержание и ремонт общего имущества в размерах, определяемых согласно финансового плана, утвержденного и установленном Уставом порядке, путем уплаты Товариществу обязательных платежей в соответствии с действующим законодательством и решением общего собрания членов Товарищества.

4.8. Любой собственник помещения в независимости от того является он членом товарищества или не является обязан в порядке, определенном Правлением, обеспечить возможность доступа работников Товарищества (уполномоченной организации) в принадлежащие ему помещения во время своего отсутствия для ликвидации аварий, поломок и их последствий, требующих немедленного устранения и угрожающих сохранности имущества и безопасности членов Товарищества.

4.9. Члены Товарищества обязаны беспрепятственно допускать работников Товарищества либо уполномоченной организации в принадлежащие им помещения для профилактического осмотра сетей, оборудования, иного общего имущества, а также снятия показаний приборов учета ежедневно в период с 08.00 до 20.00 часов. В случае аварии либо иного повреждения (выхода из строя) общего имущества (сетей, электропроводки и проч.) домовладелец обязан допустить работников Товарищества (уполномоченной организации) для ликвидации последствий повреждения и ремонта имущества в любое время без ограничений.

4.10. Неиспользование домовладельцем принадлежащих ему помещений, отказ от пользования общим имуществом, а равно не участие домовладельца в Товариществе не являются основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в расходах на содержание и ремонт общего имущества.

5. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ И ВЗНОСЫ

5.1. Член Товарищества обязан за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения.

5.2. Обязательные платежи и взносы являются целевыми взносами на осуществление уставной деятельности Товарищества.

5.3. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой коммунальных услуг, расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также уплачивать иные обязательные платежи и взносы, в соответствии с законодательством в порядке, установленном органами управления Товарищества.

5.4. В случае принятия собственниками решения о проведении капитального ремонта общего имущества и установления перечня работ по капитальному ремонту, сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника и порядка ее внесения собственники обязаны оплачивать капитальный ремонт.

5.5. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, по заявлению заключают договор с Товариществом. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги. Указанные собственники в соответствии с пунктом 8 статьи 138 Жилищного кодекса РФ выступают по отношению к Товариществу в роли доверителей.

5.6. Отсутствие указанных в пункте 5.5. Устава договоров, не освобождает собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, от обязанности оплачивать обязательные платежи и взносы.

5.7. Размер платы собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, равен размеру обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

5.8. Члены Товарищества обязаны вносить членские взносы, плату за жилое (нежилое) помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно, не позднее двадцать пятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставляемых им счетов/квитанций в порядке, установленном правлением Товарищества. Счета/квитанции оформляются Товариществом и предоставляются членам ТСЖ и собственникам помещений в срок до десятого числа месяца, следующего за расчетным, путем вложения в почтовые ящики.

5.9. Собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить неустойку (пени) в размере, установленном законодательством РФ. При этом ТСЖ вправе самостоятельно устанавливать размер неустойки (пени) в рамках действующего законодательства РФ.

5.10. Неиспользование собственником принадлежащего ему помещения или отказ от пользования общим имуществом, либо отказ от вступления в члены Товарищества не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от внесения обязательных платежей и взносов.

5.11. Товариществу принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (далее – специальный счет) и на сформированные за счет взносов на капитальный ремонт проценты (начисленные кредитной организацией за пользование денежными средствами на специальном счете и уплаченные в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов).

6. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

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

6.2. Средства Товарищества состоят из:

6.2.1. обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества членских взносов;

6.2.2. доходов от предпринимательской деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

6.2.3. бюджетных средств (субсидий, дотаций) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального имущества, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством РФ случаях;

6.2.4. прочих поступлений.

6.3. По решению общего собрания членов Товарищества, Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

6.4. Итоговая величина резервного фонда определяется общим собранием собственников помещений на годовом собрании. Резервный фонд обязательно отражается в финансовом плане.

6.5. Специальные фонды могут образовываться в целях:

- 6.5.1. восстановления и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования, в том числе экстренного ремонта в случае непредвиденных поломок;
- 6.5.2. капитального ремонта многоквартирного дома, в том числе инженерного оборудования, лифтов;
- 6.5.3. оборудования и содержания детских, спортивных площадок, площадок отдыха;
- 6.5.4. благоустройства и озеленения придомовой территории;
- 6.5.5. строительства объектов общего имущества;
- 6.5.6. оплаты юридических, аудиторских и иных услуг привлеченных лиц;
- 6.5.7. оплаты штрафов, пеней иных штрафных санкций, предусмотренных законодательством и договорными отношениями;
- 6.5.8. исполнения обязательств перед ресурсоснабжающими организациями, в случае превышения платежей определенных в финансовом плане.
- 6.5.9. других целях.

6.6. 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.

6.7. Средства резервного фонда, не использованные в соответствии с их назначением в отчетном году, используются для формирования резервного фонда следующего года.

6.8. Товарищество вправе формировать иные специальные фонды по решению общего собрания членов Товарищества. Порядок, условия формирования и использования средств таких специальных фондов устанавливается общим собранием членов Товарищества.

6.9. По решению Правления Товарищества временно свободные средства специальных фондов (в том числе резервного и ремонтного) могут быть использованы для получения дополнительного дохода, в том числе путем размещения в ценных бумагах, передаче в доверительное управление, помещению на банковский депозит.

6.10. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на расчетном счете, в соответствии с финансовым планом (сметой) Товарищества.

