

УТВЕРЖДЕН

Общим собранием участников

ТСЖ «Ярославская, 31Б»

Протокол № 2 от 30 ноября 2008 года

У С Т А В

**Товарищества собственников жилья
«Ярославская, 31 Б»**

г. Вологда

Оглавление

1. Общие положения.
2. Цели деятельности Товарищества.
3. Права и обязанности Товарищества.
4. Членство в Товариществе.
5. Права членов Товарищества.
6. Обязанности членов Товарищества и собственников помещений в доме.
7. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.
8. Образование и использование средств Товарищества, участие собственников в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества.
9. Хозяйственная деятельность Товарищества.
10. Органы управления и контроля Товарищества.
11. Реорганизация и ликвидация Товарищества.
12. Заключительные положения.

I. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Ярославская, 31 Б» (далее по тексту - Товарищество) создано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом РФ (с учетом дополнений и изменений) и нормативными правовыми актами Российской Федерации и подлежит регистрации установленном законодательством порядке.

1.2. Полное наименование Товарищества: товарищество собственников жилья «Ярославская, 31Б».

Сокращенное наименование: ТСЖ «Ярославская, 31 Б».

Место нахождения и юридический адрес Товарищества:

160022, г. Вологда ул. Ярославская, дом 31Б, квартира 52

Почтовый адрес и адрес для связи Товарищества:

160022, г. Вологда, ул. Ярославская, дом 31, кв. 52.

1.3. Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Созданное товарищество является единственным способом управления домом.

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией, формой объединения собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме и обеспечения его эксплуатации, владения, пользования и в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Оно имеет расчетные и иные счета в банках, может иметь печать со своим наименованием, угловой штамп и бланк, может иметь свою эмблему или символику, зарегистрированные в установленном порядке.

1.6. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

1.7. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов и собственников помещений, а члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

1.8. В случае волеизъявления собственников помещений дома Товарищество может быть объединено с другими товариществами собственников жилья в других многоквартирных домах, расположенных на граничащих (соседних) земельных участках с общими сетями инженерно-технического обеспечения.

1.9. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

2. Цели деятельности Товарищества

2.1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

2.2. Предметом и целями деятельности Товарищества являются:

2.2.1. Организация совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме;

- реализация собственниками помещений прав по владению, пользованию и, в установленных законодательством пределах, распоряжению общим долевым имуществом в Товариществе;

- сохранение и приращение недвижимости в Товариществе собственник жилья.

2.2.2. Организация и осуществление деятельности по реконструкции содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению имуществом в жилищной сфере Товарищества, а также распределение между собственниками помещений в Товариществе обязанностей по возмещению соответствующих издержек по данным направлениям деятельности.

2.2.3. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния имущества, в том числе земельного участка, на котором расположено здание и иные объекты недвижимости Товарищества.

2.2.4. Обеспечение коммунальными услугами собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.5. Обеспечение соблюдения собственниками помещений, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания в надлежащем состоянии жилого дома и придомовой территории.

2.2.6. Осуществление хозяйственной деятельности, не запрещенной действующим законодательством и разделом IX настоящего Устава.

2.2.7. Защита прав и интересов собственников помещений в Товариществе.

2.2.8. Представление общих интересов собственников жилья в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления в судах, а также во взаимоотношениях с юридическими и физическими лицами.

3. Права, обязанности и ответственность Товарищества

3.1. В соответствии с предметом и основными целями деятельности Товарищество имеет право:

3.1.1. Заключать в соответствии с законодательством и в интересах собственников помещений договоры управления домом, договоры о содержании и ремонте общего имущества, договоры об оказании коммунальных услуг и иные договоры.

3.1.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчислен в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом Товариществом цели.

3.1.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника жилья в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в доме.

3.1.4. Выполнять работы для собственников помещений в доме предоставлять им услуги.

3.1.5. Пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях предусмотренных законодательством.

3.1.6. Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим ему услуги.

3.1.7. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

3.1.8. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала в соответствии с функциями по управлению жилым и нежилым фондом и содержанием объектов внешнего благоустройства на договорной основе.

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

3.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего

имущества в доме.

3.2.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в доме.

