

Межрайонная ИФНС России №19
по Саратовской области
В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР
ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ ВНЕСЕНА ЗАПИСЬ
«30» января 2014 г.
ОГРН 1166451046395
ГРН 2146451042411
начальник (заместитель начальника)
Р.А. Похач
(фамилия, инициалы)
«30» 01 2014 г.
М.П.
Экземпляр документа хранится в регистрирующей



«УТВЕРЖДЕНО»

Решением общего собрания
собственников помещений
в доме №88 по ул. Петровская
в г. Энгельсе Саратовской области.
Протокол №3
от «29» 12 2016 г.

УСТАВ

Товарищества собственников недвижимости «На Петровской»

г. Энгельс 2016 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1 Товарищество собственников недвижимости «*На Петровской*» создано и действует в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, в редакции федеральных законов от 04.06.2011 №123-ФЗ, от 18.07.2001 №242-ФЗ, от 30.11.2011 №349-ФЗ, от 06.12.2011 №401-ФЗ, от 01.04.2012 №26-ФЗ, от 05.06.2012 №55-ФЗ, от 29.06.2012 №93-ФЗ, от 29.06.2012 №96-ФЗ, от 02.06.2016 №188-ФЗ, другим действующим законодательством Российской Федерации.
- 1.2 Организационно – правовая форма Товарищества – товарищество собственников недвижимости.
- 1.3 Полное наименование Товарищества: *Товарищество собственников недвижимости «На Петровской»* Краткое наименование: *ТСН «На Петровской»*.
- 1.4 Место нахождения Товарищества: *413100, Россия, Саратовская область, г. Энгельс, ул. Петровская, д. 88, кв.137.*
- 1.5 Товарищество создано решением общего собрания собственников помещений в доме №88 по ул. Петровская в г. Энгельсе Саратовской области, протокол №1 от «16» сентября 2016 г.
- 1.6 Товарищество в своей деятельности руководствуется нормами настоящего Устава, действующего законодательства РФ, нормами международного права.
- 1.7 Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

2. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА

- 2.1 Товарищество является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме, созданной и действующей на основании Гражданского Кодекса РФ и Жилищного Кодекса РФ, Федерального закона «О некоммерческих организациях», других законов и нормативных актах и Уставом Товарищества.
- 2.2 Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.
- 2.3 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.
- 2.4 Товарищество собственников недвижимости отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников недвижимости не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества собственников недвижимости не отвечают по обязательствам Товарищества.
- 2.5 Товарищество по договору с другими товариществами собственников недвижимости может участвовать в создании и стать участником объединения (ассоциации, союза) товариществ собственников недвижимости. Управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о некоммерческих организациях.

3. ЦЕЛИ ТОВАРИЩЕСТВА

- 3.1 Товарищество как добровольное объединение собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: *Саратовская область, г. Энгельс, ул. Петровская, д. 88*, создано в целях 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 и приращению такого имущества, предоставлению коммунальных услуг лицам, пользующимся на законном основании помещениями в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1 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 Уставом Товарищества цели;
 - 3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещений 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.
- 4.1.1 В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество собственников недвижимости вправе:
- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
 - 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
 - 3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведение 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.
- 4.1.2 В случае неиспользования собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительно возмещения обязательных платежей и взносов.
- 4.1.3 Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неиспользования собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

4.2 Товарищество обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;
- 2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном ЖК РФ и настоящим Уставом;

- 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 собственниками 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) вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течении первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор, в соответствии с Жилищным Кодексом РФ;
- 10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор, в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, в течении трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав Товарищества изменений, 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.

5. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

- 5.1 В Собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а так же 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) прочих поступлений.
- 5.3 На основании решения общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.
- 5.4 Правление Товарищества собственников недвижимости имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

- 5.5 Товарищество ведет бухгалтерскую, финансовую, статистическую и хозяйственную отчетность в порядке, установленном законодательством РФ.
- 5.6 По месту нахождения правления Товарищества хранится полная документация, включая:
- список членов Товарищества с указанием их долей в праве общей собственности на общее имущество;
 - протоколы Общих собраний Товарищества;
 - список членов Правления и Ревизионной комиссии;
 - протоколы заседания Правления Товарищества;
 - акты ревизионной комиссии;
 - паспорт домовладения;
 - документы бухгалтерского учета, финансовой, статистической и хозяйственной отчетности;
 - техническая документация на многоквартирный дом, находящиеся в управлении Товарищества;
 - иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

6. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

- 6.1 Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.
- 6.2 Товарищество собственников недвижимости может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:
- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
 - 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
 - 3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.
- 6.3 На основании решения общего собрания членов Товарищества, собственников недвижимости, доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные ЖК РФ и Уставом Товарищества.

7. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

- 7.1 Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество собственников недвижимости.
- 7.2 Лица, приобретающие помещения в этих домах, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.
- 7.3 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.
- 7.4 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.
- 7.5 Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные п.7.4. настоящего Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.
- 7.6 Членство в товариществе собственников недвижимости, созданном собственниками помещений в двух и более многоквартирном доме, прекращается у всех являющихся членами Товарищества собственников помещений в одном из многоквартирного дома с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества собственника помещения в многоквартирном доме, в товариществе которого после прекращения этого членства члены товарищества, являющиеся собственниками помещений в том же доме, будут обладать менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов

собственников помещений в данных домах. После прекращения членства в товариществе собственники помещений в данных домах обязаны выбрать и реализовать один из указанных в ст.161 ЖК РФ способов управления многоквартирным домом.

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

- 8.1 Члены Товарищества собственников недвижимости и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в полном объеме, которые установлены ЖК РФ и настоящим Уставом, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.
- 8.2 Члены Товарищества собственников недвижимости и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.
- 8.3 Члены Товарищества собственников недвижимости и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:
- 1) Устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
 - 2) реестр членов Товарищества;
 - 3) бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества 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 ЖК РФ, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.
- 8.4 Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.
- 8.4.1 Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
- 8.5 Собственники помещений обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по внесению платы за помещение возникает у собственника с момента возникновения права собственности на жилое помещение.
- 8.5.1 Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - 2) плату за коммунальные услуги.
- 8.5.2 Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление (теплоснабжение). Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов.
- 8.6 Члены товарищества собственников недвижимости вносят обязательные платежи и 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 органами управления Товарищества.
- 8.7 Не являющиеся членами Товарищества собственников недвижимости собственники помещений в многоквартирном доме, в котором создано Товарищество, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом собственников недвижимости.

9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

Органами управления Товарищества являются общее собрание членов Товарищества, Правление Товарищества. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества.

9.1 Общее собрание членов Товарищества

- 9.1.1 Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Уставом Товарищества. Общее собрание может быть годовым (проводиться не реже одного раза в год) и внеочередным.
- 9.1.2 К компетенции общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости относятся:
- 1) внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;
 - 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
 - 3) избрание членов Правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий.
Общее собрание при рассмотрении вопроса об избрании членов Правления может принять решение об избрании также Председателя Правления Товарищества из числа Правления Товарищества.
 - 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
 - 5) 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;
 - 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
 - 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
 - 8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

- 9) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об использовании таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 10) утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;
- 11) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 12) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 13) 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 настоящим Кодексом, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;
- 14) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества;
- 15) другие вопросы, предусмотренные настоящим ЖК РФ или иными федеральными законами.

9.1.3 Общее собрание членов Товарищества собственников недвижимости имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

9.2 Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества

9.2.1 Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества осуществляется лицом, по инициативе которого оно созывается, одним из следующих способов:

- 1) размещается с наружной стороны каждого подъезда или на специальных стендах, при условии общей доступности и читаемости уведомления;
- 2) направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку;
- 3) посредством почтового отправления (заказным письмом).

Общее собрание членов Товарищества своим решением может предусмотреть иные способы уведомления о проведении общего собрания.

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

9.2.2 В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указывается:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание;
- 2) место и время проведения собрания;
- 3) повестка дня общего собрания.

Общее собрание членов Товарищества собственников недвижимости не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня (ограничение установлено п.5 ст.146 ЖК РФ).

9.2.3 Правомочия общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости устанавливаются ЖК РФ и настоящим Уставом (п.9.1.2 Устава). Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

9.2.4 Решение общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным Уставом к компетенции общего собрания в соответствии с п.п.2.6 и п.п.9.1.2 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 иных их представителей.

9.2.5 Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества.

9.2.6 Решение общего собрания членом Товарищества собственников недвижимости может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном настоящим Уставом.

