

**Приложение № 5 к сообщению от «29» июня 2020 г.
о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в
многоквартирном доме по адресу: Московская область, город Пушкино, 1-й
Некрасовский проезд, дом 9**

УСТАВ
Товарищества собственников недвижимости
Товарищество собственников жилья
«Некрасовский»

РЕДАКЦИЯ 2020 года

Московская область, г. Пушкино

2020 г.

1. Общие положения

1.1. **Товарищество собственников недвижимости Товарищество собственников жилья «Некрасовский»** создано в соответствии с решением общего собрания будущих собственников помещений многоквартирного жилого дома № 9 по ул. 1-ый Некрасовский проезд г. Пушкино Московской области, далее именуемое «Товарищество», является объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления, обеспечения эксплуатации комплекса движимого и недвижимого имущества, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ и иными законодательными актами РФ, регулирующими гражданские и жилищные правоотношения.

1.2. Полное наименование Товарищества: **Товарищество собственников недвижимости Товарищество собственников жилья «Некрасовский».**

1.3. Краткое наименование Товарищества: **ТСН ТСЖ «Некрасовский».**

1.4. Место нахождения Товарищества: 141200, Россия, Московская область, Пушкинский район, город Пушкино, улица 1-ый Некрасовский проезд дом 9.

По данному адресу располагается постоянно действующий исполнительный орган Товарищества – Правление Товарищества.

1.5. Товарищество является некоммерческой организацией. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со ст. 152 Жилищного кодекса РФ.

1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

1.7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.8. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления и других организациях.

1.9. Товарищество в своей деятельности руководствуется Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации другими федеральными законами, а также изданными в соответствии с ними указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти и настоящим Уставом, решениями общего собрания членов Товарищества, если таковые не противоречат действующему законодательству.

1.10. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.11. Товарищество создается с целью совместного управления собственниками помещений комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

1.12. В соответствии с разъяснениями п. 21 Пленума Верховного суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о товариществах собственников жилья применяются к Товариществам собственников недвижимости и являются специальными по отношению к общим положениям ГК РФ о товариществах собственников недвижимости.

2. Цели и предмет деятельности Товарищества

2.1. Товарищество создано в целях:

2.1.1. совместного управления общим имуществом Собственников помещений в Многоквартирном доме (далее – Общее имущество);

2.1.2. обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Общим имуществом;

2.1.3. осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению Общего имущества;

2.1.4. обеспечения предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации помещениями в Многоквартирном доме;

2.1.5. осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом.

2.2. Предметом деятельности Товарищества является управление и обеспечение надлежащего содержания Общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

обеспечение участия собственников помещений в управлении общим имуществом путем принятия совместных решений по управлению, содержанию и ремонту общего имущества;

2.2.1. исполнение решений общих собраний собственников помещений и общих собраний членов Товарищества по обеспечению сохранности и надлежащего содержания многоквартирного дома и придомового земельного участка в соответствии с установленными правилами, нормами и стандартами, а также по улучшению состояния (капитальному ремонту, реконструкции) общего имущества;

2.2.2. обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по участию в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

2.2.3. обеспечение согласования интересов собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;

2.2.4. обеспечение соблюдения собственниками помещений и членами их семей, а также другими пользователями помещений в доме правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом в многоквартирном доме;

2.2.5. представление законных интересов собственников помещений, связанных с управлением общим имуществом, в том числе отношениях с третьими лицами;

2.2.6. обеспечение предоставления собственникам и пользователям помещений в доме коммунальных услуг.

3. Членство в Товариществе

3.1. Членами Товарищества являются физические и юридические лица – собственники помещений в Многоквартирном доме, подавшие заявление о вступлении в Товарищество. Правомочия юридического лица, являющегося членом Товарищества, осуществляются уполномоченным им лицом.

3.2. Лица, приобретающие помещение в Многоквартирном доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещение. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества, или смерти физического лица - члена Товарищества, их правопреемники или наследники могут вступить в Товарищество с момента возникновения у них права собственности на помещение.

3.3. В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности (совместной или долевой), последние обладают правами и обязанностями одного члена Товарищества и ставят Товарищество в известность о принятом ими способе реализации членства в Товариществе (на основе соглашения между собственниками помещения).

3.4. В случае если одному собственнику принадлежит несколько жилых и (или) нежилых помещений в Многоквартирном доме, он обладает правами и обязанностями одного члена Товарищества.

3.5. Членство в Товариществе прекращается с момента:

- ликвидации Товарищества как юридического лица;
- подачи заявления о выходе из членов Товарищества;
- прекращения права собственности на помещение.