3.2.3. Получать в пользование или приобретать в общую собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации.

3.2.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.

3.2.5. Взимать плату за вывоз мусора и пользование лифтом.

3.2.6. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

3.3. В случае неисполнения собственниками, нанимателями помещений в доме своих обязанностей по своевременному и полному внесению платы за предоставляемые жилищные и коммунальные услуги, а также по участию в общих расходах в течение трех и более месяцев, Товарищество в письменном виде выносит должнику предупреждение о необходимости погашения долга с указанием срока устранения нарушения.

В случае неисполнения предъявленного требования Товарищество вправе принять меры по принудительному взысканию задолженности, в том числе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов, а также полного возмещения понесенных Товариществом, в судебном порядке.

В случае причинения ущерба общему имуществу собственником, а также лицом, проживающим совместно с ним, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды, найма или на основании какого – либо другого права, Товарищество может требовать возмещения ущерба.

3.4. В случае возникновения у лица, осуществляющего аренду общего имущества в доме, просрочки внесения арендной платы более чем за один месяц, Товарищество в письменном виде выносит должнику предупреждение о необходимости погашения долга с указанием срока устранения нарушения. В случае неисполнения предъявленного требования Товарищество вправе принять меры по принудительному взысканию задолженности в судебном порядке и расторжению договора аренды.

3.5. Товарищество обязано:

3.5.1. Обеспечивать исполнение членами Товарищества, собственникам помещений в доме, нанимателями и арендаторами требований Устава, а также норм действующего законодательства и актов органов местного самоуправления по вопросам, относящимся к деятельности Товарищества.

3.5.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в доме с собственниками помещений в доме, не являющимися членами Товарищества.

3.5.3. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.

3.5.4. Обеспечивать сбор платежей с собственников и своевременную оплату за содержание, техническое обслуживание и ремонт имущества, находящегося в общей собственности, а также обеспечивать сбор платежей за коммунальные услуги и расчеты поставщиками услуг.

3.5.5. Обеспечивать надлежащее техническое, противопожарное экологическое и санитарное состояние общего имущества. Планировать и организовать работы по техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, инженерного оборудования, объектов внешнего благоустройства, в том числе с привлечением подрядчиков.

3.5.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в доме.

3.5.7. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и, в установленных пределах распоряжения общим имуществом.

3.5.8. Вести в установленном порядке необходимую документацию на все действия

по эксплуатации, передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приему.

3.5.9. Осуществлять эффективное расходование средств, предоставленных Товариществу, по целевому назначению.

3.5.10. Выполнять работы, необходимые для достижения названных основных задач настоящего Устава в пределах платы, производимой собственниками.

3.5.11. Обеспечивать собственников коммунальными и прочими услугами на уровне, позволяющем удовлетворять их потребности и в равной степени качества для всех.

3.5.12. Вести лицевые и иные счета собственников.

3.5.13. Обеспечить составление перечня требуемых работ по ремонту и обслуживанию жилого и нежилого фонда, его инженерного оборудования и устройств

3.5.14. Представлять законные интересы членов Товарищества собственников помещений в доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

3.6. Ответственность Товарищества

3.6.1. Товарищество не несет ответственности за ущерб, причиненный жилищному фонду и объектам внешнего благоустройства в ситуации форс-мажора.

3.6.2. Товарищество не несет ответственности за порчу имущества и материальный ущерб, причиненный жилищному фонду и объектам внешнего благоустройства в результате невозможности начать или завершить работы по его ремонту и содержанию из-за отсутствия финансового обеспечения.

3.6.3. Товарищество не несет ответственности за все виды ущерба или убытков являющихся следствием неправомерных действий самого Товарищества или его работников.

4. Членство в Товариществе

4.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании его заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

4.2. Право на членство в Товариществе возникает у собственников помещений в многоквартирном доме с момента регистрации Товарищества в установленном законодательством порядке.

4.3. После организации Товарищества все лица, приобретающие помещения в доме, могут быть приняты в члены Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

4.4. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их законные представители в установленном законодательством порядке.

4.5. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления, о выходе из него или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в доме.

