УТВЕРЖДЕН
Протоколом общего собрания членов
Товарищества собственников жилья
«ТЕКТОНИК-СЕРВИС»
Протокол № __
от «29» апреля 2015 года

У С Т А В

Товарищества собственников недвижимости «ТЕКТОНИК-СЕРВИС»

(в новой редакции)

РТ, гор. Казань
2015 год

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников недвижимости «ТЕКТОНИК-СЕРВИС», далее именуемое «Товарищество», является некоммерческой организацией, объединяющей собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: г.Казань, ул.2-ая Азинская, д.1А, именуемом в дальнейшем «многоквартирный дом» для совместного управления комплексом недвижимого имущества в данном многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Товарищество учреждено в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Жилищным кодексом Российской Федерации.

Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

Товарищество осуществляет свою деятельность на основании гражданского, жилищного и иного законодательства, действующего на территории Российской Федерации, и настоящего устава.

1.3. Полное официальное наименование Товарищества: **Товарищество собственников недвижимости «ТЕКТОНИК-СЕРВИС»**

Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: **ТСН «ТЕКТОНИК-СЕРВИС»**

Место нахождения Товарищества: **Российская Федерация, Республика Татарстан, город Казань.**

1.4. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, соответствующую предмету и целям деятельности Товарищества. Товарищество не имеет в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли и не распределяет полученную прибыль между своими членами.

Полученная Товариществом прибыль от предпринимательской деятельности и использования имущества Товарищества направляется на финансирование основной деятельности Товарищества - управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса и другие цели, предусмотренные законодательством и настоящим уставом.

Доходы от передачи в пользование гражданам и (или) юридическим лицам объектов недвижимого имущества, находящихся в общей долевой собственности членов Товарищества как собственников помещений в многоквартирном доме, принадлежат собственникам этого имущества и могут быть распределены между ними в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятым в соответствии с п. п. 2 и 3 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.5. Товарищество создано без ограничения срока его деятельности.

1.6. Товарищество имеет смету доходов и расходов на год, расчетный и иные счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием.

1.7. Товарищество имеет в собственности обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам всем этим имуществом.

Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

1.8. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

1.9. Товарищество может иметь гражданские права, которые соответствуют целям деятельности, предусмотренным в настоящем уставе, нести связанные с этой деятельностью обязанности, совершать сделки, не противоречащие законодательству и настоящему уставу.

Товарищество не вправе совершать сделки, противоречащие целям и предмету его деятельности, определенным законом или иными правовыми актами.

1.10. Товарищество создано для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством

пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с ЖК РФ помещениями в данном многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами.

Товарищество может распоряжаться таким имуществом только путем передачи его в пользование (возмездное или безвозмездное) с соблюдением требований ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и ст. 246 ГК РФ. Отчуждать общее имущество в многоквартирном доме Товарищество не вправе.

2. Предмет и цели деятельности Товарищества

2.1. Предметом и целями деятельности Товарищества является осуществление его прав и исполнение обязанностей, предусмотренных законом и настоящим уставом.

Целями создания и деятельности Товарищества являются:

управление многоквартирным домом для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме;

надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, которое должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома,

2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества,

3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц,

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

3. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Общие денежные средства, находящиеся на специальном счете. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений

в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

3.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

3.3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

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

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

3.6. В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома. Указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются предусмотренным настоящей частью имуществом в соответствии с гражданским законодательством.

3.7. Собственникам помещений в многоквартирном доме 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 сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, процентов, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете.

3.8. Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения и предшествующим собственником такого помещения.

3.9. Право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение.

3.10. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля нового собственника такого помещения в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествующего собственника такого помещения.

3.11. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете.

3.12. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете.

3.13. Условия договора, в соответствии с которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, являются ничтожными.

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

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

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

3.17. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

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

3.18. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3.19. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.

4. Средства и имущество Товарищества

4.1.В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

4.2. 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) прочих поступлений.

4.3. 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.

4.4. Правление Товарищества в лице его председателя имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества и целями деятельности Товарищества.

5. Хозяйственная деятельность Товарищества

5.1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

5.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме;

4) иными в соответствии с целями деятельности Товарищества

5.3. 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 уставом Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества собственников жилья, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Уставом.

6. Членство в Товариществе

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

6.2. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

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

6.4. Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

6.5. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные п.6.4 Устава, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

6.6. Членство в Товариществе прекращается:

с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества;

с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме;

с момента ликвидации Товарищества, как юридического лица.

6.7. При реорганизации юридического лица, являющегося членом Товарищества либо смерти гражданина, являющегося членом Товарищества, их правопреемники (наследники), приобретатели имущества вправе вступить в члены Товарищества с момента возникновения у них права собственности на жилое и /или нежилое помещение в многоквартирном доме.

7. Права Товарищества

7.1. Товарищество вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные, обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный

фонд, а также расходы на другие установленные Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим уставом цели;

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

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

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

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

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

3) 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;

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

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

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

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

8. Обязанности Товарищества

8.1. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также настоящего устава;

2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным Кодексом Российской Федерации;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

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

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

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данных домах, в том числе в отношениях с третьими лицами;

9) выполнять иные обязанности, установленные действующим законодательством.

9. Права членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в многоквартирном доме

9.1.Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим уставом, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

9.2. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

9.3. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

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

2) реестр членов Товарищества;

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

4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

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

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

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

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

9) иные предусмотренные Жилищным кодексом, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

10. Обязанности членов Товарищества

10.1 Член Товарищества обязан:

1) выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества.

2) соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3) вносить 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 в порядке, установленном решением общего собрания членов Товарищества.