4. Права и обязанности Товарищества

4.1. Товарищество имеет право:

4.1.1. 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, в том числе договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту Общего имущества;

4.1.2. определять способ выполнения функций по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту Общего имущества – своими силами или привлекая на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности;

4.1.3. определять смету доходов и расходов на год, в том числе размер необходимых расходов на содержание и ремонт Общего имущества, затрат на капитальный ремонт и реконструкцию Многоквартирного дома, специальных взносов и отчислений в резервный фонд, а также расходов на другие установленные законодательством и уставом Товарищества цели;

4.1.4. устанавливать на основе принятой годовой сметы доходов и расходов Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в Многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на Общее имущество;

4.1.5. по решению общего собрания членов Товарищества образовывать специальные фонды Товарищества, в том числе резервный фонд, фонд на восстановление и ремонт Общего имущества;

4.1.6. запрашивать у членов Товарищества сведения, необходимые для ведения реестра членов Товарищества;

4.1.7. запрашивать у Собственников помещений сведения о количестве проживающих в помещении собственника, а при непредставлении или искажении такой информации составлять акт установления фактического проживания граждан в помещении собственника;

4.1.8. выполнять работы для собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности Товарищества;

4.1.9. пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством и настоящим Уставом;

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

4.1.11. продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу, а также списывать имущество с баланса Товарищества;

4.1.12. на основании решения общего собрания Собственников помещений от имени Собственников помещений заключать договоры об использовании Общего имущества (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных общим собранием Собственников помещений;

4.1.13. в случае неисполнения Собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах в судебном порядке потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов, а также полного возмещения причиненных Товариществу убытков;

4.1.14. требовать допуска в заранее согласованное с Собственником помещения время в принадлежащее Собственнику помещение работников или представителей Товарищества (в том числе работников аварийных служб) для контроля состояния, осуществления ремонта, замены

элементов Общего имущества, находящихся внутри помещения Собственника, а для ликвидации аварий - в любое время;

4.1.15. на основании решения общего собрания Собственников помещений быть владельцем специального счета в банке для формирования фонда капитального ремонта (открывать специальный счет на свое имя и совершать операции с денежными средствами, находящимися на специальном счете);

4.1.16. вступать в объединения (ассоциации, союзы) товариществ собственников недвижимости для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами.

4.1.17. В случаях если это не нарушает права и законные интересы Собственников помещений Товарищество вправе:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть Общего имущества;
- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть Общего имущества;
- получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность Собственников помещений земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет Собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

4.1.18. Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью в соответствии с законодательством, а именно осуществлять:

- обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в Многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов Общего имущества;
- сдачу в аренду, внаем части Общего имущества.

4.1.19. Товарищество может иметь и иные права, предусмотренные законодательством.

4.2. Товарищество обязано:

4.2.1. обеспечивать выполнение требований главы 13 Жилищного кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов, нормативных правовых актов, настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества;

4.2.2. заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества;

4.2.3. утверждать план работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и имущества Товарищества;

4.2.4. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам Товарищества;

4.2.5. принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом, а также иную документацию, связанную с управлением многоквартирным домом, вносить необходимые изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;

4.2.6. обеспечивать сохранность, надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества, проводить техническую инвентаризацию общего имущества;

4.2.7. обеспечивать выполнение всеми собственниками обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество. Контролировать своевременное поступление от собственников обязательных взносов и платежей;

4.2.8. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом, а также при распределении между ними общих расходов, связанных с содержанием данного имущества;

4.2.9. принимать меры, необходимые для предотвращения и прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом или препятствующих этому;

4.2.10. представлять законные интересы собственников в отношениях с третьими лицами по вопросам, связанным с содержанием общего имущества и предоставлением коммунальных услуг (поставкой коммунальных ресурсов);

4.2.11. обеспечивать выполнение всеми собственниками, арендаторами, нанимателями помещений правил пользования общим имуществом, установленных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;

4.2.12. предоставлять собственникам информацию о состоянии общего имущества, произведенных и предстоящих расходах, отчитываться перед членами Товарищества в порядке, предусмотренном настоящим Уставом или решениями общего собрания членов Товарищества;

4.2.13. осуществлять учет членов Товарищества, собственников помещений и лиц, проживающих в жилых помещениях;

4.2.14. хранить документы Товарищества по месту нахождения своего исполнительного органа;

