

УТВЕРЖДЕНО:

Общим собранием членов ТСЖ в
многоквартирном жилом доме № 19 по ул.
Соболева в г. Екатеринбурге

Протокол № __ от «__» _____ 2015 года

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«Жилой комплекс Аврора»

г. Екатеринбург
2015 г.

1. Общие положения

1.1. Товариществом собственников жилья «Жилой комплекс Аврора», именуемое в дальнейшем «Товарищество», признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Екатеринбург, улица Соболева, дом 19 для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.2. Полное наименование на русском языке: Товарищество собственников жилья «Жилой комплекс Аврора».

1.3. Сокращенное наименование на русском языке: ТСЖ «ЖК Аврора».

1.4. Место нахождения: 620036, город Екатеринбург, улица Соболева, дом 19.

1.5. Товарищество собственников жилья (далее - Товарищество) создается без ограничения срока деятельности.

1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

1.7. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве.

1.8. Товарищество от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступает истцом и ответчиком в суде.

1.9. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

1.10. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, в том числе по оплате членами Товарищества обязательных платежей: плате за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плате за коммунальные услуги.

1.11. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

2. Цель и виды деятельности Товарищества

2.1. Товарищество создано для осуществления следующих целей:

2.1.1. Управление комплексом общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.2. Обеспечение эксплуатации многоквартирного дома силами Товарищества.

2.1.3. Контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг.

2.1.4. Обеспечение предоставления собственникам помещений коммунальных и иных услуг, в соответствии с действующим законодательством.

2.1.5. Владение, пользование и в установленных законодательством РФ пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.

2.1.6. Представление законных интересов собственников помещений, связанных с управлением общим имуществом в данном доме, в договорных и иных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями,

индивидуальными предпринимателями, в органах государственной власти, органах местного самоуправления, в судах.

2.1.7. Улучшение условий проживания собственников помещений.

2.1.8. Сохранение и приращение общего имущества.

2.1.9. Модернизация общего имущества.

2.1.10. Организация проведения капитального ремонта (надстройки, реконструкции) при принятии такого решения общим собранием собственников помещений.

2.1.11. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества, а также земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные объекты недвижимости Товарищества, а также контроль надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых помещений в доме.

2.2. Товарищество как некоммерческая организация не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом.

Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

3. Средства и имущество Товарищества

3.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное Товариществом по предусмотренным законодательством РФ основаниям.

3.2. Средства Товарищества состоят из:

3.2.1. Взносов членов Товарищества, в том числе на создание специальных фондов.

3.2.2. Обязательных платежей членов Товарищества.

3.2.3. Платежей и взносов собственников, не являющихся членами Товарищества, на совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме по договорам о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на создание специальных фондов.

3.2.4. Платежей и взносов собственников на проведение капитального и текущего ремонта общего имущества в случае принятия на общем собрании собственников помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ и размера платежей за капитальный и текущий ремонт для каждого собственника.

3.2.5. Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества.

3.2.6. Бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством Российской Федерации.

3.2.7. Прочих поступлений.

3.3. По решению общего собрания членов Товарищества, Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

Специальные фонды могут образовываться в целях:

- восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;

- капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе инженерного оборудования, лифтов;

- оборудование и содержание детских, спортивных площадок, площадок отдыха;

- обустройство и содержание стоянок автотранспорта;

- благоустройство и озеленение придомовой территории;

- строительство объектов общего имущества;
- оплата юридических, аудиторских и иных услуг привлеченных лиц;
- другие цели.

3.4. Специальные фонды могут состоять из взносов членов Товарищества, собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, средств, полученных в результате хозяйственной деятельности Товарищества, и других источников.

Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

4. Права 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.

4.1.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год (финансовый план), в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящим Уставом цели.

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

4.1.4. Определять порядок внесения членских и иных взносов, а также обязательных платежей.

4.1.5. Осуществлять самостоятельно выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключать с ними договоры от имени и за счет собственников помещений.

4.1.6. Осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

4.1.7. Подготавливать предложения собственникам по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также проводить расчет расходов на его проведение.

4.1.8. Осуществлять проверку технического состояния общего имущества.

4.1.9. Принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

4.1.10. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности при осуществлении Товариществом хозяйственной деятельности.

4.1.11. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

4.1.12. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги.

