

“У Т В Е Р Ж Д Е Н”
решением общего собрания
членов товарищества
собственников жилья
«_____»,
проведенного в форме заочного
голосования, протокол № __
от “__” _____ 201__ г.

Председатель правления ТСЖ:

_____/_____/

УСТАВ
товарищества собственников жилья
“_____”
(новая редакция)

город Пермь 201__ г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья “_____”, далее – “товарищество”, создано решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № ___ от “___” _____ года), зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по _____ району г. Перми, внесено в единый государственный реестр юридических лиц «_» _____ за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 0000000000000. Товарищество создано для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 614000, г. Пермь, ул. Монастырская, 1, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом. Предыдущая редакция Устава товарищества принята на общем собрании собственников помещений (*вариант - на общем собрании членов товарищества*) (протокол № ___ от «___» _____ года).

1.2. Настоящая редакция Устава принята в целях приведения Устава товарищества в соответствие с действующим законодательством.

1.3. Полное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья “_____”. Сокращенное наименование товарищества: ТСЖ “_____”.

1.4. Место нахождения товарищества: 614000, г. Пермь, ул. Монастырская, 1. Почтовый адрес товарищества: 614000, г. Пермь, ул. Монастырская, 1.

2. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей на добровольной основе членов товарищества – собственников помещений в многоквартирном доме (участников общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме), расположенном по адресу: 614000, г. Пермь, ул. Монастырская, 1.

2.2. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

2.3. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты.

2.4. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие действующему законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, исполнять обязанности, представлять общие интересы членов товарищества и собственников помещений в многоквартирном доме во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами, в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, выступать истцом и ответчиком в суде.

2.5. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

2.6. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, действующим законодательством, а при наличии договоров с органами государственной власти и местного самоуправления также этими договорами.

3. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Средства товарищества состоят из:

- 1) вступительных и иных взносов и сборов членов товарищества,
- 2) обязательных платежей членов товарищества, а также собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами товарищества;
- 3) субсидий на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт недвижимости, коммунальные услуги и иные цели, иных субсидий в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными актами Пермского края и местными нормативными актами;
- 4) доходов от хозяйственной деятельности, направленных на реализацию уставных целей и задач товарищества;
- 5) средств резервного и иных специальных фондов (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме);
- 6) прочих поступлений.

3.2. Часть свободных денежных средств может быть помещена в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги исключительно на основании решения общего собрания членов товарищества.

3.3. По решению общего собрания членов товарищества товарищество может образовать специальные фонды для реализации уставных задач. Порядок образования и расходования средств специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества. Средства, направленные в специальные фонды, не подлежат возврату члену товарищества при отчуждении принадлежащего ему помещения.

3.4. В собственности товарищества может находиться любое имущество, приобретаемое товариществом по основаниям, предусмотренным законом, в том числе, и недвижимое имущество, входящее в состав многоквартирного дома.

4. ЦЕЛЬ, ЗАДАЧИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. Цель деятельности товарищества: управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме, в котором отдельные части (помещения), предназначенные для жилых или иных целей, находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности.

4.2. Товарищество создано для решения следующих задач:

- 1) совместного управления и обеспечения эксплуатации комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) согласования порядка реализации собственниками помещений прав по владению, пользованию и в установленных законом пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме;
- 3) осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости;

4) распределения между собственниками помещений обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;

5) обеспечения надлежащего противопожарного, экологического, технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме;

6) обеспечения соблюдения собственниками помещений и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания дома и придомовой территории;

7) организации предоставления собственникам помещений коммунальных услуг.

4.3. Для достижения уставных целей и задач, товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

1) обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном доме;

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

3) сдачей в аренду, в наем части общего имущества в многоквартирном доме.

4.4. По решению общего собрания членов товарищества доходы, полученные в результате хозяйственной деятельности товарищества, используются для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели и задачи, предусмотренные настоящим Уставом.

4.5. Доходы, полученные от хозяйственной деятельности товарищества, распределению среди членов товарищества не подлежат.

5. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

5.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности 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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); 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; а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

5.2. Общее имущество в многоквартирном доме не подлежит отчуждению собственниками помещений отдельно от права собственности на помещения в многоквартирном доме. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

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

Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

5.4. Доля собственности каждого собственника помещений в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме следует судьбе права на помещение, принадлежащее этому собственнику.