5. Права членов Товарищества и собственников помещений в доме

Члены Товарищества и собственники помещений в многоквартирном доме имеют право:

5.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему имуществом, в том числе продавать, дарить, сдавать в аренду установленном законом порядке, уведомив об этом Товарищество в письменном виде.

5.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

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

5.4. Получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и

расходовании средств на его содержание и сохранение.

5.5. Знакомиться с протоколами общих собраний членов Товарищества.

5.6. Обращаться к правлению за оказанием специальных услуг относительно управления и эксплуатации недвижимости, которые в обычном порядке не предоставляются со стороны Товарищества. Оказание таких услуг относится на счет обратившегося лица.

5.7. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом.

6. Обязанности членов Товарищества и собственников помещений в доме

Члены Товарищества, собственники помещений в доме, не являющиеся членам Товарищества, а также наниматели и арендаторы обязаны:

6.1. Выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания Товарищества и решения правления Товарищества.

6.2. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории; выбрасывать бытовые и иные отходы только в специально отведенные для этих целей места.

6.3. Обеспечить надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в их собственности, следить за исправностью установленных в квартире водомерных счетчиков, газового и иного оборудования.

6.4. Обеспечивать с соблюдением установленных нормативных и технических требований использование, содержание и ремонт, перестройку, перепланировку модернизацию помещений или их частей без нанесения ущерба общему имуществу и нарушения иных, охраняемых законом прав и интересов других собственников.

6.5. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников помещений в многоквартирном доме по пользованию данными объектами.

6.6. За свой счет устранять ущерб общему имуществу, причиненный лично собственником помещения или лицом, проживающим совместно с ним, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды, найма или на основании какого-либо другого права.

6.7. Нести расходы по содержанию принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

6.8. Своевременно и в полном объеме оплачивать водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение и иные коммунальные услуги и услуги по оплате жилья в соответствии с действующими тарифами.

6.9. Нести ответственность за несвоевременную уплату платежей нанимателями либо арендаторами, принадлежащих собственникам помещений.

6.10. Не позднее третьего числа месяца, следующего за истекшим, представлять членам правления через общие ящики Товарищества, размещенные в каждом подъезде, данные о показаниях водомерных счетчиков, установленных в квартире собственника помещения в многоквартирном доме. Данные сведения представляются независимо от факта проживания собственника или нанимателя в занимаемом помещении.

В случае непредставления собственниками в срок указанных сведений, расход воды будет рассчитываться по нормам потребления, утвержденным законодательными органами.

6.11. В случае отчуждения принадлежащего ему на праве собственности помещения письменно уведомлять об этом правление Товарищества.

7. Общее имущество собственников

7.1. 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), а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений 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 (общее имущество в многоквартирном доме).

7.2. 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 имущества многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

7.3. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

7.4. Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение (квартиру).

7.5. По решению общего собрания собственников многоквартирного дома может быть принято решение о сдаче в аренду или передаче иных прав на объекты общего имущества, если это не связано с нарушениями прав и интересов собственников.

7.6. Каждый участник общей долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, в издержках по его содержанию и сохранению, а также в других общих расходах.

7.7. Не использование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

7.8. Собственники помещений, отказавшиеся стать членами Товарищества, несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества наравне с членами Товарищества и в соответствии с занимаемой площадью.

8. Образование и использование средств Товарищества, участие собственников в финансировании расходов по содержанию и ремонт общего имущества

8.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами дома.

8.2. Средства Товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества, собственников помещений в доме, нанимателей и арендаторов;

- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей Товарищества;

- прочих доходов, полученных в соответствии с действующим законодательством.

8.3. Члены Товарищества своевременно и в полном объеме оплачивают услуги по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплачивают коммунальные услуги в

порядке, установленном законодательством и решением собрания членов Товарищества.

не являющиеся членами Товарищества собственники или наниматели, арендаторы помещений вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом.

8.4. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенную в соответствии с Жилищным кодексом РФ, и тарифами, утвержденными законодательными органами (в размере тарифа, действующего на дату предъявления платежа);

2) плату за коммунальные услуги.

8.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

8.6. При вынесении решения о проведении капитального ремонта у собственников возникает обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт.

8.7. Начисления и сборы на любые дополнительные расходы правление Товарищества может производить при условии утверждения их общим собранием, либо по согласованию с каждым собственником.