9.2.7 Общее собрание членов Товарищества в форме очно-заочного голосования

В случае, если Общее собрание членов товарищества не имело кворума, в дальнейшем решения общего собрания с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения очно-заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование).

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

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

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

9.2.8 Голосование на общем собрании членов Товарищества.

- 1) Правом голосования на общем собрании членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены Товарищества. Голосование осуществляется членами Товарищества как лично, так и через своего представителя.
- 2) Представитель члена Товарищества действует в соответствии с полномочиями, указанными в составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 ГК РФ или удостоверена нотариально.
- 3) Количество голосов, которым обладает член Товарищества на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данных домах.
- 4) Голосование проводится по каждому вопросу повестки дня непосредственно после его обсуждения. Голосование может быть проведено несколькими способами: посредством поднятия рук, посредством мандатов или письменных решений собственников, в которых указана доля в праве общей собственности на общее имущество и количество голосов, которым обладает данный собственник (п.4 ст.48 ЖК РФ).
- 5) Голосование по вопросам повестки дня общего собрания, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.
- 6) 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 членам 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 ли нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

9.3 Правление Товарищества

- 9.3.1 Руководство деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости.
- 9.3.2 Правление Товарищества собственников недвижимости избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок два года.
- 9.3.3 Правление Товарищества собственников недвижимости избирает из своего состава Председателя Правления Товарищества, если Председатель Правления Товарищества не был избран Общим собранием при избрании Правления Товарищества.
- 9.3.4 Членом Правления Товарищества собственников недвижимости 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 (ревизор) Товарищества. Член Правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в Правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления Товарищества.
- 9.3.5 Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.
- 9.3.6 Заседание Правления Товарищества созывается в сроки, установленные настоящим Уставом (не реже одного раза в три месяца).
- 9.3.7 Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления 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. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем Правления Товарищества, секретарем заседания Правления Товарищества.

9.3.8 Обязанности Правления Товарищества

В обязанности Правления Товарищества собственников недвижимости входят:

- 1) соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов 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 реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества собственников недвижимости обязанностей.

9.4 Председатель Правления Товарищества

- 9.4.1 Председатель Правления Товарищества собственников недвижимости избирается на срок два года. Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.
- 9.4.2 Председатель Правления Товарищества собственников недвижимости действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки в соответствии с законодательством, Уставом товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных ЖК РФ, Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

9.5 Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

- 9.5.1 Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества (быть ревизором) не могут входить члены Правления Товарищества.
- 9.5.2 Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.
- 9.5.3 Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:
- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
 - 2) представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
 - 3) представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетность о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
 - 4) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

10. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

- 10.1 Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:
- 1) помещения в данных домах, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данных домах, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данных домах оборудование (технические подвалы);
 - 2) иные помещения в данных домах, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данных домах, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятия физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
 - 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данных домах 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;
- 10.2 Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме
- 10.3 Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этих домах пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.
- 10.4 Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

11. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1 Реорганизация Товарищества

- 11.1.1 Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены законодательством.
- 11.1.2 Товарищество по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.
- 11.1.3 Реорганизация товарищества собственников недвижимости, созданного в двух и более многоквартирном доме, может быть осуществлена в форме разделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 Жилищного Кодекса РФ. Решение о разделении Товарищества может быть принято на общем собрании его членов большинством голосов членов Товарищества от числа голосов членов Товарищества, присутствующих на его общем собрании, при условии согласия на такое разделение общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, решение о котором принято большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом многоквартирном доме в течении двух лет с момента проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором инициировали такое разделение.
- 11.1.4 Реорганизация Товарищества, созданного в двух и более многоквартирном доме, может быть осуществлена в форме выделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 Жилищного Кодекса РФ. Решение о выделении Товарищества может быть принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в которых будет создано товарищество собственников недвижимости в процессе выделения, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данных домах.

11.2 Ликвидация Товарищества

- 11.2.1 Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.
- 11.2.2 Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества собственников недвижимости в случае, если члены Товарищества не обладают более пятидесяти процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

12. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩИЙ УСТАВ

- 12.1 Все изменения и дополнения в настоящий Устав могут быть приняты общим собранием членов Товарищества большинством голосов от общего числа голосов членов Товарищества, присутствующих на собрании.
- 12.2 Изменения и дополнения, вносимые в настоящий Устав, подлежат государственной регистрации в установленном порядке и приобретают юридическую силу с момента такой регистрации.