4.3. Товарищество несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

5. Права и обязанности членов Товарищества

5.1. Член Товарищества имеет право:

5.1.1. самостоятельно без согласования с Товариществом или другими членами Товарищества владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым/нежилым помещением в соответствии с его назначением, в том числе сдавать его в наем, безвозмездное пользование или аренду в установленном законодательством порядке;

5.1.2. пользоваться общим имуществом в соответствии с его назначением и правилами пользования общим имуществом, установленным решением общего собрания собственников;

5.1.3. участвовать в деятельности Товарищества, вносить предложения по совершенствованию его деятельности, устранению недостатков в работе органов управления и контроля;

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

5.1.5. избирать и быть избранным в Правление Товарищества и ревизионную комиссию Товарищества;

5.1.6. знакомиться в порядке, установленном настоящим Уставом или решением общего собрания членов Товарищества, с информацией и документами, касающимися деятельности Товарищества (Уставом, протоколами общих собраний членов Товарищества, положениями, порядком, правилами, годовыми сметами доходов и расходов, отчетами о финансовой деятельности, отчетами Правления, Ревизионной комиссии, заключениями независимого аудитора) и состояния общего имущества, другой документацией в соответствии с действующим законодательством;

5.1.7. требовать возмещения за счет Товарищества расходов, понесенных в связи с предотвращением ущерба объектам общего имущества;

5.1.8. осуществлять другие права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

5.2. Член Товарищества обязан:

5.2.1. выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества;

5.2.2. соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы, правила пользования жилыми/нежилыми помещениями и правила содержания общего имущества,

утвержденные Правительством Российской Федерации, правила пользования общим имуществом, соблюдать права и законные интересы лиц, проживающих в многоквартирном доме;

5.2.3. использовать находящееся в его собственности помещение в соответствии с его назначением, содержать его в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий и капитальный ремонт за свой счет;

5.2.4. обеспечивать сохранность общего имущества, находящегося в границах принадлежащего ему помещения;

5.2.5. использовать объекты общего имущества только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников;

5.2.6. участвовать в порядке, установленном настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества, в общих расходах на управление, содержание и ремонт, в том числе капитальный, общего имущества и имущества Товарищества и других общих расходах в Товариществе в соответствии с его долей участия;

5.2.7. оплачивать предоставленные коммунальные услуги по установленным тарифам;

5.2.8. предоставлять Товариществу контактную информацию (почтовый и/или электронный адрес, телефонные номера) для связи с ним или его представителем и своевременно сообщать об изменении такой информации;

5.2.9. в случае сдачи помещения в наем, безвозмездное пользование или аренду в десятидневный срок информировать Товарищество о том, передал ли он нанимателю, ссудополучателю или арендатору свою обязанность по участию в общих расходах. При неисполнении или ненадлежащем исполнении нанимателем, ссудополучателем или арендатором переданных ему по соответствующему договору обязательств по участию в общих расходах, ответственность перед Товариществом несет член Товарищества;

5.2.10. предпринимать самостоятельно необходимые меры по предотвращению ущерба объектам общего имущества;

5.2.11. устранять за свой счет ущерб, нанесенный им самим, лицами, проживающими с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащее ему помещение на основании договоров, имуществу других собственников, общему имуществу или имуществу Товарищества;

5.2.12. обеспечить в заранее согласованное время доступ в находящееся в его собственности помещение члену правления Товарищества или любому другому лицу, уполномоченному Правлением (в том числе работникам аварийных служб), представителям органов государственного контроля и надзора для оценки технического и санитарного состояния и выполнения необходимых ремонтных работ общего имущества, находящегося в помещении собственника, а также в любое время - для ликвидации аварий. В случае отказа в доступе в помещение и невыполнении в связи с этим необходимых работ собственник компенсирует за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников, общему имуществу или имуществу Товарищества;

5.2.13. в заранее согласованное время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета;

5.2.14. в случае продажи принадлежащего ему на праве собственности помещения представить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным законодательством, сведения о Товариществе и своих обязательствах перед ним;

5.2.15. уведомить Товарищество о переходе права собственности на помещение к другому лицу;

5.2.16. нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом.

5.3. Члены Товарищества обязаны выполнять законные требования Товарищества.

6. Средства и имущество Товарищества

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

6.2. Средства Товарищества состоят из:

6.2.1. обязательных взносов членов Товарищества;

6.2.2. вступительных, специальных, добровольных и иных взносов членов Товарищества;

6.2.3. платежей собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, связанных с оплатой расходов на управление, содержание и ремонт общего имущества, а также с оплатой коммунальных услуг в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом;

6.2.4. доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, решение задач и выполнение обязанностей Товарищества;

6.2.5. субсидий на обеспечение содержания общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

6.2.6. прочих поступлений.