8.8. Все предусмотренные Уставом платежи собственники, наниматели и арендаторы помещений в доме и члены Товарищества обязаны вносить ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плата за жилье и коммунальные услуги вносится на основании предъявленных Товариществом платежных документов, кроме платежей, по которым заключены договоры на индивидуальное обслуживание.

8.9. По решению общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

8.10. Стоимость эксплуатации, ремонта и реконструкции объектов ограниченного совместного пользования может по решению общего собрания Товарищества считаться специальными расходами, отнесенными на счет соответствующих квартир и не включенными в общие расходы.

8.11. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

8.12. Лицам несвоевременно и (или) не полностью внесшим плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должникам) может быть начислена пеня в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

9. Хозяйственная деятельность Товарищества

9.1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

9.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в Товариществе;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в Товариществе;
- сдача в аренду, взем части общего имущества в доме, в том числе парковок, земельного участка

9.3. По решению общего собрания членов Товарищества доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе целям. Дополнительный доход также

направляются на иные цели деятельности Товарищества.

10. Органы управления и контроля Товарищества

10.1. Управление деятельностью Товарищества осуществляется через его органы, которыми являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества.

10.2. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товариществом и созывается в порядке, установленном Уставом и Жилищным кодексом РФ.

10.3. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

10.4. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе правления по мере необходимости. Также внеочередное собрание может быть созвано по требованию ревизионной комиссии Товарищества и членов Товарищества, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов в Товариществе. Для этого инициаторы обращаются в правление с письменным заявлением, которое должно содержать перечень повестки дня предполагаемого собрания. Правление рассматривает поступившее заявление в течение 5 дней и по результатам принимает решение о созыве либо об отказе в созыве общего собрания. В течение 3 дней с момента принятия решения ответ направляется инициаторам. Отказ должен быть мотивирован и может быть обжалован в судебном порядке.

10.5. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют более половины членов Товарищества или их представителей.

В случае отсутствия кворума назначается новая дата, 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. Повторное собрание считается правомочным, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более 30 процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

10.6. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

10.6.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества.

10.6.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества.

10.6.3. Принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в доме.

10.6.4. Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества.

10.6.5. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

10.6.6. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

10.6.7. Избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

10.6.8. Утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении.

10.6.9. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества, утверждение специальных расходов.

10.6.10. Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта дома и оборудования.

10.6.11. Рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления

ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

10.6.12. Принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положения об оплате их труда.

10.6.13. Определение размера вознаграждения членам правления Товарищества.

10.6.14. Другие вопросы, вытекающие из норм законодательства и положений Устава.

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

10.8. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает одним голосом. Собственники помещений в доме, не являющиеся членами Товарищества, а также наниматели и арендаторы могут принимать участие в общем собрании членов Товарищества без права голоса.

10.9. Общее собрание Товарищества ведет председатель правления или его заместитель, также ведение общего собрания членов Товарищества может быть возложено на одного членов правления Товарищества.

10.10. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

10.11. Решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 10.6.2., 10.6.3, 10.6.5, 10.6.6. пункта 10.6., 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. Голосование производится непосредственно (поднятием руки) либо заочным голосованием.

Результаты голосования являются обязательными для всех членов Товарищества.

10.12. В протоколе собрания должны быть отражены следующие аспекты:

- 1) дата и время проведения общего собрания;
- 2) общее количество членов Товарищества;
- 3) количество членов Товарищества, явившихся на собрание, и наличие кворума, необходимого для его проведения;
- 4) председатель и секретарь собрания;
- 5) повестка дня;
- 6) основные положения выступлений;
- 7) предложения, вынесенные на голосование;
- 8) итоги голосования;
- 9) решения, принятые на собрании.

К протоколу прилагается лист регистрации явившихся на собрание членов.

10.13. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется правлением. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в доме и компетенции общего собрания членов Товарищества.

10.14. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на два года.

10.15. Правление избирает из своего состава председателя Товарищества, с которым заключается трудовой договор.

