

«УТВЕРЖДЕН»

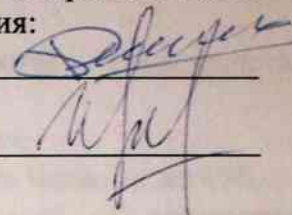
Решением внеочередного общего
собрания собственников помещений
жилого дома по адресу: г. Казань ул.
Четаева дом 56,
Протокол № 1 от 31 декабря 2007 года.

Председатель собрания:

Рачков И.В.

Секретарь собрания:

Иванов А.Н.

Two handwritten signatures in blue ink. The top signature is for the Chairman, Rachev I.V., and the bottom signature is for the Secretary, Ivanov A.N.

**У С Т А В
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
"ЧЕТАЕВА - 56"**

г. Казань 2008 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья и нежилых помещений многоквартирного дома 56 по улице Четаева, именуемое в дальнейшем "Товарищество", создается и ведет деятельность в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов Российской Федерации.

1.2. Полное официальное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Четаева – 56».

Краткое наименование товарищества: ТСЖ «Четаева – 56».

Место нахождения Товарищества: 420126 г. Казань, улица Четаева, дом 56.

1.3. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. Товарищество создается в многоквартирном доме лицами, которым принадлежит право собственности на помещения в таком доме. Число членов Товарищества обязано превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

1.5. Настоящее Товарищество создано на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и проведения заочного голосования путем обхода собственников помещений и письменного оформления с указанием повестки дня и результатов голосования: «за», «против», «воздержался».

1.6. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

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

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

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

2. ПРЕДМЕТ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

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

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

- распределения между членами товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;
- обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- обеспечения коммунальными услугами собственников жилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;
- контроля за соблюдением членами Товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;
- исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицам и в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнения обязательств, принятых по договорам;
- проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- получения и использования на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;
- осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных законодательством и настоящим уставом;
- представления общих интересов членов товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- обеспечения коммунальными услугами собственников, нанимателей и арендаторов жилых и нежилых помещений в ТСЖ;
- оформление прав на объекты недвижимости;
- организация крытых и открытых охраняемых стоянок для автотранспорта собственников и владельцев помещений. Предоставление услуг по ремонту и обслуживанию авто-мототранспорта собственников и владельцев помещений;
- охрана жилого дома, придомовой территории, имущества собственников и владельцев помещений;
- защиты прав и интересов членов товарищества.
- строительство и реконструкция зданий и сооружений;
- содействие в постановке и снятии с учета по месту жительства;
- консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества;
- передача в аренду и/или пользование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории;
- оказание собственникам и владельцам помещений услуг по перепланировке помещений, регистрации сделок с недвижимостью;

- создание условий для содержания домашних животных и оборудование мест для их выгула;
- ведение реестра собственников и владельцев помещений;
- проведение развивающих, спортивных, культурно-развлекательных занятий для детей, подростков и молодежи;
- проведение культурно-массовых мероприятий с участием собственников и владельцев помещений.

Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества. Отдельные виды деятельности могут осуществляться Товариществом только на основании специальных разрешений (лицензий). Перечень этих видов деятельности определяется законом.

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество вправе:

- заключать в соответствии с законодательством договоры управления многоквартирными домами, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;
- определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом Товарищества цели;
- 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;
- организовывать и проводить общие собрания собственников помещений многоквартирного дома, выполнять работы и оказывать услуги собственникам и владельцам помещений в многоквартирном доме;
- пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- передавать по договорам материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

- организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в кондоминиуме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом товарищества;
- продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать с баланса фонды товарищества, если они изношены или морально устарели;
- выбирать управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества.

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

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 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;
- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства застройку выделенных земельных участков;
- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;
- страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся у Товарищества в управление или в собственности.

3.3. В случае неисполнения собственниками или владельцами помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в управлении и общих расходах, Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного исполнения обязательств и/или возмещения обязательных платежей и взносов с момента, когда платёж должен быть произведён.

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

3.5. При отсутствии в помещении собственника и членов его семьи в случае острой необходимости (авария, пожар и т.п.) может быть произведен взлом входной двери квартиры в присутствии члена правления Товарищества и работника милиции (участкового).