5.5. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в доме, определяется долей указанного собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

5.6. Неиспользование собственниками помещений принадлежащих им помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения собственников помещений полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

5.7. Все недвижимое и иное имущество, приобретенное товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в собственности товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе товарищества как его собственности.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Товарищество вправе:

- 1) заключать договор управления многоквартирным домом, договоры, обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и имущества, находящегося в собственности товарищества, а также прочие договоры в интересах членов товарищества;
- 2) определять смету доходов и расходов товарищества на год, включая необходимые расходы на текущий и капитальный ремонт, реконструкцию, эксплуатацию недвижимости и благоустройство территории, взносы и отчисления в резервные и иные фонды, создаваемые в соответствии с настоящим Уставом, а также расходы на другие цели, установленные законодательством и настоящим Уставом;
- 3) устанавливать на основе принятой годовой сметы 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 кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;
- 6) передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим услуги;

7) продавать, передавать в пользование, обменивать, сдавать в аренду имущество, оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, находящиеся в собственности товарищества, а также списывать их с баланса фонда товарищества, если они физически и морально устарели;

8) надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты, находящиеся в собственности товарищества, в соответствии с градостроительными нормами и правилами, с оформлением разрешительной документации в установленном порядке;

9) страховать объекты общей собственности в многоквартирном доме и (или) имущество, находящееся в собственности товарищества;

10) требовать в судебном порядке от собственников помещений в многоквартирном доме принудительного возмещения обязательных платежей, взносов и иных общих расходов, установленных гражданским законодательством и (или) общим собранием членов товарищества, а также полного возмещения причиненных товариществу убытков из-за неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей, взносов и иных общих расходов.

11) обращаться в судебные органы с исками к собственникам помещений в случае невыполнения ими обязанностей, предусмотренных действующим законодательством, решениями общего собрания членов товарищества, настоящим Уставом.

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

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

2) 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 с оформлением разрешительной документации в установленном порядке, и их дальнейшей эксплуатации;

3) совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и задачам деятельности товарищества.

6.3. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований настоящего Устава, Жилищного кодекса РФ, федеральных законов, иных нормативных правовых актов;

2) выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства;

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

4) обеспечивать выполнение собственниками помещений обязательств по своевременному внесению обязательных платежей и взносов, оплаты коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решением общего собрания членов товарищества;

5) обеспечивать надлежащее санитарное, противопожарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме, техническую инвентаризацию многоквартирного дома, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, контроль за использованием недвижимости, находящейся в собственности собственников помещений, в соответствии с целевым назначением, нормами жилищного и гражданского законодательства;

6) выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту (текущему и капитальному) многоквартирного дома в соответствии с правилами и

нормами технической эксплуатации жилищного фонда и на предоставление коммунальных услуг, заключать от своего имени и по поручению членов товарищества договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг;

7) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов всех собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения общей собственностью, распределении между собственниками помещений издержек по содержанию и ремонту общего имущества;

8) обеспечить члену товарищества, а также собственнику помещения, не являющемуся членом товарищества, по его письменному заявлению свободный доступ ко всем без исключения документам товарищества, в том числе, к документам бухгалтерского учета и протоколам органов управления и контроля товарищества. Запрошенные членом товарищества документы должны быть представлены товариществом в течение семи дней со дня предъявления соответствующего письменного заявления, для ознакомления в помещении исполнительного органа товарищества. Член товарищества имеет право изготовить за свой счет и своими силами копии предоставленных документов.

9) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме;

10) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и местного самоуправления;

11) вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в уполномоченные органы исполнительной власти Пермского края. Реестр членов товарищества собственников жилья 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;

12) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти Пермского края, в течение 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.

7. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

7.1. Членами товарищества являются собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 614000, г. Пермь, ул. Монастырская, 1, которые в установленном законодательством порядке выразили свое волеизъявление о вступлении в товарищество.

7.2. Членство в товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество. Членство в товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме с момента подачи данного заявления.

7.3. Членство в товариществе прекращается с момента ликвидации товарищества как юридического лица, с момента прекращения права собственности члена товарищества на

помещение в многоквартирном доме, с момента подачи членом товарищества заявления о выходе из членов товарищества, по иным законным основаниям.