10.16. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

10.17. Обязанности правления;

- соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;

- контроль за своевременным внесением членами Товарищества и собственниками, которые не являются членами Товарищества, установленных обязательных платежей и взносов;

- составление смет доходов и расходов на соответствующий год, отчетов о

финансовой деятельности и представление их на утверждение общему собранию членов Товарищества;

- управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- наем рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного дома;
- ведение учета работников, их поощрение или наложение взысканий;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества;
- ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- обеспечение контроля за содержанием многоквартирного дома. В этих целях правление осуществляет проверки качества и объема предоставляемых услуг, выполненных работ, а также проводит технические осмотры жилых помещений;
- осуществляет проверку достоверности представленных сведений о показаниях водосчетчиков;
- представление интересов Товарищества в суде, государственных органах, органах местного самоуправления, общественных и других организациях;
- рассмотрение заявлений членов Товарищества;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.

10.18. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

10.19. Полномочия членов правления могут быть досрочно прекращены по решению общего собрания членов Товарищества в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения ими своих обязанностей.

10.20. Заседание правления созывается председателем не реже 1 раза в три месяца.

10.21. Заседание правления Товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления. Члены Товарищества имеют право посещать заседания правления.

10.22. Решение правления Товарищества оформляется протоколом.

10.20. **Председатель правления Товарищества:**

10.20.1. Председатель правления избирается на два года. Полномочия председателя правления Товарищества могут быть продлены в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации и иными законодательными документами.

Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны.

10.20.2. Председатель правления действует без доверенности от имени Товарищества подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества. Разрабатывает, выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка и обслуживающего персонала Товарищества, положение об оплате их труда.

10.20.3. Полномочия председателя Товарищества могут быть досрочно прекращены по решению общего собрания членов Товарищества в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения им своих обязанностей.

11 Ревизионная комиссия Товарищества:

11.1. Ревизионная комиссия является органом контроля Товарищества. Ревизионная комиссия Товарищества состоит из двух или более человек, избираемых общим собранием членов Товарищества на два года. В состав ревизионной комиссии могут быть избраны любые физические лица, как являющиеся, так и не являющиеся членами Товарищества. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества.

11.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает

председателя

11.3. Ревизионная комиссия Товарищества:

- проводит ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год. Ревизия финансовой деятельности Товарищества представляет собой систему обязательных контрольных действий по документальной и фактической проверке законности и обоснованности совершенных Товариществом в ревизуемом периоде хозяйственных и финансовых операций, правильности их отражения в бухгалтерской учете и отчетности, а также законности действий правления Товарищества, председателя правления Товарищества и работников Товарищества, которые ответственны за осуществление. Результаты ревизии оформляются актом, который представляется правлению Товарищества и общему собранию членов Товарищества;

- представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на очередной год, отчет о финансовой деятельности Товарищества за отчетный год, а также заключение об экономической обоснованности установленных размеров обязательных платежей и взносов;

- отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

11.4. Полномочия членов ревизионной комиссии могут быть досрочно прекращены по решению общего собрания членов Товарищества в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения ими своих обязанностей.

12. Реорганизация и ликвидация Товарищества

12.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены законодательством.

12.2. Общее собрание собственников жилья обязано принять решение о ликвидации Товарищества собственников жилья в случае, если члены Товарищества обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

12.3. Ликвидировать Товарищество может общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, а не общее собрание членов Товарищества.

12.4. В случае реорганизации или ликвидации Товарищество обеспечивает учет и сохранность документов по личному составу, а также их своевременную передачу на государственное хранение в установленном законодательством порядке.

12.5. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а само Товарищество прекратившим существование после внесения записи в единый государственный реестр юридических лиц о его ликвидации.

13. Заключительное положение

13.1. Расходы по созданию и регистрации Товарищества распределяются между собственниками жилых и нежилых помещений пропорционально их доле в праве общей собственности на общее имущество.

13.2. По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящей Устава, но прямо или косвенно вытекающим из характера деятельности Товарищества, его отношений с членами Товарищества и третьими лицами и могущим иметь принципиальное значение для Товарищества и его членов с точки зрения необходимости защиты их охраняемых законом прав и интересов, Товарищество и его члены будут руководствоваться положениями Жилищного кодекса РФ и иных действующих нормативных актов и настоящего Устава.