6.3. Обязательные платежи и (или) взносы вносятся членом Товарищества в денежной форме. В отдельных случаях по решению Правления допускается замена денежной формы обязательного взноса на другие виды участия членов Товарищества в общих расходах: передача Товариществу имущества или выполнение отдельных видов работ. Стоимость вносимого имущества определяется решением Правления на день внесения имущества, стоимость выполненных работ – в соответствии со сметой.

6.4. Размер обязательных взносов члена Товарищества, связанных с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества, пропорционален принадлежащей ему доле в праве общей долевой собственности на общее имущество;

6.5. Доходы от хозяйственной деятельности не подлежат распределению между членами Товарищества. После уплаты налогов, установленных законодательством, они расходуются только на уставные цели Товарищества по решению общего собрания членов Товарищества или направляются в специальные фонды для последующего расходования на уставные цели.

6.6. Специальные взносы (ежемесячные или разовые) членов Товарищества поступают в специальные фонды, установленные общим собранием членов Товарищества. Размер, порядок накопления и расходования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества. Средства, направленные в специальные фонды, не подлежат возврату члену Товарищества при продаже им принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения.

6.7. Обязательные, вступительные, специальные и другие взносы, связанные с целью и предметом деятельности Товарищества, вносятся членами Товарищества в порядке, установленном общим собранием членов Товарищества.

6.8. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом.

6.9. В случае, когда обязательные или специальные взносы членов Товарищества, связанные с содержанием и ремонтом, в том числе капитальным, общего имущества, плата за жилое помещение собственников, не являющихся членами Товарищества, а также плата за коммунальные услуги не вносятся в полном объеме в установленный срок, не выплаченная в срок сумма становится задолженностью. Лица, имеющие задолженность, обязаны уплатить пени в соответствии с действующим законодательством.

7. Органы управления и контроля Товарищества

7.1. Органами управления Товарищества являются общее собрание членов Товарищества, Правление Товарищества.

7.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества.

7.3. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества (далее – Правление). Правление является исполнительным органом, подотчетным общему собранию.

7.4. Контрольным органом Товарищества является ревизионная комиссия.

8. Общее собрание членов Товарищества

8.1. Общее собрание членов Товарищества (далее – Общее собрание) созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

8.2. К компетенции Общего собрания относятся:

8.2.1. внесение изменений в Устав Товарищества, принятие Устава в новой редакции;

8.2.2. принятие решения о реорганизации или ликвидации Товарищества;

8.2.3. избрание членов Правления и ревизионной комиссии Товарищества, а также досрочное прекращение их полномочий;

8.2.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

8.2.5. образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества и его оборудования, установление размера взносов и отчислений в специальные фонды, утверждение порядка расходования средств из них;

8.2.6. принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

8.2.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

8.2.8. утверждение годового плана финансовой деятельности Товарищества и отчета о его выполнении;

8.2.9. рассмотрение жалоб на действия Правления, Председателя Правления и ревизионной комиссии;

8.2.10. принятие и изменение по представлению Председателя Правления правил внутреннего трудового распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанность которых входит обслуживание многоквартирных домов, положения об оплате их труда;

8.2.11. определение размера вознаграждения членов Правления и ревизионной комиссии;

8.2.12. принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество и на имущество Товарищества, а также о списании с баланса имущества Товарищества, если его стоимость превышает двадцать процентов балансовой стоимости имущества Товарищества;

8.2.13. утверждение годового плана работ по содержанию и ремонту общего имущества;

8.2.14. утверждение сметы доходов и расходов на год с учетом необходимых расходов на управление, содержание и ремонт общего имущества;

8.2.15. установление размера расходов на содержание и ремонт общего имущества для каждого собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество на основе принятой сметы доходов и расходов на год;

8.2.16. установление размера заработной платы и утверждение положения о премировании работников Товарищества, включая управляющего;

8.2.17. определение направлений использования временно свободных средств Товарищества;

8.2.18. принятие решения о вступлении и выходе из ассоциаций товариществ собственников недвижимости и иных объединений;

8.2.19. принятие решения о страховании имущества Товарищества и объектов общего имущества.

8.3. Общее собрание имеет право решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления.

8.4. Порядок созыва Общего собрания.