3.6. Товарищество обязано:

- обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса, положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава Товарищества;
- заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 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;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между домовладельцами издержки по содержанию и ремонту общего имущества;
- обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, уставом, решениями общего собрания;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.
- выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.
- выступать заказчиком на работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в жилых домах. Заключать договоры с предприятиями, организациями и частными лицами, производить своевременную оплату их услуг.
- выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.
- заключать договора между Товариществом и членом Товарищества по взаимным обязательствам и условиям их выполнения.

4. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА, ВЫХОДА, ВЗНОСЫ

4.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.

- 4.2. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества и/или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.
- 4.3. При вступлении в Товарищество собственник помещения в течение 10 (десяти) дней с момента подачи заявления уплачивает вступительный взнос. Размер вступительного взноса определяется решением общего собрания.
- 4.4. Члены Товарищества систематически вносят членские взносы в сроки и в размерах, определяемых сметой доходов и расходов Товарищества.
- 4.5. Члены Товарищества вправе в любое время вносить добровольные взносы и иные платежи.
- 4.6. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества члена Товарищества по договору входят в состав членов Товарищества с момента возникновения права собственности на указанное имущество и подачи заявления.
- 4.7. В случае если жилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в товариществе.
- 4.8. Членство в товариществе возникает у всех собственников помещений, выразивших свое волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации товарищества в установленном порядке.
- 4.9. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.
- 4.10. Член товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в установленном законодательством порядке.
- 4.11. Собственники жилых помещений и иного недвижимого имущества - члены товарищества обязаны выполнять законные требования товарищества.

5. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

- 5.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.
- 5.2. Средства Товарищества состоят из:
- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;
 - 2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

- 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 4) специальных платежей;
- 5) дополнительных платежей;
- 6) платежей нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений за содержание и ремонт общего имущества и предоставляемые коммунальные услуги;
- 7) прочих поступлений.

5.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества. По решению общего собрания Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утверждаемым членами Товарищества.

5.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии со сметой доходов и расходов Товарищества.

5.5. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Доходы, не предусмотренные сметой, по решению правления могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества.

5.6. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг. Порядок внесения платежей и взносов утверждается правлением.

5.7. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и управление их помещениями, коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается Правлением Товарищества.

5.8. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах.

5.9. Неиспользование членом Товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

5.10. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное

оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания дома, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других домовладельцев.

5.11. Члены товарищества оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставляемые им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг арендаторами.

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

5.13. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета товарищества определяет обязанности всех членов товарищества в отношении регулярных платежей, взносов и сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

5.14. Члены товарищества обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

5.15. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов товарищества.

5.16. Первый финансовый год Товарищества начинается с даты его регистрации и заканчивается 31 декабря года регистрации. Последующие финансовые годы соответствуют календарным.

5.17. Ежегодно после подведения итогов финансового года Правление Товарищества составляет бюджет на предстоящий финансовый год и определяет размер платежей каждого члена Товарищества.

Бюджет Товарищества на следующий год составляется Правлением Товарищества не позднее 15 декабря текущего финансового года и выносится Правлением на утверждение Общего собрания членов товарищества. Общее собрание членов Товарищества, созываемое для утверждения годового бюджета Товарищества, может быть проведено не позднее 60 дней после окончания финансового года. Бюджет Товарищества ежеквартально корректируется в связи с изменением цен, тарифов, МРОТ и т.д..

5.18. Товарищество обязано вести финансовую документацию, в которой отражаются:

- учет всех денежных поступлений и расходов;
- учет фактической стоимости эксплуатации и содержания объектов общей собственности;
- учет капитальных затрат, предусмотренных на текущий и предстоящий финансовый годы;
- список лиц, пользующихся льготами по квартплате и коммунальным платежам, а также получающих субсидии;

5.19. Товарищество предоставляет ежеквартальный отчет о своей деятельности в финансовые и налоговые органы. Вся документация, которая

ведется в Товариществе, по письменному требованию, предоставляется на обозрение членам Товарищества и кредиторам.

5.20. Обязательные платежи, взносы и сборы вносятся членами Товарищества ежемесячно не позднее 10 числа каждого месяца, следующего за расчетным и используются на содержание и текущий ремонт объектов общей собственности, а также на покрытие расходов, связанных с управлением объектами общей собственности. Размер регулярных платежей определяется согласно действующим нормативам.