6.11. В случае злостного уклонения домовладельца (наличие долга за три и более месяца) от погашения задолженности по оплате членских взносов, обязательных платежей и/или платежей за коммунальные услуги, помещения, принадлежащие указанному домовладельцу, отключаются от внутридомовых сетей (вода, тепло, электричество, газ, канализация). Работы по отключению производятся за счет домовладельца в порядке, устанавливаемом Правлением Товарищества и не противоречащем действующему законодательству. О предстоящем отключении домовладелец должен быть уведомлен не позднее, чем за десять дней до отключения, путем вручения уведомления под роспись или отправке его по почте (заказным письмом). В случае если по каким-либо причинам невозможно уведомить собственника путем почтового уведомления либо личного вручения уведомления, возможен порядок уведомления путем размещения соответствующей информации в местах общего пользования (подъезды, лестничные клетки, доски объявлений и т.д.). Допускаются иные способы уведомления, при которых доподлинно будет известно об уведомлении собственника о наличии задолженности.

7. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Товарищество имеет право:

7.1.1. заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры, обеспечивающие управление многоквартирным домом;

7.1.2. определять смету доходов и расходов Товарищества на год (финансовый план), в т. ч. 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 уставом Товарищества цели;

7.1.3. определять порядок внесения членских и иных взносов, а также обязательных платежей;

7.1.4. осуществлять начисление, сбор и перечисление платежей обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям;

7.1.5. устанавливать на основе принятой Товариществом сметы доходов и расходов на год 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, включая размер членских взносов для членов Товарищества;

7.1.6. самостоятельно осуществлять выбор управляющей и/или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключить с ними договоры;

7.1.7. осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с управляющей или обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

7.1.8. подготавливать предложения собственникам по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также осуществлять расчет расходов на его проведение;

7.1.9. проверять техническое состояние общего имущества;

7.1.10. принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить в нее изменения и дополнения в порядке, установленном законодательством РФ;

7.1.11. пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации;

7.1.12. передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим ему услуги;

7.1.13. продавать, передавать во временное пользование и обменивать принадлежащее Товариществу имущество;

7.1.14. составлять перечень общего имущества;

7.1.15. проводить по поручению, в интересах и за счет собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (лифтов и т. п.).

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

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

7.2.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

7.2.3. 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;

7.2.4. осуществлять в соответствии с требованиями законодательства в интересах, по поручению и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к нему выделенных земельных участков;

7.2.5. заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

7.3. Товарищество вправе оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства, расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

7.4. В случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов, а также убытков, вызванных таким неисполнением.

7.5. Товарищество вправе информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

8. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Товарищество обязано:

8.1.1. осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном ЖК РФ;

8.1.2. представлять 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;

8.1.3. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме путем: заключения в интересах, по поручению и за счет собственников

помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и неоказания услуг;

8.1.4. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом или препятствующих этому;

8.1.5. в случае заключения в интересах, по поручению и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту, контролировать исполнение обслуживающими организациями договорных обязательств;

8.1.6. осуществлять контроль за правильностью начисления размеров обязательных платежей собственникам помещений;

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

8.1.8. обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, а также обязанностей собственников по капитальному ремонту общего имущества;

8.1.9. осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг;

8.1.10. устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;

8.1.11. устанавливать факты причинения вреда общему имуществу многоквартирного дома;

8.1.12. осуществлять контроль за использованием членами Товарищества и собственниками принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме;

8.1.13. выступать заказчиком на работы по содержанию и ремонту (включая капитальный ремонт) мест общего пользования в многоквартирном доме;

8.1.14. осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;

8.1.15. осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб членов Товарищества на действия (бездействие) управляющей и/или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;

8.1.16. вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию;

8.1.17. вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в соответствующие органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации;

8.1.18. представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенные в Устав Товарищества изменения, заверенные председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества, копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав Товарищества с приложением заверенных председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений;

8.1.19. выполнять иные обязанности в пределах предоставленных собственниками полномочий.

8.2. В соответствии со стандартами, изложенными в постановлении Правительства РФ от 15.05.2013 года № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», Товарищество самостоятельно или с привлечением третьих лиц, также обязано:

8.2.1. осуществлять прием, хранение и передачу технической документации на многоквартирный дом и иных, связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491, а также их актуализацию и восстановление (при необходимости);

8.2.2. осуществлять сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных;

8.2.3. раскрывать информацию о деятельности Товарищества в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 года № 731;

8.2.4. начислять обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг, в соответствии с требованиями законодательства РФ;

8.2.5. оформлять платежные документы и направлять их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме не позже 10-го числа месяца, следующего за расчетным;

8.2.6. осуществлять расчеты с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения, в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида в соответствии с требованиями законодательства РФ;

8.2.7. вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по своевременному и полному внесению обязательных платежей и взносов.

8.3. Товарищество обязано обеспечить раскрытие информации в соответствии со стандартами раскрытия информации и требованиями нормативных актов, в том числе путем размещения подлежащей раскрытию информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

8.4. Товарищество хранит документы по месту нахождения своего исполнительного органа.

9. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

9.1.1. обслуживание, эксплуатация и ремонт жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

9.1.2. строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

9.1.3. сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

9.1.4. Иная хозяйственная деятельность, которая не противоречит действующему законодательству и целям Товарищества.