8.4.1. Годовое Общее собрание проводится не позднее 90 дней после окончания финансового года. Первый финансовый год Товарищества начинается с даты его регистрации и заканчивается 31 декабря. Последующие финансовые годы соответствуют календарным годам.

8.4.2. Подготовка, созыв и проведение годового Общего собрания относится к компетенции Правления.

8.4.3. Общие собрания, проводимые помимо годового Общего собрания, являются внеочередными. Внеочередное Общее собрание может быть созвано по инициативе любого из членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии.

8.4.4. Уведомление о проведении Общего собрания направляется Правлением или лицом (лицами), по инициативе которого (которых) созывается Общее собрание, не позднее, чем за 10 дней до даты проведения Общего собрания.

8.4.5. В уведомлении о проведении Общего собрания указываются сведения о лице (лицах), по инициативе которого (которых) оно созывается, время и место проведения, а также повестка дня и форма проведения Общего собрания. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня либо изменять повестку дня. При необходимости в уведомлении указывается порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на Общем собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

8.4.6. Уведомление о проведении Общего собрания в письменной форме вручается каждому члену Товарищества под расписку или направляется заказным письмом. Уведомление может быть размещено в определенном решении Общего собрания и доступном для всех собственников месте (подъезды дома, доска объявления на придомовой территории, др.).

8.5. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют более половины членов Товарищества или их представителей. В случае отсутствия кворума для проведения Общего собрания инициатор назначает новую дату, место и время проведения повторного Общего собрания, о чем члены Товарищества извещаются дополнительно. Повторное Общее собрание созывается не ранее 48 часов и не позднее 10 дней со дня несостоявшегося ранее Общего собрания.

8.6. Общее собрание ведет Председатель Правления или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления. В случае отсутствия членов Правления председательствующим на Общем собрании может быть любой из членов Товарищества, избранный большинством присутствующих на Общем собрании членов Товарищества.

8.7. Общее собрание может проводиться в форме заочного голосования – посредством опроса в письменной форме. Голосование также может проводиться по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений и решаемых вопросов.

8.8. Оформление протокола.

8.8.1. Решения, принятые на Общем собрании, оформляются протоколом. Для ведения протокола большинством присутствующих на Общем собрании членов Товарищества избирается секретарь собрания. Также большинством присутствующих на Общем собрании может быть принято решение об осуществлении аудиозаписи Общего собрания с последующей расшифровкой секретарем собрания, для использования полученной расшифровки при подготовке протокола Общего собрания.

8.8.2. Для подсчета голосов при голосовании по вопросам повестки дня собрания большинством присутствующих на Общем собрании членов Товарищества избираются члены счетной комиссии.

8.8.3. Протокол Общего собрания оформляется в срок не более 10 дней после проведения общего собрания. Протокол подписывается председателем собрания и секретарем собрания. Лист регистрации присутствующих на собрании членов Товарищества или их представителей и листы голосования по вопросам повестки дня собрания подписываются членами счетной комиссии.

8.8.4. Решения, принятые путем заочного голосования членов Товарищества, оформляются соответствующим протоколом, подписанным Председателем Правления и лицами, проводившими опрос.

8.8.5. Протоколы собраний, листы регистрации и голосования, а также документы заочного голосования хранятся в месте или по адресу, которые определены решением Общего собрания, в течение не менее 10 лет.

8.8.6. О решении, принятом Общим собранием, в том числе путем заочного голосования, уведомляются все члены Товарищества. Решения Общего собрания размещаются в доступном для всех членов Товарищества месте (подъезды дома, информационная доска на придомовой территории, др.) или доводятся до членов Товарищества иным способом, установленным Общим собранием. Если Общее собрание проводилось посредством заочного голосования, то для ознакомления предоставляются также сведения о поименном голосовании членов Товарищества по каждому вопросу повестки дня собрания.

8.8.7. Протоколы должны быть предоставлены для ознакомления любому члену Товарищества по его требованию в соответствии с п 5.1.6 настоящего Устава. Выписки из протоколов Общих собраний должны быть предоставлены любому члену Товарищества по его требованию.

8.9. Порядок принятия решений Общим собранием.

8.9.1. Каждый член Товарищества на Общем собрании обладает количеством голосов, соответствующим его доле в праве общей собственности на общее имущество.

8.9.2. Решения Общего собрания принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей, за исключением пунктов 8.2.2, 8.2.6, 8.2.7 и 8.2.12 настоящего Устава, решение по которым принимается не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

8.9.3. Голосование на Общем собрании осуществляется членом Товарищества как лично, так и через представителя, действующего в соответствии с п. 8.10 Устава.