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Член товарищества имеет право:

- 1) участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия;
- 2) избирать и быть избранным в органы управления и контроля товарищества;
- 3) вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе органов управления и контроля товарищества;
- 4) присутствовать на заседаниях правления товарищества;
- 5) возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;
- 6) получать от органов управления товарищества всю без исключения информацию о деятельности товарищества;
- 7) обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества;
- 8) предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;
- 9) знакомиться со всеми без исключения документами товарищества, в том числе уставом товарищества, внесенными в устав изменениями; свидетельством о государственной регистрации товарищества; реестром членов товарищества; бухгалтерской (финансовой) отчетностью товарищества, сметами доходов и расходов товарищества, отчетами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок), заключениями ревизионной комиссии (ревизора) товарищества; документами, подтверждающими права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе; протоколами общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества; документами, подтверждающими итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или копиями таких доверенностей, а также в письменной форме решениями собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования либо путем письменного опроса; технической документацией на многоквартирный дом и иными связанными с управлением данным домом документами.
- 10) осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

8.2. Член товарищества обязан:

- 1) действовать в соответствии с нормами жилищного и гражданского законодательства;
- 2) соблюдать правила пользования жилыми помещениями;
- 3) соблюдать технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории;
- 4) принимать участие в расходах и обеспечивать уплату обязательных платежей и взносов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на данное имущество, в порядке и в сроки, установленные общим собранием членов товарищества;
- 5) производить оплату коммунальных услуг не позднее 10 числа текущего месяца, следующего за расчетным;

б) содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;

7) обеспечивать с соблюдением установленных нормативных и технических требований использование, содержание и ремонт, перестройку и модернизацию помещений или их частей без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других собственников помещений;

8) использовать объекты общего имущества только по прямому назначению, не нарушая права и законные интересы других собственников помещений по пользованию данными объектами;

9) нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды или на основании какого-либо другого права, предоставленного данным лицам;

10) поддерживать в надлежащем состоянии объекты общей собственности, находящиеся в принадлежащем ему помещении, своевременно делать заявки в правление товарищества об устранении неисправностей объектов общего имущества;

11) обеспечить доступ третьим лицам к частям принадлежащего ему помещения в случае необходимости поддержания в надлежащем состоянии или восстановления объектов общей собственности в многоквартирном доме, а также для предотвращения им ущерба;

12) предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием членов товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;

13) предоставлять правлению товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать его и осуществлять связь с ним, а также сведения о размерах принадлежащих ему долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, и своевременно информировать правление товарищества об изменении указанных сведений.

14) информировать правление товарищества об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

8.3. Член товарищества обязан принимать участие в работе общего собрания членов товарищества, выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов товарищества, правления товарищества.

8.4. При нанесении собственником помещения лично или лицами, проживающими с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды или на основании какого-либо другого права, предоставленного собственником помещения, ущерба имуществу других собственников помещения, либо общему имуществу собственник помещения обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб.

8.5. Внесение собственником помещения обязательных платежей и взносов на содержание и ремонт общего имущества, специальных сборов, целевых взносов, оплаты коммунальных услуг с нарушением размеров и сроков, установленных Уставом и (или) общим собранием членов товарищества, влечет начисление пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ, от просроченной суммы за каждый день просрочки.

8.6. Правила пп. 5 – 10 п. 8.1 и пп. 1 – 12, 14 п. 8.2 настоящего раздела распространяются на всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 614000, г. Пермь, ул. Монастырская, 1, а также на юридические лица – государственные и (или) муниципальные организации, которым недвижимое

имущество в данном многоквартирном доме принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Данные физические и юридические лица несут полную ответственность за выполнение правил пп. 1 – 12, 14 п. 8.2 настоящего раздела любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды или на основании какого-либо другого права, предоставленного ими.

9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Высшим органом управления товарищества является общее собрание членов товарищества.

9.2. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляет правление.

9.3. Органом контроля товарищества является ревизионная комиссия.

10. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Годовое общее собрание членов товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе председателя правления, правления, членов товарищества, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов в товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии в срок не позднее 30 дней с момента заявления соответствующего требования.