9.2. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, созданные по решению общего собрания членов Товарищества.

10. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

10.1. Членами Товарищества могут быть граждане РФ, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица, органы государственной власти и органы местного самоуправления, являющиеся собственниками помещений, расположенных в доме по адресу: г. Казань, ул. Карла Маркса, д. 39 А.

10.2. Членство в Товариществе возникает у собственника на основании заявления о вступлении в члены Товарищества.

10.3. При создании Товарищества членство в Товариществе возникает у всех собственников, выразивших свое волеизъявление об этом и уплативших вступительный взнос в размере, определяемом общим собранием членов ТСЖ.

10.4. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, то каждый из них имеет право вступить в Товарищество. При этом доля его участия определяется в соответствии с Уставом, исходя из его доли в праве собственности на соответствующее жилое или нежилое помещение. В случае, если имущество находится в совместной собственности, сособственники самостоятельно определяют, кто из них вступит в Товарищество на правах члена и будет представлять их общие интересы в органах управления и по всем вопросам, связанным с управлением.

10.5. Правление Товарищества осуществляет ведение Реестра членов Товарищества. Реестр членов Товарищества собственников жилья содержит сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними (ФИО, год рождения, адрес места жительства,

контактный телефон), сведения о принадлежащих им помещениях (адрес помещения, площадь), а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности на имущество в многоквартирном доме.

10.6. Члены Товарищества обязаны предоставлять Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные п. 10.5. Устава Товарищества, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

10.7. Членство в Товариществе является добровольным. Член Товарищества в любое время может выйти из него, подав об этом письменное заявление в Правление Товарищества.

10.8. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из числа членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение, его смерти, ликвидации юридического лица-собственника помещения либо ликвидации Товарищества как юридического лица.

10.9. Прием в члены Товарищества осуществляется по решению Правления, принимаемого на основании письменного заявления домовладельца, составляемого в произвольной форме. К заявлению прикладывается документ, подтверждающий уплату вступительного взноса, а также копия документа, подтверждающего право собственности на помещение.

10.10. Решение о приеме домовладельца в члены Товарищества принимается Правлением не позднее 5 дней с момента получения заявления. Правление не имеет права отказать домовладельцу в приеме в члены Товарищества.

10.11. При выходе домовладельца из состава членов Товарищества он лишается прав, предоставленных членам Товарищества настоящим Уставом и законодательством. Выход из Товарищества не прекращает обязанностей домовладельца по участию в расходах на содержание и ремонт общего имущества в случае, если он сохраняет право собственности на помещения.

10.12. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке. В случаях, предусмотренных законодательством, действия от имени несовершеннолетних членов Товарищества совершаются с согласия органов опеки и попечительства.

10.13. Если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них их интересов в Товариществе. Интересы недееспособных или ограниченно дееспособных 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.

11. ПРАВА ЧЛЕНА ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Член Товарищества имеет право:

11.1.1. самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему помещением;

11.1.2. участвовать в общем собрании членов Товарищества и голосовать лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью;

11.1.3. избирать и быть избранным в органы управления Товарищества, его органы контроля, председателем правления Товарищества;

11.1.4. получать информацию о деятельности органов управления Товарищества через его органы контроля;

11.1.5. добровольно выйти из состава членов Товарищества;

11.1.6. обжаловать в суд решение общего собрания членов Товарищества или решение правления Товарищества, которые не соответствуют законодательству РФ и нарушают его права и охраняемые законом интересы;

11.1.7. вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;

11.1.8. поручать Товариществу заключать в его интересах и за его счет возмездные договоры с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам;

11.1.9. требовать, действуя от имени Товарищества (п. 1 ст. 182 ГК РФ), возмещения причиненных Товариществу убытков (ст. 53.1 ГК РФ);

11.1.10. оспаривать, действуя от имени Товарищества (п. 1 ст. 182 ГК РФ), совершенные им сделки по основаниям, предусмотренным статьей 174 ГК РФ, и требовать применения последствий их недействительности, а также применения последствий недействительности ничтожных сделок Товарищества;

11.1.11. осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ.

11.2. Член Товарищества, требующий возмещения причиненных Товариществу убытков (ст. 53.1 ГК РФ), признания сделки Товарищества недействительной или применения последствий

недействительности сделки, должен принять разумные меры по заблаговременному письменному уведомлению других членов Товарищества и в соответствующих случаях Товарищества о намерении обратиться с такими требованиями в суд, а также предоставить им иную информацию, имеющую отношение к делу.

11.3. Члены Товарищества, не присоединившиеся в порядке, установленном процессуальным законодательством, к иску о возмещении причиненных Товариществу убытков (ст. 53.1 ГК РФ) либо к иску о признании недействительной совершенной Товариществом сделки, либо о применении последствий недействительности сделки, в последующем не вправе обращаться в суд с тождественными требованиями, если только суд не признает причины этого обращения уважительными.

12. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Член Товарищества обязан:

12.1.1. бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям;

12.1.2. поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы других собственников, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества;

12.1.3. использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением;

12.1.4. выполнять требования настоящего устава, решений общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и председателя правления Товарищества;

12.1.5. не нарушать права других собственников;

12.1.6. нести бремя содержания принадлежащего помещения, общего имущества;

12.1.7. своевременно уплачивать членские взносы, налоги и обязательные платежи за жилое и/или нежилое помещение и коммунальные услуги;

12.1.8. своевременно извещать Товарищество или уполномоченную им управляющую организацию (управляющего) о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих или работающих в его помещении;

12.1.9. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу;

12.1.10. допускать в согласованное с собственниками помещений должностных лиц Товарищества, управляющей организации (управляющего), предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

12.1.11. участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом;

12.1.12. участвовать в общих собраниях членов Товарищества;

12.1.13. принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;

12.1.14. предоставлять Товариществу или уполномоченной им управляющей организации (управляющему) информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества в случае его временного отсутствия для проведения аварийных работ;

12.1.15. за свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, а также лицами, проживающими в помещении члена Товарищества;

12.1.16. предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения;

12.1.17. знакомиться с информацией, размещаемой Товариществом в местах общего пользования;

12.1.18. участвовать в принятии корпоративных решений, без которых Товарищество не может продолжать свою деятельность в соответствии с законом, если его участие необходимо для принятия таких решений;

12.1.19. подчиняться корпоративным решениям, принятым в установленном законом или Уставом порядке;

12.1.20. не совершать действия, заведомо направленные на причинение вреда Товариществу;

12.1.21. не совершать действия (бездействия), которые существенно затрудняют или делают невозможным достижение целей, ради которых создано Товарищество.

12.1.22. соблюдать иные требования, установленные Общим собранием членов Товарищества.

13. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов Товарищества;
- Председатель правления Товарищества;
- Правление Товарищества.

13.2. Высшим органом управления Товариществом является Общее собрание членов Товарищества.

13.3. В Товариществе создаются единоличный исполнительный орган (председатель правления Товарищества) и постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган (правление Товарищества).

13.4. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью, за законностью действий Правления и Председателя Товарищества, ответственных за этой деятельностью, соблюдением ими действующего законодательства, требований настоящего устава и решений общих собраний осуществляет ревизионная комиссия.

14. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Общее собрание членов Товарищества созывается и проводится в порядке, установленном настоящим Уставом, Жилищным кодексом РФ, а так же иными нормативно-правовыми актами, регулирующими данные отношения.

14.2. **К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относится:**

14.2.1. внесение изменений в Устав Товарищества и принятие Устава в новой редакции;

14.2.2. принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

14.2.3. избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

14.2.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

14.2.5. принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, капитальном ремонте общего имущества;

14.2.6. утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

14.2.7. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

14.2.8. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

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

14.2.10. утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

14.2.11. утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;

14.2.12. рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

14.2.13. принятие решений о страховании имущества Товарищества и общего имущества в многоквартирном доме;

14.2.14. принятие решений о совершении сделок по отчуждению, залогу, аренде, безвозмездном пользовании в отношении имущества Товарищества, составляющего более 25% стоимости имущества Товарищества, определенной на основании данных бухгалтерской отчетности за последний отчетный период, предшествующий совершению сделки;

14.2.15. принятие решения о заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, выбор управляющей организации;

14.2.16. другие вопросы, отнесенные действующим законодательством РФ к компетенции Общего собрания членов Товарищества.

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

15. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

15.1. Годовое общее собрание созывается рабочим органом управления многоквартирным домом, правлением Товарищества, председателем правления, лицом, исполняющим обязанности председателя Товарищества, иным уполномоченным лицом, для принятия решений касающихся деятельности товарищества на будущий год. Собрание созывается не ранее чем через два месяца и не позднее чем через 2 месяцев после окончания финансового года. Проводимые помимо годового общего собрания Общие собрания членов Товарищества являются внеочередными. Внеочередное Общее собрание членов Товарищества может созываться по решению Правления Товарищества, по решению Ревизионной комиссии, либо иного уполномоченного на созыв собрания лица.

15.2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено:

- в форме собрания - совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование;
- в форме заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

15.3. Форма заочного голосования применима при решении любых вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания.

15.4. Годовое собрание может проводиться в форме собрания или в форме заочного голосования. При принятии решения о созыве годового общего собрания орган управления многоквартирным домом определяет форму проведения собрания.

15.5. Организация Общего собрания членов Товарищества:

15.5.1. Сообщение о проведении Общего собрания может быть размещено в местах общего пользования, доступных для всех собственников (у входа в подъезд, на прилифтовых площадках, на досках объявлений). Сообщение направляется (размещается) не позднее, чем за десять дней до даты проведения Общего собрания.

Любой из вышеуказанных способов направления (размещения) сообщения о проведении собрания либо комбинация этих способов является надлежащим доведением информации о собрании до членов Товарищества. Способ доведения сообщения определяется правлением Товарищества.

При направлении сообщения посредством почтовой связи сообщение высылается в адрес квартиры и/или нежилого помещения, расположенного в доме, которым управляет Товарищество. Товарищество не несет ответственность за неуведомление членов Товарищества о проведении собрания в случае неполучения ими почтовой корреспонденции (сообщения) по адресу места нахождения квартиры и/или нежилого помещения, расположенных в управляемом Товариществом доме.

15.5.2. Выбор способа сообщения о проведении собрания остается за лицом (лицами) по чьей инициативе проводится собрание.

15.5.3. Сообщение направляется (размещается) в разумный срок до даты проведения общего собрания.