8.9.4. Принявшими участие в решении вопросов, поставленных на голосование посредством опроса в письменной форме, считаются члены Товарищества, решения которых получены в письменной форме до окончания срока их приема и подписаны ими с указанием:

8.9.5. сведения о члене Товарищества, участвующем в голосовании;

8.9.6. сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение;

8.9.7. решения по каждому вопросу повестки дня, выраженное формулировками «за», «против» или «воздержался».

8.9.8. При принятии решения посредством опроса в письменной форме засчитываются голоса по вопросам, по которым член Товарищества, принявший участие в голосовании, указал только один из возможных вариантов голосования.

8.9.9. Решения Общего собрания являются обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые не приняли участия в голосовании, независимо от причины. Решение может быть обжаловано членом Товарищества в порядке, установленном законодательством.

8.10. Представитель члена Товарищества на Общем собрании.

8.10.1. Представителем члена Товарищества на Общем собрании может быть любое физическое или юридическое лицо, в том числе арендатор или наниматель помещения, имеющее доверенность в письменной форме, выданную членом Товарищества, представлять его интересы на Общем собрании и голосовать в соответствии с полномочиями, предоставленными по доверенности, за исключением права голосования по вопросам внесения изменений и дополнений в настоящий Устав.

8.10.2. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом члене Товарищества и его представителе (Ф.И.О. или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

8.10.3. Доверенность может предоставлять представителю полномочия голосовать от имени и в интересах члена Товарищества на одном Общем собрании либо на всех Общих собраниях в течение указанного в доверенности периода времени.

8.10.4. В случае если одно лицо является представителем нескольких членов Товарищества, то оно голосует отдельно от имени каждого члена Товарищества, представляемого им на Общем собрании.

8.10.5. Член Товарищества отменяет доверенность своему представителю путем вручения председателю собрания уведомления об отзыве доверенности или фактом личного присутствия на собрании.

9. Правление Товарищества

9.1. Правление осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества.

9.2. Порядок избрания Правления:

9.2.1. Правление избирается из числа членов Товарищества на Общем собрании и подотчетно ему.

9.2.2. Правление избирается в составе не более 7 (семи) человек.

9.2.3. Правление избирается на срок два года. По истечении этого срока полномочия Правления сохраняются до проведения Общего собрания.

9.2.4. Кандидатуры членов Правления могут быть выдвинуты любым членом Товарищества. Если членом Товарищества является юридическое лицо, муниципальное образование, субъект Российской Федерации, Российская Федерация, то уполномоченный представитель такого члена Товарищества имеет право быть избранным членом Правления. В состав Правления не могут входить близкие родственники (супруги, родители, дети, братья, сестры).

9.2.5. На вакантное место члена Правления может быть избран член Товарищества по решению внеочередного Общего собрания, созванного для этих целей не позднее трех месяцев с момента выбытия из состава Правления кого-либо из его членов. Избранный в результате довыборов член Правления входит в состав Правления до истечения срока полномочий данного состава Правления.

9.3. Заседания Правления:

- проводятся не реже, чем один раз в три месяца;
- созываются Председателем Правления, либо по предложению не менее чем 2 (двух) членов Правления;
- оформляются протоколом.

9.4. Объявление о проведении заседания Правления размещаются в отведенном для этого Правлением месте не позднее чем за 3 дня до проведения заседания. Члены Товарищества могут принимать участие в заседаниях Правления без права голосовать.

9.5. Правление на первом своем заседании избирает из своего состава Председателя Правления (далее – Председатель), если решением общего собрания не установлено иное. В случае досрочного переизбрания Общим собранием члена Правления, являющегося Председателем, или освобождения по решению членов Правления Председателя Правления от его должности, Правление избирает нового Председателя, если решением общего собрания не установлено иное.

9.6. Принятие решений Правлением.

9.6.1. Заседание Правления считается правомочным при участии в нем большинства членов Правления.

9.6.2. Член Правления обладает на заседании Правления одним голосом.

9.6.3. Решения Правления принимаются большинством голосов членов Правления, присутствующих на заседании.

9.6.4. При равном количестве голосов Председатель Правления имеет право решающего голоса.