5.21. К затратам, осуществляемым из обязательных платежей относятся:

- оплата труда председателя Правления, заместителя председателя, бухгалтера, аудитора, охраны, вахтеров, дворника, уборщицы, а также других лиц, которые могут потребоваться для надлежащего управления жилым зданием и земельным участком;
- выплаты по уборке мусора, ремонту, покраске конструкций и сооружений недвижимого имущества;
- плата за потребление тепла, воды, газа, электроэнергии, за телефон и другие коммунальные услуги;
- другие расходы, связанные с осуществлением руководства текущей деятельностью Товарищества;

5.22. Платежи, связанные с текущими расходами Товарищества, осуществляются в соответствии с бюджетом, утвержденным Общим собранием членов Товарищества.

2.23. Правление Товарищества не вправе превысить текущие расходы более чем на 10% годового бюджета на незапланированные затраты без решения Общего собрания Товарищества.

6. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Член Товарищества имеет право:

6.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями или имеющимися правами требования относительно строящихся или реконструируемых помещений.

6.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества лично в том числе заочно, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

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

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

6.1.5. Получать от Правления, Председателя правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

6.1.6. Производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов Товарищества.

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

6.1.8. Присутствовать на заседаниях Правления Товарищества.

6.1.9. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

6.1.10. Пользоваться преимущественным правом на получение услуг, оказываемых товариществом.

6.1.11. Член Товарищества может отказаться от оплаты части обязательных платежей в силу длительного неиспользования жилого и/или нежилого помещения на основании письменного заявления. Решение по этому вопросу принимает Общее собрание простым большинством голосов.

6.1.12. Оспаривать действия/бездействие Товарищества в судебном порядке.

6.2. Права члена Товарищества у собственников помещений возникают с момента вступления в члены Товарищества.

7. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Члены Товарищества обязаны:

- содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;
 - использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;
 - использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;
 - выполнять законные требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, Председателя правления Товарищества;
 - нести ответственность за нарушение обязательств по управлению Товариществом и/или по внесению членских взносов;
 - соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания многоквартирных домов и придомовой территории;
 - принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества.
- Регулярные платежи, взносы и сборы производить не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным;

- предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;
- обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;
- устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договорами;
- исполнять взятые на себя обязательства по отношению к Товариществу согласно заключенному договору;
- не совершать действий, нарушающих интересы Товарищества и его членов;
- соблюдать этические нормы поведения в отношениях друг с другом;
- соблюдать правила проживания в многоквартирном доме;
- соблюдать правила коллективной безопасности;
- нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и иными правовыми актами, уставом товарищества.

7.2. Член Товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:

- копия устава Товарищества и сведения об его обязательствах перед Товариществом;
- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
- сведения о страховании общего имущества;
- данные действующей сметы и финансового отчета за предшествующий период Товарищества;
- сведения о любых известных капитальных затратах, которые Товарищество планирует произвести в течение двух предстоящих лет.

8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ

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

8.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) внесение изменений в Устав Товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 3) избрание и прекращение полномочий правления (членов правления), Председателя правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

- 4) установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов товарищества и/или домовладельцев;
 - 5) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
 - 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
 - 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
 - 8) утверждение годовой сметы деятельности Товарищества и отчета о выполнении такой сметы;
 - 9) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
 - 10) принятие и изменение по представлению Председателя правления 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 об отчуждении, о сдаче в аренду, залог или передаче их прав на имущество товарищества членам товарищества или третьим лицам, предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом;
 - 13) принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества;
 - 14) определение размера вознаграждения членам правления товарищества;
 - 15) заключение договора с Председателем правления в случае принятия решения о ежемесячной оплате его работы;
 - 16) передача полномочий управления домом сторонней Управляющей организации (компании);
 - 17) другие вопросы, предусмотренные настоящим Уставом или иными федеральными законами.
- 8.3. Уставом Товарищества к компетенции общего собрания членов Товарищества помимо указанных в п. 8.2 также может быть отнесено решение иных вопросов.
- 8.4. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.
- 8.5. Годовое Общее собрание созывается не позднее 60 дней после окончания финансового года.
- 8.6. Общее собрание может проводиться как в самом доме, так и в любом другом месте, удобном для проведения собрания.
- 8.7. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе правления, членов товарищества, обладающих 10% и более голосов от общего числа голосов в товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