15.5.4. В сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества указывается дата, место и время проведения собрания, выносимые на обсуждение вопросы (повестка дня), порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на собрании, адрес или место, где с ними можно ознакомиться. Общее собрание членов Товарищества, проводимое в форме собрания, не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

15.5.5. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на Общем собрании членов Товарищества собственников жилья, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. Исходя из этого каждый член Товарищества имеет количество голосов, равное количеству квадратных метров площади принадлежащих ему на праве собственности квартиры и/или нежилого помещения.

15.5.6. Член Товарищества вправе участвовать в Общем собрании и голосовать лично либо через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной председателем Товарищества либо иным способом, предусмотренным законодательством.

15.5.7. Общее собрание, проводимое в форме собрания участников Товарищества ведет председатель правления Товарищества или иное уполномоченное лицо, а в случае их отсутствия – один из членов правления Товарищества. В случае отсутствия указанных лиц собрание ведет

председатель, который избирается большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их уполномоченных представителей.

15.5.8. Решение Общего собрания членов Товарищества принимается простым большинством от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества и их представители, кроме случаев, когда иной порядок установлен Жилищным Кодексом или настоящим Уставом.

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

15.5.10. Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов Товарищества, в т. ч. тех, кто не принял участия в голосовании, независимо от причины, а также для собственников помещений, не являющихся членами Товарищества.

15.5.11. Решения Общего собрания членов Товарищества собственников жилья оформляются протоколами. В протоколе должны быть отражены итоги голосования по вопросам повестки дня.

15.5.12. На общем собрании членов Товарищества вправе присутствовать собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, без права голоса.

15.6. Организация Общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования:

15.6.1. Сообщения о проведении Общего собрания путем заочного голосования должны содержать указание на место или адрес, в который надлежит передать оформленные в письменном виде решения членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, а также дату окончания приема письменных решений членов Товарищества. Допускается сообщение путем включения указанных сведений в бюллетень (бланк) для голосования.

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

15.6.3. 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;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

15.7. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании членом Товарищества оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

15.8. В протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны:

- дата, время и место проведения собрания;
- сведения о лицах, принявших участие в собрании;
- результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
- сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол.

15.9. В протоколе о результатах заочного голосования должны быть указаны:

- дата, до которой принимались документы, содержащие сведения о голосовании членов Товарищества;
- сведения о лицах, принявших участие в голосовании;
- результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
- сведения о лицах, подписавших протокол.

16. ВНЕОЧЕРЕДНОЕ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ

16.1. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе любого из собственников

помещений в многоквартирном доме и в любое время.

16.2. На внеочередном общем собрании могут быть рассмотрены и приняты решения по любым вопросам, отнесенным действующим законодательством к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

16.3. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения.

17. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ГОДОВОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

17.1. Правление Товарищества, самостоятельно или с привлечением третьих лиц, подготавливает предложения по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения на годовом общем собрании членов Товарищества в следующем порядке:

17.1.1. разрабатывает проект перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – перечень работ и услуг) и годовой план содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

17.1.2. рассчитывает и обосновывает финансовые потребности, необходимые для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

17.1.3. подготавливает предложения по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

17.1.4. подготавливает предложения о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме;

17.1.5. обеспечивает ознакомление собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организует предварительное обсуждение этих проектов.

17.1.6. Совершает иные действия.

18. НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬ РЕШЕНИЯ СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

18.1. Решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе в случае, если:

18.1.1. допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания;

18.1.2. у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия;

18.1.3. допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении;

18.1.4. допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола (п. 3 ст. 181.2 ГК РФ).

18.2. Решение собрания не может быть признано судом недействительным по основаниям, связанным с нарушением порядка принятия решения, если оно подтверждено решением последующего собрания, принятым в установленном порядке до вынесения решения суда.

18.3. Решение собрания вправе оспорить в суде член Товарищества, не принимавший участия в собрании или голосовавший против принятия оспариваемого решения. Участник собрания, голосовавший за принятие решения или воздержавшийся от голосования, вправе оспорить в суде решение собрания в случаях, если его волеизъявление при голосовании было нарушено.

18.4. Решение собрания не может быть признано судом недействительным, если голосование лица, права которого затрагиваются оспариваемым решением, не могло повлиять на его принятие и решение собрания не влечет существенных неблагоприятных последствий для этого лица.

18.5. Решение собрания может быть оспорено в суде в течение шести месяцев со дня, когда лицо, права которого нарушены принятием решения, узнало или должно было узнать об этом, но не позднее чем в течение двух лет со дня, когда сведения о принятом решении стали общедоступными для членов Товарищества.

18.6. Лицо, оспаривающее решение собрания, должно уведомить в письменной форме заблаговременно членов Товарищества о намерении обратиться с таким иском в суд и предоставить им иную информацию, имеющую отношение к делу. Члены Товарищества, не присоединившиеся в

порядке, установленном процессуальным законодательством, к такому иску, в том числе имеющие иные основания для оспаривания данного решения, в последующем не вправе обращаться в суд с требованиями об оспаривании данного решения, если только суд не признает причины этого обращения уважительными.

18.7. Оспоримое решение собрания, признанное судом недействительным, недействительно с момента его принятия.

18.8. Если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случаях, когда оно:

18.8.1. принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все члены Товарищества;

18.8.2. принято при отсутствии необходимого кворума;

18.8.3. принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания;

18.8.4. противоречит основам правопорядка или нравственности.

19. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

19.1. Руководство деятельностью Товарищества собственников жилья осуществляется Правлением товарищества. Правление Товарищества собственников жилья 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 собственников жилья.