9.7. В обязанности Правления входят:

9.7.1. соблюдение Товариществом действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений Общих собраний;

9.7.2. контроль за своевременным внесением членами Товарищества и собственниками, не являющимися членами Товарищества, установленных обязательных платежей и взносов и принятие мер по ликвидации задолженности;

9.7.3. составление проекта плана работ по содержанию общего имущества и имущества Товарищества и отчета о его выполнении;

9.7.4. составление проектов смет доходов и расходов на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, представление их на утверждение Общему собранию;

9.7.5. представительство Товарищества в отношениях с третьими лицами по вопросам, связанным с общим имуществом и предоставлением коммунальных услуг (поставкой коммунальных ресурсов);

9.7.6. управление многоквартирным домом или заключение договора управления с управляющей организацией или заключение гражданско-правового договора с управляющим;

9.7.7. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт (текущий и капитальный) общего имущества и осуществление контроля за их исполнением;

9.7.8. осуществление приемки работ и услуг по заключенным договорам, а также подписание актов выполненных работ и оказанных услуг;

9.7.9. наем рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного дома, и увольнение их;

9.7.10. ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности, обеспечение хранения документов Товарищества;

9.7.11. созыв и проведение Общего собрания;

9.7.12. заключение договоров о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками, не являющимися членами Товарищества;

9.7.13. организация отбора исполнителей и подрядчиков для работ и услуг по обслуживанию и ремонту общего имущества и имущества Товарищества;

9.7.14. осуществление контроля за сохранностью и содержанием общего имущества и имущества Товарищества, соблюдением собственниками, нанимателями и арендаторами помещений правил пользования помещениями, общим имуществом, установленных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, выполнения ими решений Общих собраний;

9.7.15. принятие решений о приобретении и продаже, передаче, обмене, сдаче в аренду оборудования, инвентаря и других материальных ценностей Товарищества, а также о списании их с баланса в порядке, установленном законодательством, в случае, когда стоимость такого имущества не превышает двадцать процентов балансовой стоимости имущества Товарищества;

9.7.16. одобрение сделок на сумму свыше 100 000 рублей;

9.7.17. рассмотрение заявлений и жалоб членов Товарищества (за исключением случаев, отнесенных к компетенции Общего собрания);

9.7.18. выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

9.8. Правление имеет право:

9.8.1. Избирать из своего состава Председателя Правления Товарищества;

9.8.2. распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете Товарищества в банке, в соответствии с утвержденными Общим собранием сметами доходов и расходов;

9.8.3. выбирать способ исполнения функции управления многоквартирным домом (силами Правления, наем управляющего или заключение договора с управляющей организацией);

9.8.4. выбирать управляющие организации и подрядные организации, предоставляющие услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также подбирать кандидатуры управляющего;

9.8.5. создавать постоянные и временные общественные комиссии, и комитеты для содействия Правлению в решении задач деятельности Товарищества. В состав комиссий и комитетов могут войти инициативные члены Товарищества по предложению Правления.

9.9. Члены Правления должны действовать добросовестно и разумно в интересах Товарищества. Члены Правления, включая Председателя Правления, несут солидарную ответственность перед Товариществом и его членами за убытки, причинённые их виновными действиями (бездействием) в соответствии с действующим законодательством. От ответственности освобождаются члены Правления, голосовавшие против решения, которое повлекло причинение убытков Товариществу, или не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу. С иском о возмещении убытков, причинённых Товариществу членом (членами) Правления, вправе обратиться в суд Товарищество (в лице ревизионной комиссии) или любой член Товарищества.

10. Председатель Правления

10.1. Председатель Правления (далее – Председатель):

10.1.1. избирается на тот же срок, что и Правление, из числа членов Правления, если решением Общего собрания не установлено иное;

10.1.2. имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

10.2. Председатель осуществляет следующие полномочия:

10.2.1. обеспечивает выполнение решений Правления;

10.2.2. подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом не требуют обязательного одобрения Правлением или Общим собранием;

10.2.3. подписывает финансовые документы, договоры в соответствии с решениями Общих собраний и Правления;

10.2.4. действует без доверенности от имени Товарищества, в том числе представляет его интересы;

10.2.5. разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда;

10.2.6. разрабатывает организационную структуру и штатное расписание обслуживающего персонала Товарищества, а также подготавливает приказы (распоряжения), в том числе о назначении на должности работников Товарищества, об их переводе и увольнении, для утверждения их Правлением;

10.2.7. заключает и прекращает трудовые договоры с работниками Товарищества в соответствии с законодательством и настоящим Уставом;

10.2.8. руководит обслуживающим персоналом Товарищества, применяет меры поощрения и налагает дисциплинарные взыскания;

10.2.9. организует учет и обеспечивает составление и своевременное представление бухгалтерской и статистической отчетности о деятельности Товарищества в налоговые органы, социальные фонды и органы государственной статистики;

10.2.10. выдает доверенности на право представительства от имени Товарищества;

10.2.11. организует ведение протоколов заседаний Правления, предоставляет любому члену Товарищества по его требованию протоколы Общих собраний и заседаний Правления для ознакомления и выписки из протоколов;

10.2.12. осуществляет иные полномочия, не отнесенные действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Уставом к компетенции Общего собрания и Правления.