10.2. Организация и проведение общего собрания:

10.2.1. Уведомление о проведении общего собрания направляется правлением товарищества или лицом (лицами), по инициативе которого созывается общее собрание, в письменной форме и вручается каждому члену товарищества под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов товарищества. Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

10.2.2. В уведомлении о проведении общего собрания указывается, по чьей инициативе созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня собрания. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

10.2.3. Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов, пропорциональным размеру общей площади жилых и (или) нежилых помещений, находящихся в его собственности, исходя из соотношения: 1 (один) кв. м. общей площади – один голос; при этом округление в сторону увеличения или уменьшения до целого голоса не производится.

На общем собрании член товарищества не вправе разделить число принадлежащих ему голосов.

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

10.2.4. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов членов товарищества.

В случае отсутствия кворума на общем собрании инициатор назначает новую дату, место и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

10.2.5. В случае отсутствия кворума на общем собрании членов товарищества решения общего собрания членов товарищества с такой же повесткой также могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи до указанной в сообщении о проведении общего собрания членов товарищества в форме заочного голосования даты окончания приема решений в место или по адресу, которые также должны быть указаны в сообщении о проведении общего собрания, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

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

В решении члена товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны: сведения о лице, участвующем в голосовании; сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на принадлежащее ему помещение; решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками “за”, “против” или “воздержался”.

Подведение итогов общего собрания членов товарищества в форме заочного голосования и занесение его результатов в протокол осуществляет лицами, по инициативе которых было созвано данное собрание. Протоколы общего собрания членов товарищества, проведенного в форме заочного голосования, хранятся вместе с протоколами очных общих собраний членов товарищества.

10.2.6. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов правления. В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из членов товарищества. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

10.2.7. Решения по вопросам, перечисленным в подпунктах 2-5, 16, 17 пункта 10.4 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей, а при проведении голосования посредством письменного опроса – большинством голосов от общего числа голосов членов товарищества.

Решения общего собрания членов товарищества оформляются протоколом. Протокол подписывает председательствующий на общем собрании и секретарь общего собрания членов товарищества. Протоколы заверяются печатью товарищества и хранятся в течение всего периода деятельности товарищества.

10.3. Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов товарищества, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участие в голосовании.

10.4. К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества относятся:

1) внесение изменений и дополнений в устав товарищества, принятие новой редакции устава;

- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 3) принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество товарищества членам товарищества или третьим лицам;
- 4) принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- 5) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- 6) избрание членов правления и членов ревизионной комиссии, досрочное прекращение их полномочий;
- 7) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- 8) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 9) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;
- 10) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- 11) установление размера обязательных платежей и взносов собственников помещений;
- 12) 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;
- 13) рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления, ревизионной комиссии товарищества;
- 14) 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, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;
- 15) определение размера вознаграждения членам правления товарищества, в том числе председателю правления товарищества;
- 16) помещение денежных средств в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги;
- 17) установление порядка распределения имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами при ликвидации товарищества. Указанный порядок должен быть установлен одновременно с решением о ликвидации товарищества;
- 18) утверждение условий договоров на управление многоквартирным домом с управляющей организацией или управляющим.

10.5. Общее собрание имеет право решать любые вопросы жизнедеятельности товарищества, в том числе и те, которые отнесены к компетенции правления.

11. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным

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

11.2. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества общим собранием сроком на два года в количестве, определяемом по решению общего собрания членов товарищества. Если собственником помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

Членом правления товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии товарищества. Член правления товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества.

11.3. Правление избирает на первом заседании правления из своего состава председателя правления и его заместителя простым большинством голосов от общего числа членов правления.

11.4. В обязанности правления входят:

- 1) соблюдение товариществом действующего законодательства и требований Устава;
- 2) контроль за своевременным внесением собственниками помещений установленных обязательных платежей, взносов, оплаты коммунальных услуг;
- 3) составление годового бюджета товарищества, смет доходов и расходов, отчетов о финансовой деятельности, отчетов о выполнении планов по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, отчетов о деятельности правления товарищества, предоставление их на утверждение общему собранию членов товарищества;
- 4) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 5) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление многоквартирным домом с управляющей организацией или управляющим на условиях, утвержденных общим собранием членов товарищества;
- 6) наем рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 7) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- 8) созыв, организация и проведение общего собрания членов товарищества;
- 9) выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава товарищества.