19.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества их общим собранием сроком 2 года. Полномочия членов правления Товарищества, срок действия которых истек, сохраняются на срок до 3 месяцев - до проведения очередного отчетно-выборочного Общего собрания членов Товарищества.

19.3. Полномочия члена Правления могут быть прекращены досрочно по следующим основаниям:

- по собственному желанию;
- по решению общего собрания членов Товарищества.

19.4. В случае досрочного прекращения полномочий более 1/2 членов Правления, Правлением созывается общее собрание членов Правления Товарищества, на котором решается вопрос о возможности осуществления оставшимися членами правления своих полномочий, а в случае невозможности осуществления полномочий о выборе новых членов правления, без созыва общего годового собрания членов Товарищества.

19.5. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества. Численный состав членов правления Товарищества устанавливается Общим собранием членов Товарищества и не может включать менее трех человек. В состав Правления не могут входить родственники членов ревизионной комиссии, а также членов Правления. Членом правления Товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии Товарищества. Член правления Товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору.

19.6. В случае если член правления по каким-либо причинам не может исполнять свои обязанности члена правления, то он вправе доверить в установленном законом порядке, другому члену правления/участнику товарищества. При этом передача полномочий допускается исключительно в случае, если передача полномочий не ущемляет права и законные интересы других членов правления/участников Товарищества.

19.7. Выборы членов правления Товарищества могут быть проведены открытым или тайным голосованием.

19.8. Первое заседание правления Товарищества проводится сразу после Общего собрания членов Товарищества, на котором были избраны члены Правления и председатель правления Товарищества, но в любом случае не позднее 10 дней со дня проведения Общего собрания.

19.9. В обязанности правления Товарищества входят:

19.9.1. контроль за оперативной деятельностью Товарищества;

19.9.2. соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований устава;

19.9.3. контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и членских взносов;

19.9.4. составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, отчетов о финансовой деятельности, предоставление их на утверждение общему собранию членов Товарищества;

- 19.9.5. заключение договоров на обслуживание и ремонт общего имущества;
- 19.9.6. заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных и прочих услуг;
- 19.9.7. ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- 19.9.8. созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- 19.9.9. установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов;
- 19.9.10. установление фактов причинения вреда имуществу собственников;
- 19.9.11. хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;
- 19.9.12. выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- 19.9.13. ведение бухгалтерской, статистической и иной отчетности;
- 19.9.14. рассмотрение заявлений и жалоб членов Товарищества;
- 19.9.15. разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества: перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, перечней дополнительных работ, расчет их стоимости;
- 19.9.16. расчет размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов Товарищества;
- 19.9.17. осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;
- 19.9.18. осуществление приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
- 19.9.19. осуществление по поручению собственников помещений начислений, сбора, перечисления и перерасчета обязательных и иных платежей, а также взносов собственников своими силами либо путем привлечения третьих лиц;
- 19.9.20. осуществление проверки технического состояния общего имущества;
- 19.9.21. реализация мероприятий по ресурсосбережению;
- 19.9.22. избрание исполняющего обязанности председателя правления в случае досрочного прекращения полномочий председателя правления;
- 19.9.23. принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных ЖК РФ, уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества;
- 19.9.24. определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;
- 19.9.25. выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.
- 19.10. Заседание правления Товарищества созывается его Председателем.
- 19.11. Члены Товарищества имеют право и обязаны присутствовать на заседаниях правления.
- 19.12. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления Товарищества. Решения правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. Каждый член правления при голосовании по вопросам, отнесенным к компетенции правления, имеет 1 голос.
- 19.13. При равенстве голосов, отданных «за» и «против» принятия решения, преимущество отдается голосу председателя правления.
- 19.14. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества.
- 19.15. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной в установленном настоящим уставом порядке сметой расходов Товарищества.
- 19.16. Члены правления и председатель правления Товарищества несут перед Товариществом ответственность за причиненные ему своими действиями или бездействием убытки. При этом не несут ответственности члены Правления, голосовавшие против решения правления, которое

повлекло за собой причинение убытков Товариществу, или, действуя добросовестно, не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу.

20. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

20.1. Председатель правления Товарищества избирается открытым голосованием членами правления из числа членов правления Товарищества собственников жилья сроком на 2 года. Председатель правления обеспечивает выполнение решений общего собрания членов Товарищества, правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

20.2. Полномочия председателя Товарищества, срок действия которого истек, сохраняются на срок до 3 месяцев – до проведения очередного отчетно-выборочного общего собрания членов Товарищества, на котором будет избираться новый состав правления Товарищества.

20.3. Председателем правления Товарищества не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо.

20.4. В случае если по каким-либо причинам председатель правления не может выполнять свои функции, то председатель правления вправе временно передать свои полномочия в установленном законе порядке иному лицу, при этом передача полномочий не требует общего собрания членов Товарищества и включения в повестку дня.

20.5. Председатель правления действует от имени Товарищества без доверенности, подписывает платежные документы и совершает/заключает сделки, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего трудового распорядка работников Товарищества, положения об оплате их труда, заключает трудовые договоры с наемными рабочими.

20.6. Председатель правления Товарищества при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

20.7. Председатель правления Товарищества обязан обеспечить ревизионной комиссии (аудитору) свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества в соответствии с документом, регламентирующим порядок ознакомления с документами.