10.3. Председатель обязан по требованию ревизионной комиссии обеспечить ее членам свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

10.4. Председатель может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей по решению Общего собрания или Правления.

11. Ревизионная комиссия

11.1. Ревизионная комиссия избирается Общим собранием из числа членов Товарищества в составе не менее двух человек на срок два года.

11.2. Ревизионная комиссия действует в соответствии с положением, утвержденным Общим собранием, и подотчетна только Общему собранию.

11.3. Ревизионная комиссия осуществляет контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, включая выполнение планов работ по содержанию общего имущества и имуществу Товарищества и исполнение сметы доходов и расходов Товарищества, утвержденных Общим собранием, целевого использования средств Товарищества.

11.4. Члены ревизионной комиссии не могут одновременно являться членами Правления и работниками Товарищества. Членами ревизионной комиссии не могут быть близкие родственники членов Правления.

11.5. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя комиссии.

11.6. Ревизионная комиссия:

11.6.1. проводит не реже чем один раз в год ревизии финансово-хозяйственной деятельности. Отчет ревизионной комиссии не подлежит передаче третьим лицам до утверждения его Общим собранием;

11.6.2. информирует Правление о результатах ревизии до обсуждения их на Общем собрании;

11.6.3. представляет Общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год, отчете о годовом бюджете и размерах обязательных платежей и взносов;

11.6.4. отчитывается перед Общим собранием о своей деятельности;

11.6.5. вправе в любое время потребовать любой документ от Правления и его Председателя для осуществления контроля;

11.6.6. вправе привлекать для более профессионального проведения проверки независимого аудитора с отнесением расходов по оплате его услуг на затраты по содержанию общего имущества, предусмотренные бюджетом Товарищества;

11.6.7. присутствует при проведении проверок деятельности Товарищества налоговыми и другими государственными органами;

11.6.8. вправе потребовать созыва внеочередного Общего собрания при принятии такого решения большинством членов Ревизионной комиссии.

12. Реорганизация и ликвидация Товарищества

12.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством на основании решения Общего собрания.

12.2. Реорганизация Товарищества может проходить в форме:

12.2.1. слияния нескольких товариществ собственников недвижимости;

12.2.2. присоединения к другому товариществу собственников недвижимости;

12.2.3. разделения на несколько товариществ собственников недвижимости¹;

12.2.4. выделения из состава Товарищества одного или нескольких товариществ собственников недвижимости².

12.3. Реорганизация Товарищества осуществляется по правилам гражданского законодательства Российской Федерации. При реорганизации Товарищества его права и

¹ Если товарищество создано при объединении нескольких многоквартирных или жилых (индивидуальных) домов.

² То же.

обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с разделительным балансом или передаточным актом.

12.4. При реорганизации Товарищества в случае присоединения и выделения в настоящий Устав вносятся соответствующие изменения и дополнения.

12.5. Выделение или разделение имущества Товарищества при реорганизации Товарищества происходит соразмерно участию членов Товарищества в формировании этого имущества.

12.6. При реорганизации Товарищества производится прием-передача технической и иной документации, относящейся к общему имуществу собственников помещений каждого отдельного многоквартирного дома.

12.7. Товарищество ликвидируется:

12.7.1. в случае гибели комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме;

12.7.2. в связи с изменением способа управления многоквартирным домом по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

12.7.3. в случае если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

12.7.4. по решению суда.

12.8. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с кредиторами, подлежит распределению между членами Товарищества в соответствии с количеством принадлежащих им голосов.

13. Заключительные положения

13.1. Устав Товарищества принимается на общем собрании Собственников помещений большинством голосов от общего числа голосов Собственников помещений в Многоквартирном доме. Протокол общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании Товарищества и об утверждении его устава, подписывается всеми Собственниками помещений в Многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие таких решений.

13.2. Изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения Общего собрания членов Товарищества и подлежат государственной регистрации.

13.3. Расходы по образованию (созданию) и регистрации Товарищества распределяются между членами Товарищества пропорционально их доле в праве общей собственности на общее имущество.

13.4. Настоящий Устав составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую силу.