4) нести бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме; доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника; неиспользование членом Товарищества принадлежащих ему на праве собственности помещений либо его отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не являются основанием для освобождения члена Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

5) содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

6) сспользовать общее имущество в многоквартирном доме только по его прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данным имуществом.

7) предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием членов Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.

8) обеспечить доступ представителям Товарищества и третьим лицам в принадлежащее ему помещение для осмотра и ремонта общего имущества в многоквартирном доме или для предотвращения возможного ущерба.

9) устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников 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.

10) использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством.

11) нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами принадлежащих им помещений.

12) при отчуждении помещения не иметь задолженности перед Товариществом по коммунальным платежам, расходам по содержанию общего имущества и иным обязательным сборам и платежам.

13) выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

11. Органы управления Товарищества

11.1. Органами управления Товарищества являются:

общее собрание членов Товарищества (далее – «общее собрание»);

правление Товарищества (далее – «правление»).

председатель правления Товарищества (далее- «председатель»).

11.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется правлением.

12. Общее собрание членов Товарищества

12.1. К компетенции общего собрания относятся:

1) внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции;

2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидатора или ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов (в случае, если данные полномочия не были переданы ликвидатору или ликвидационной комиссии);

3) избрание членов правления, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

5) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;

6) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом Республики Татарстан установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

7) 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;

9) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

10) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

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

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

13) утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;

14) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

15) рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

16) принятие и изменение по представлению председателя правления 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 настоящим Жилищным кодексом, настоящим уставом и решениями общего собрания членов Товарищества;

17) определение размера вознаграждения членов правления, в том числе председателя правления;

18) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

19) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

20) иные вопросы в соответствии с действующим законодательством.

12.2. Общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

12.3. Общее собрание членов Товарищества проводится ежегодно. Сроки и порядок проведения годового общего собрания, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием.

12.4. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания являются внеочередными. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе любого из членов Товарищества.

12.5. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества; при отсутствии кворума для проведения годового общего собрания должно быть проведено повторное общее собрание.

12.6. Член Товарищества, по инициативе которого созывается общее собрание, обязан сообщить другим членам Товарищества о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения; сообщение о проведении общего собрания должно быть размещено в помещениях, определенных решением общего собрания и доступных для всех собственников помещений в данных домах.

12.7. В сообщении о проведении общего собрания должны быть указаны:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня данного общего собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

12.8. Решения общего собрания по вопросам, отнесенным настоящим уставом к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 5, 6, 9, 10, 18 и 19 статьи 13.1 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.

12.9. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

12.10. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

12.11. Решения общего собрания оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием; решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в многоквартирном доме членом Товарищества, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

12.12. Протоколы общих собраний по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением общего собрания.

12.13. Решение общего собрания, принятое в установленном законодательством порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех членов Товарищества, которые не участвовали в голосовании или голосовали против.

12.14. Член Товарищества вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием с нарушением требований действующего законодательства, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный член Товарищества узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе

обжалуемое решение, если голосование указанного члена Товарищества не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному члену Товарищества.

12.15. В случае, если при проведении общего собрания путем совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в настоящем уставе кворума, в дальнейшем решения общего собрания с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, оформленных в письменной форме решений по вопросам, поставленным на голосование) в соответствии с требованиями действующего законодательства.

12.16. В случае принятия общим собранием соответствующих решений, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, возможно использование системы для размещения сообщений о проведении общего собрания, решений, принятых общим собранием, итогов голосования, для хранения протоколов общих собраний по вопросам повестки дня общего собрания, для размещения электронных образов решений по вопросам, поставленным на голосование, а также для осуществления голосования по вопросам повестки дня общего собрания в соответствии с требованиями действующего законодательства.

13. Правление Товарищества

13.1. Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания.

13.2. Правление Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества из числа членов Товарищества в количестве от 5 (Пять) до 7 (Семь) человек. Срок полномочий правления Товарищества – 5 (Пять) лет.

13.3. Правление Товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя Товарищества.

13.4. Правление Товарищества собственников жилья является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

13.5. Заседание правления созывается председателем по мере необходимости, но не реже чем один раз в 6 (Шесть) месяцев.

13.6. Правление правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления. Решения правления принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления, секретарем заседания правления.

13.7.В обязанности правления входят:

1) соблюдение Товариществом законодательства и требований настоящего устава;

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 для утверждения;

4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их на основании приказов председателя правления;

6) заключение в лице председателя правления договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

7) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

8) созыв и проведение общего собрания;

9) выполнение иных вытекающих из настоящего устава обязанностей.

14. Председатель правления Товарищества

14.1. Председатель правления избирается на 5 лет. Председатель правления обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

14.2. Председатель правления действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, настоящим уставом не требуют обязательного одобрения правлением или общим собранием, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим уставом и решениями общего собрания.

15. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

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

15.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

15.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;

2) представляет общему собранию заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

3) представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

4) отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

16. Реорганизация Товарищества

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

16.2. Товарищество по решению общего собрания может быть преобразовано в кооператив в соответствии с действующим гражданским законодательством.

16.3. Реорганизация Товарищества может быть осуществлена в форме разделения или выделения при условии соблюдения требований, установленных действующим законодательством.

17. Ликвидация Товарищества

17.1. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

17.2. Общее собрание 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.

18. Участие Товарищества в объединениях

18.1 Для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами два и более Товарищества собственников жилья по договору между собой могут создать объединение (ассоциацию, союз) товариществ собственников жилья. Управление таким

объединением осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о некоммерческих организациях.