20.8. По истечении установленного срока полномочия председателя правления прекращаются.

20.9. Полномочия председателя Правления могут быть прекращены досрочно по следующим основаниям:

- по собственному желанию;
- по решению общего собрания членов Товарищества;
- в случае прекращения права собственности;
- по решению правления
- по иным основаниям (переезд, длительная болезнь и т.п.).

20.10. Инициировать рассмотрение общим собранием членов Товарищества вопроса досрочного освобождения от исполнения обязанностей председателя правления может представление ревизионной комиссии. При этом ревизионной комиссией должны быть представлены пояснения, указывающие на причины вынесения такого представления. В случае отсутствия в представлении пояснений объясняющих причины вынесения представления, данное представление утрачивает силу и не может быть рассмотрено на общем собрании членов Товарищества.

20.11. Досрочное прекращение полномочий председателя правления по собственному желанию допускается с предупреждением правления Товарищества в письменной форме не позднее, чем за один месяц до предполагаемой даты прекращения полномочий.

20.12. При досрочном прекращении полномочий председателя правления большинством голосов членов правления Товарищества избирается исполняющий обязанности председателя правления или его полномочия решением правления передаются временному управляющему.

21. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

21.1. Ревизионная комиссия Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества на срок 2 года. По истечении установленного срока полномочия ревизионной комиссии прекращаются. В состав ревизионной комиссии входит не менее 2 (двух) человек, являющихся собственниками помещений в многоквартирном доме. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

21.2. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества, а также их близкие родственники.

21.3. Полномочия члена ревизионной комиссии прекращаются с момента прекращения права собственности на помещение в многоквартирном доме. В данном случае полномочия ревизионной комиссии сохраняются до выборов нового состава ревизионной комиссии.

21.4. Ревизионная комиссия:

21.4.1. контролирует деятельность правления Товарищества и его председателя, а так же проводит не реже одного раза в год плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности;

21.4.2. регулярно контролирует исполнение сметы расходов Товарищества и правильность начисления всех членских взносов, обязательных и иных платежей;

21.4.3. имеет право представления общему собранию членов Товарищества заключения по смете расходов Товарищества, годовому отчету и размерам обязательных платежей и членских взносов;

21.4.4. отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

21.5. Ревизионная комиссия товарищества обязана:

21.5.1. представлять отчет о результатах ревизии на общем собрании членов Товарищества с рекомендациями об устранении выявленных нарушений. Отчет представляется на общем собрании членов Товарищества только после ознакомления с ним правления Товарищества;

21.5.2. информировать правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на общем собрании членов Товарищества;

21.5.3. контролировать своевременность рассмотрения правлением Товарищества и его председателем заявлений членов Товарищества.

21.6. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членам либо при выявлении злоупотреблений членами правления Товарищества и председателя правления своими полномочиями ревизионная комиссия в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное общее собрание членов Товарищества, либо обратиться в правоохранительные органы или в суд.

21.7. В случае существенных разногласий, связанных с принятым решением ревизионной комиссией либо, если члены ревизионной комиссии отказываются выполнять свои обязанности, заинтересованное лицо – орган управления Товарищества (Председатель правления, Правление Товарищества, Общее собрание членов Товарищества) вправе для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества привлечь стороннего консультанта (аудиторскую организацию или индивидуального аудитора).

21.8. Размер вознаграждения членам ревизионной комиссии (ревизору) либо приглашенному аудитору определяется решением правления Товарищества.

22. УПРАВЛЯЮЩИЙ ТОВАРИЩЕСТВОМ.

22.1. Управляющий назначается на должность и освобождается от должности в соответствии с действующим ТК РФ приказом Председателя правления ТСЖ.

22.2. Управляющий подчиняется непосредственно Председателю правления ТСЖ.

22.3. Управляющий является наемным работником.

22.4. Основная обязанность управляющего - обеспечение технической эксплуатации дома в соответствии с требованиями нормативных актов в области жилищно-коммунального хозяйства.

22.5. Управляющий в своей работе обязан руководствоваться:

- - Жилищным кодексом РФ;
- - Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда;
- - Методическими рекомендациями по управлению многоквартирным домом;
- - Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- - Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
- - Правилами пользования жилыми помещениями;
- - Правилами внутреннего трудового распорядка ТСЖ;
- - Правилами и нормами охраны труда; правилами техники безопасности, санитарными нормами и правилами, правилами противопожарной безопасности;
- - Проектной и технической документацией дома;
- - Договорной документацией ТСЖ по вопросам технической эксплуатации и поставки коммунальных услуг.

22.6. Управляющий по должности возглавляет службу эксплуатации ТСЖ, состоящую из электрика, сантехника, дворника, уборщика и иных технических работников (далее - работники службы эксплуатации).

22.7. Управляющий соблюдает сам и контролирует соблюдение работниками службы эксплуатации должностных обязанностей, правил внутреннего трудового распорядка, правил и норм охраны труда, санитарных норм, требований противопожарной безопасности.

22.8. Оплата труда управляющего производится в соответствии со штатным расписанием.

22.9. График работы управляющим устанавливается самостоятельно.

22.10. ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕГО

- Утверждать, вносить изменения в штатное расписание работников ТСЖ в пределах утвержденной сметы.