- 8.8. Каждый член Товарищества может принимать участие в Общем собрании лично или передавать свои полномочия другому члену Товарищества или своему представителю без оформления доверенности.
- 8.9. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.
- 8.10. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.
- 8.11. Правомочия общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со ст. 45 Жилищного Кодекса и настоящим Уставом. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют более половины членов Товарищества или их представителей.
- 8.12. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным настоящим Кодексом к компетенции общего собрания в соответствии с п. п. 2, 6, 7, 12 п. 8.2. настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.
- 8.13. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.
- 8.14. Результаты голосования являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.
- 8.15. Решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания Товарищества, могут быть приняты посредством опроса в письменной форме. Опросные листы вручаются каждому собственнику помещений под роспись или направляются заказным письмом.
- 8.16. Вопросы, касающиеся жилых или нежилых помещений, могут обсуждаться и разрешаться по группам членов Товарищества, которым принадлежат помещения такого вида (жилое или нежилое).
- 8.17. Количество голосов на общих собраниях членов Товарищества пропорционально доле принадлежащих ему помещений. Доля определяется в квадратных метрах общей площади принадлежащих члену Товарищества помещений.
- 8.18. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут

принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

8.19. Член Товарищества вправе принимать участие в Общем собрании Товарищества с правом голоса, если он полностью внес все необходимые взносы и платежи на дату не позднее, чем за 5 дней до проведения Общего собрания членов Товарищества.

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

8.21. Порядок проведения собрания:

- Подсчет числа присутствующих и определение кворума. Общее собрание членов Товарищества полномочно независимо от числа присутствующих на нем членов Товарищества или их представителей;
- доклад (информация) о выполнении решений предыдущего собрания;
- обсуждение вопросов, обозначенных в повестке дня;
- предложения по совершенствованию работы Правления товарищества;
- разное.

9. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

9.1. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества.

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

9.3. Членами Правления товарищества являются собственники помещений, избираемые из числа членов товарищества общим собранием на два года. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

9.4. Число членов правления строго не регламентируется и может состоять из любого числа членов.

9.5. Передоверие членом правления своих полномочий иному лицу не допускается.

9.6. Председателя правления Товарищества избирается на общем собрании. Срок полномочий Председателя правления Товарищества составляет 5 (пять) лет.

9.7. Правление имеет право нанять на контрактной основе Управляющего, с предоставлением ему прав и полномочий председателя правления Товарищества.

9.8. Освобождение председателя от полномочий осуществляется по решению общего собрания.

9.9. Председатель правления Товарищества не реже одного раза в три месяца по графику созывает заседания правления Товарищества.

Регулярные заседания правления могут проводиться по графику или созываться Председателем правления Товарищества в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления.

Если заседания проходят не по графику, уведомления о них направляются каждому члену правления по почте или вручаются лично не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.

Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления.

9.10. Заседание Правления Товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления Товарищества. Решение Правления оформляется протоколом. Если на заседании Правления количество присутствующих не будет составлять большинства членов Правления, то большинством голосов присутствующие могут перенести данное заседание.

9.11. В обязанности Правления Товарищества входят:

- 1) обеспечение соблюдения 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 о 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 в многоквартирном доме;
- 7) ведение списка членов Товарищества, делопроизводство, ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из настоящего устава обязанностей.

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

9.13. Председатель правления Товарищества 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 входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

9.14. В случае прекращения председателем членства в Товариществе или прекращения исполнения им обязанностей председателя Правления (в случае болезни, отказа от работы и др.) его функции (после обсуждения и одобрения членами Правления) исполняет заместитель председателя Правления до ближайшего общего собрания членов Товарищества.

9.15. При заключении договора с управляющей организацией Правление Товарищества передает свои функции этой управляющей организации.

10. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Для осуществления контроля за деятельностью товарищества общее собрание может избирать ревизионную комиссию или ревизора из числа членов товарищества.

10.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.

10.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

10.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

10.4.1. Проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год.

10.4.2. Представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов.

10.4.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

10.4.4. Без заключения ревизионной комиссии Общее собрание Товарищества не вправе утверждать финансовый отчет, годовой баланс и общий размер обязательных взносов и платежей.

11. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

11.3. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством, в том числе по решению общего собрания.

11.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия в Товариществе.