11.5. Правление имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на его счете в банке, в соответствии с финансово-хозяйственным планом и решениями, утвержденными общим собранием членов товарищества; передавать по договору часть или все функции по управлению многоквартирным домом управляющему и (или) управляющей организации.

11.6. Правление имеет право выбора аудитора и заключение с ним договора, если это предусмотрено сметой доходов и расходов товарищества.

11.7. Вакансии в правлении могут быть заполнены по решению общего собрания членов товарищества, созванного для этой цели в разумный срок после возникновения такой

вакансии. Избранный таким образом член правления остается в должности до истечения срока полномочий того члена правления, на смену которому он пришел.

11.8. Заседания правления товарищества созываются его председателем по мере необходимости, но не реже одного раза в три месяца. Заседание правления также может быть созвано по инициативе любого члена правления. Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания. Уведомления о заседаниях правления должны направляться каждому члену правления по почте или вручаться лично не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания. Правление товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества. Протоколы заседаний правления товарищества подписываются председателем правления или его заместителем, а также секретарем заседания правления товарищества, заверяются печатью товарищества и хранятся в течение всего периода деятельности товарищества.

12. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Председатель правления избирается на срок работы правления. Председатель правления может быть отозван до истечения срока работы правления. Председатель правления действует от имени товарищества без доверенности.

12.2. Председатель обеспечивает выполнение решений общего собрания членов товарищества и правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, которые для них обязательны. Председатель выдает от имени товарищества доверенности, подписывает от имени товарищества платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством или решением общего собрания товарищества не требуют обязательного одобрения правлением или общим собранием членов товарищества. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего трудового распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

13. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Ревизионная комиссия избирается общим собранием членов товарищества сроком на два года в количестве, определяемом по решению общего собрания членов товарищества.

В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества и их близкие родственники (супруг, дети, родители, родные братья и сестры).

Ревизионная комиссия вправе привлекать к своей работе с правом совещательного голоса сторонних экспертов и специалистов.

13.2. Ревизионная комиссия на первом заседании из своего состава избирает председателя комиссии простым большинством голосов от общего числа голосов членов комиссии.

13.3. Ревизионная комиссия:

1) проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год;

2) проводит внеплановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества в случае, когда председатель правления досрочно освобожден от полномочий, а также по решению общего собрания членов товарищества, правления товарищества, либо по требованию членов товарищества, обладающих в совокупности не менее 10 % общего количества голосов;

3) представляет общему собранию членов товарищества заключения по бюджету товарищества, годовым отчетам о финансовой деятельности, отчетам о выполнении планов по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, отчетам о деятельности правления товарищества, а также заключения по размерам обязательных платежей и взносов;

4) представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

5) созывает в случае необходимости внеочередное общее собрание членов товарищества;

6) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

13.4. Заседания ревизионной комиссии созываются ее председателем по мере необходимости, а также по решению общего собрания членов товарищества. Заседание ревизионной комиссии признается правомочным при участии в нем большинства членов ревизионной комиссии. Решения на заседании принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов ревизионной комиссии.

13.5. Положение о ревизионной комиссии товарищества принимается общим собранием членов товарищества.

13.6. Акты и заключения по итогам ревизий финансово-хозяйственной деятельности товарищества, по бюджету, годовым отчетам и размерам обязательных платежей и взносов составляются и подписываются всеми членами ревизионной комиссии в полном составе. Протоколы заседаний ревизионной комиссии подписываются председателем ревизионной комиссии. Акты, заключения, протоколы заверяются печатью товарищества и хранятся в течение всего периода деятельности товарищества.

14. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Реорганизация и ликвидация товарищества производится на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством и специальными нормами жилищного законодательства.

14.2. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества, а также в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

14.3. При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество товарищества, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется между членами товарищества в соответствии с их долями в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, либо в ином порядке, установленном общим собранием членов товарищества.

14.4. При ликвидации товарищества вся документация товарищества сдается в установленном порядке на хранение в государственный архив Пермского края.

14.5. Ликвидация товарищества считается завершенной, а товарищество – прекратившим существование после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

15.1. Устав утверждается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и вступает в силу с момента государственной регистрации товарищества в качестве юридического лица.

15.2. Изменения и дополнения в настоящий устав, принятие новой редакции устава производятся на основании решения общего собрания членов товарищества и вступают в силу с момента их государственной регистрации.