- Осуществлять прием и увольнение работников ТСЖ в соответствии со штатным расписанием. Утверждать им должностные инструкции. Для выполнения своих обязанностей давать работникам службы эксплуатации и Главному бухгалтеру (в пределах своей компетенции и должностных обязанностей) указания, обязательные для исполнения. Отстранять работников службы эксплуатации от работы, в случае грубого нарушения ими должностных обязанностей, правил внутреннего трудового распорядка, правил и норм охраны труда, санитарных норм, требований противопожарной безопасности. Применять к ним меры дисциплинарного и материального воздействия.

- Заключать договора от имени ТСЖ.

- Получать от правления ТСЖ информацию, необходимую для надлежащего исполнения управляющим своих обязанностей.

- При исполнении должностных обязанностей использовать благоустроенное рабочее место, оргтехнику, оборудование, материалы, спецодежду и инвентарь, предоставленные ТСЖ и соответствующие установленным требованиям.

- На компенсацию расходов, понесенных при исполнении должностных обязанностей, в предварительно согласованном с правлением ТСЖ размере.

- На вежливое и корректное обращение со стороны работников ТСЖ и собственников дома.

- Управляющий имеет иные права, установленные действующим законодательством и трудовым договором.

22.11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ УПРАВЛЯЮЩЕГО

- Управляющий домом несет ответственность в пределах, определенных действующим трудовым и гражданским законодательством Российской Федерации:

- За ненадлежащее исполнение или неисполнение своих должностных обязанностей, предусмотренных Уставом и должностной инструкцией.

23. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ. ФИНАНСОВОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ

23.1. Учетная политика Товарищества для целей бухгалтерского и налогового учета на очередной год утверждается решением правления не позднее 31 декабря текущего года.

23.2. Бухгалтерский учет ведется таким образом, чтобы обеспечить отдельный учет обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, а также с оплатой коммунальных платежей, и выручки от реализации товаров (работ, услуг), полученных, соответственно, в рамках уставной деятельности и в рамках хозяйственной деятельности Товарищества.

23.3. Для каждого собственника помещения, занесенного в реестр собственников помещений в многоквартирном доме, создается лицевой счет для аналитического учета операций по обязательствам собственника перед Товариществом и об исполнении этих обязательств.

23.4. Лицевые счета ведутся на отдельных листах (карточках) либо в виде электронной базы данных (файлов, реестров), сформированных с использованием средств вычислительной техники. В реквизитах лицевых счетов отражаются: дата совершения операции, номер документа, вид операции, номер корреспондирующего счета, суммы, остаток и другие реквизиты.

23.5. Финансовый план (смета доходов и расходов) на очередной год должен быть составлен и подписан членами правления Товарищества до 31 января года следующего за текущим годом.

23.6. В финансовом плане отражаются запланированные на очередной год 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 законом и Уставом Товарищества цели. В состав расходов так же могут быть включены затраты на юридические, аудиторские, бухгалтерские услуги направленные на оптимизацию и созданию благоприятных условий деятельности общества.

23.7. Для обеспечения эффективного управления и реализации уставных целей, правление Товарищества ежеквартально осуществляет анализ исполнения финансового плана (сметы доходов и расходов) Товарищества.

24. ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО И ХРАНЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ В ТОВАРИЩЕСТВЕ

24.1. Протоколы общих собраний Членов Товарищества подписывают председатель и секретарь такого собрания, данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

24.2. В случае принятия решения о поименном голосовании постоянному хранению подлежат протоколы общих собраний членов Товарищества с листами голосования.

24.3. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии Товарищества оформляются в письменной форме и подписываются председателем правления Товарищества или его заместителем, председателем ревизионной комиссии соответственно. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

24.4. Копии протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний правления, ревизионной комиссии Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию.

24.5. Товарищество обязано хранить следующие документы:

24.5.1. учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;

24.5.2. протоколы общих собраний Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы правления, приказы исполнительного органа Товарищества;

24.5.3. документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;

24.5.4. делопроизводство Товарищества;

24.5.5. акты ревизионной проверки или заключения ревизионной комиссии Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;

24.5.6. Заключенные Товариществом договоры со сторонними организациями.

24.5.7. иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания Товарищества и исполнительного органа Товарищества.

25. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

25.1. Реорганизация Товарищества (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) может быть осуществлена по решению квалифицированного большинства членов товарищества.

25.2. Реорганизация товарищества осуществляется на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством

25.3. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

25.4. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

25.5. Товарищество ликвидируется:

25.5.1. по решению общего собрания членов Товарищества в случае физического уничтожения многоквартирного дома;

25.5.2. по решению общего собрания членов Товарищества в связи с принятием собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом;

25.5.3. если члены Товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

25.5.4. по решению суда.

25.6. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом и кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а архив, дела и документы Товарищества передаются в установленном порядке в архив, на территории которого расположено Товарищество.

25.7. Суд по требованию члена Товарищества, голосовавшего против принятия решения о реорганизации Товарищества или не принимавшего участия в голосовании по данному вопросу, может признать реорганизацию несостоявшейся в случае, если решение о реорганизации не принималось членами Товарищества, а также в случае представления для государственной регистрации юридических лиц, создаваемых путем реорганизации, документов, содержащих заведомо недостоверные данные о реорганизации.

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

26. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

26.1. Устав Товарищества утверждается общим собранием его членов и вступает в силу с даты государственной регистрации.

26.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему уставу вносятся на основании решения общего собрания. Изменения и дополнения к настоящему уставу подлежат государственной регистрации.

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

26.4. Настоящий Устав составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, а второй у Товарищества.