4.1.13. Проводить от имени и за счет собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (лифтов и т.п.).

4.1.14. Осуществлять страхование имущества Товарищества и общего имущества по решению общего собрания членов Товарищества.

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

- предоставлять заинтересованным лицам в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

4.1.16. Ограничивать или приостанавливать собственникам помещений в доме предоставление коммунальных и иных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.17. Требовать в судебном порядке полного возмещения убытков, причиненных товариществу и собственникам помещений, в результате небрежности или умышленных действий, включая ущерб, причиненный в результате эксплуатации, ремонта или реконструкции жилого или нежилого помещения.

4.2. Товарищество вправе оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, а также направлять их в специальные фонды.

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

5. Обязанности Товарищества

5.1. Товарищество обязано:

5.1.1. Обеспечить выполнение требований законодательства РФ и настоящего Устава.

5.1.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

5.1.3. Заключать договоры на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества.

5.1.4. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам.

5.1.5. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме силами Товарищества и/или путем заключения в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и неоказания услуг.

5.1.6. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом или препятствующих этому.

5.1.7. В случае заключения от имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту контролировать исполнение обслуживающими организациями договорных обязательств.

5.1.8. Осуществлять контроль за правильностью начисления размеров обязательных платежей собственникам помещений управляющей организацией или организацией, осуществляющей функции по начислению платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги.

5.1.9. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

5.1.10. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, а также обязанностей собственников по капитальному ремонту общего имущества.

5.1.11. Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг.

5.1.12. Устанавливать и актировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств.

5.1.13. Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений.

5.1.14. Осуществлять контроль за использованием членами Товариществ и другими собственниками в многоквартирном доме, принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме.

5.1.15. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

5.1.16. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников помещений на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

5.1.17. Выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий.

5.1.18. Вести бухгалтерскую, статистическую, техническую и иную документацию, вести реестр членов Товарищества.

5.1.19. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

5.1.20. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в доме их обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и действующим законодательством.

5.1.21. Предъявлять к должникам иски с требованием оплаты обязательных платежей и коммунальных услуг, а также пени за просрочку оплаты в соответствии с действующим законодательством РФ в случае неисполнения обязанностей собственниками помещений в доме.

5.1.22. Вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

5.1.23 Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, 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.

5.1.24 Выполнять иные обязанности в пределах предоставленных собственниками полномочий.

5.1.25. Хранить документы Товарищества:

- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;
- протоколы общих собраний Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы и приказы правления Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;
- документы делопроизводства Товарищества;
- акты ревизионных проверок или заключений ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;

- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания Товарищества и исполнительного органа Товарищества.

5.1.26. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

6. Право собственности на помещения и общее имущество в многоквартирном доме

6.1. Собственник жилого и/или нежилого помещения владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными жилищным законодательством РФ.

6.2. Жилые помещения используются для проживания граждан. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

Переустройство и/или перепланировка помещения в доме осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

Жилое помещение может быть переведено в нежилое в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

6.3. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников помещений. Собственники владеют, пользуются и в установленных жилищным законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Уменьшение размера общего имущества возможно только при проведении реконструкции помещения и с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение и следует судьбе права собственности на это помещение. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделяема. Доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника помещения (покупателя, наследника и т.п.) равна доле предшествующего собственника помещения.

При переходе права собственности на помещение доля в праве общей долевой собственности на общее имущество нового собственника равна доле в праве общей долевой собственности на общее имущество предшествующего собственника.

6.4. Переустройство или перепланировка общего имущества с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования производится с согласия всех собственников, оформленного письменно.

6.5. Часть общего имущества может быть передана Товариществом во временное владение и пользование на основе договора любому заинтересованному лицу в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников. Передача во владение и пользование заинтересованному лицу части общего имущества осуществляется по решению общего собрания собственников, принятому в соответствии с настоящим Уставом.

6.6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования (сервитут) другими лицами. Не

допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками на основании решения общего собрания собственников. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

7. Членство в Товариществе

7.1. Членами Товарищества могут быть граждане РФ, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица, и иные органы государственной или муниципальной власти, являющиеся собственниками помещений.

7.2. Членство в Товариществе возникает у собственника на основании заявления о вступлении в Товарищество.

7.3. Членство в Товариществе является добровольным. Член Товарищества в любое время может выйти из Товарищества, подав об этом письменное заявление в правление Товарищества.

Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из числа членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение, его смерти, ликвидации юридического лица - собственника помещения либо ликвидации Товарищества как юридического лица.

7.4. 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.

8. Обязанности членов Товарищества

8.1. Член Товарищества обязан:

8.1.1. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, расположенным на придомовой территории.

8.1.2. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества.

8.1.3. Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением.

8.1.4. Выполнять требования настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и председателя правления Товарищества в пределах их полномочий.

8.1.5. Не нарушать права других собственников.

8.1.6. Нести бремя содержания принадлежащего помещения, общего имущества.

8.1.7. Своевременно оплачивать членские взносы и вносить обязательные платежи, включая плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

8.1.8. Своевременно извещать Товарищество или уполномоченную им управляющую организацию о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем.

8.1.9. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу.

8.1.10. Допускать в помещение руководителей, иных должностных лиц Товарищества, управляющей организации (управляющего), предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения,

канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

8.1.11. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом.

8.1.12. Участвовать в общих собраниях членов Товарищества.

8.1.13. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу.

8.1.14. Предоставлять Товариществу или уполномоченной им управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ.

8.1.15. За свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, а также лицами, проживающими в помещении члена Товарищества.

8.1.16. Предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения.

8.1.17. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные п. 7.4. настоящего Устава, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

8.1.18. Соблюдать иные установленные общим собранием членов Товарищества требования.

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

9.1. Член Товарищества имеет право:

9.1.1. Голосовать на общем собрании лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью.

9.1.2. Избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и ревизионную комиссию (ревизором) Товарищества.

9.1.3. Получать информацию о деятельности органов управления Товарищества.

9.1.4. Добровольно выйти из состава членов Товарищества.

9.1.5. Обжаловать в суд решение общего собрания членов Товарищества или решение правления Товарищества, которые нарушают его права и охраняемые законом интересы.

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

9.1.7. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, санитарных, противопожарных и иных правил и норм.

9.2. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

9.3. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

9.4. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

- устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;

- реестр членов товарищества;

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

- заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

- документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

- протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

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

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

- иные предусмотренные Жилищным кодексом РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

10. Органы управления и контроля Товарищества

10.1. Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов Товарищества.

- Правление Товарищества.

10.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

10.3. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, за законностью действий правления и председателя Товарищества, ответственных за эту деятельность, соблюдением ими действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общих собраний осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

11. Общее собрание членов Товарищества

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

11.2. Общее собрание членов Товарищества созывается в порядке, установленном настоящим Уставом и Жилищным кодексом РФ.

11.3. Голосование на общем собрании членов Товарищества в очной форме может проводиться посредством опроса в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

11.4. Общее собрание членов Товарищества в форме заочного голосования вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества.

11.5. Голосование на общем собрании членов Товарищества в форме заочного голосования осуществляется путем принятия членами Товарищества решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

11.6. Общее собрание членов Товарищества в форме заочного голосования проводится в соответствии с Порядком проведения общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования, утвержденным общим собранием членов Товарищества.

11.7. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается по инициативе правления Товарищества не позднее 90 (девяносто) дней после окончания финансового года.

11.8. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления Товарищества, членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии.

11.9. Организация общего собрания членов Товарищества:

11.9.1. Каждый член Товарищества уведомляется о проведении общего собрания членов Товарищества не позднее чем за 10 (десять) дней до даты его проведения (в случае заочного голосования – не позднее чем за 10 дней до даты его начала) путем размещения на информационном стенде каждого подъезда многоквартирного дома уведомления о проведении общего собрания членов Товарищества.

11.9.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, дата, место и время проведения общего собрания и выносимые на обсуждение вопросы (повестка дня), порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на таком собрании, адрес или место, где с ними можно ознакомиться. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

11.9.3. Член Товарищества вправе участвовать в общем собрании и голосовать лично либо через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ.

11.9.4. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества. В случае отсутствия на общем собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату, время и место проведения общего собрания.

11.9.5. Общее собрание ведет председатель правления Товарищества, а в случае его отсутствия - один из членов правления Товарищества. В случае отсутствия вышеуказанных лиц или их отказа собрание ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их уполномоченных представителей.

Решение общего собрания членов Товарищества принимается большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества и их представители, кроме случаев, предусмотренных пунктом 11.12 настоящего Устава.

Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины, а также для собственников помещений, не являющихся членами Товарищества.

11.9.6. На общем собрании членов Товарищества вправе присутствовать собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, без права голоса.

11.10. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относится:

11.10.1. Внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции.

11.10.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов.

11.10.3. Избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий.

11.10.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

11.10.5. Утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов.

11.10.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

11.10.7. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана.

11.10.8. Утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок)

11.10.9. Утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества.

11.10.10. Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества.

11.10.11. Рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества.

11.10.12. Принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

11.10.13. Определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества.

11.10.14. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов

11.11. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

11.12. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества в соответствии с пунктами 11.10.2; 11.10.6 настоящего Устава, решения принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

12. Правление Товарищества

12.1. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на 2 (два) года и осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

По истечении срока действия полномочий правления Товарищества их полномочия сохраняются до проведения очередного отчетно-выборного общего собрания членов Товарищества.

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

12.3. Выборы членов правления Товарищества могут быть проведены открытым или тайным голосованием.

12.4. Правление избирает из своего состава председателя правления сроком на 2 (два) года.

12.5. В обязанности правления Товарищества входят:

12.5.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований настоящего Устава.

12.5.2. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и членских взносов.

12.5.3. Составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, отчетов о финансовой деятельности, представление их на утверждение общему собранию членов Товарищества.

12.5.4. Управление многоквартирным домом или заключение договора на управление им.

12.5.5. Заключение договоров на обслуживание и ремонт общего имущества.

12.5.6. Наем и увольнение работников для обслуживания многоквартирного дома.

- 12.5.7. Заключение от имени собственников и за их счет договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных и прочих услуг.
- 12.5.8. Прием заявлений о вступлении в члены Товарищества и выходе из него.
- 12.5.9. Ведение реестра членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.
- 12.5.10. Созыв и проведение общих собраний членов Товарищества.
- 12.5.11. Установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов.
- 12.5.12. Установление фактов причинения вреда имуществу собственников.
- 12.5.13. Хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством.
- 12.5.14. Выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий.
- 12.5.15. Рассмотрение заявлений и жалоб собственников помещений.
- 12.5.16. Разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества; перечней дополнительных работ; расчета стоимости работ.
- 12.5.17. Осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.
- 12.5.18. Организация приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.
- 12.5.19. Осуществление проверки технического состояния общего имущества.
- 12.5.20. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.
- 12.5.21. Передача технической, бухгалтерской и иной документации на дом, а также учредительных и иных документов Товарищества новому правлению. В случае ликвидации Товарищества и (или) изменения способа управления многоквартирным домом техническая, бухгалтерская и иная документация на дом передается ликвидационной комиссии или выбранной управляющей организации. Учредительные и иные документы Товарищества передаются ликвидационной комиссии или уполномоченному на общем собрании собственнику помещения.
- 12.5.22. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.
- 12.6. Заседание правления Товарищества созывается его председателем.
- 12.7. 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, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом товарищества. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.
- 12.8. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной в установленном настоящим Уставом порядке сметой расходов Товарищества.
- 12.9. 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 (ревизор) 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.

13. Председатель правления Товарищества

13.1. Председатель правления Товарищества избирается из числа членов правления Товарищества на срок два года. Председатель правления обеспечивает выполнение решений общего собрания членов Товарищества, правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества. Председателем правления Товарищества не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо.

13.2. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, одобренные правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего трудового распорядка работников Товарищества, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества

13.3. Председатель правления Товарищества и члены правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

13.4. Председатель правления Товарищества обязан обеспечить ревизионной комиссии (ревизору), аудитору свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

13.5. Председатель правления может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей общим собранием членов Товарищества или правлением в случае, если при осуществлении прав и исполнении обязанностей он будет действовать в ущерб Товариществу.

14. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

14.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов Товарищества на срок не более чем два года. По истечении установленного срока полномочия ревизионной комиссии прекращаются.

14.2. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества, в качестве ревизора может быть приглашена аудиторская компания.

14.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

14.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

14.4.1. Контролирует деятельность правления Товарищества и его председателя, а также проводит не реже одного раза в год плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

14.4.2. Представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

14.4.3. Проверяет соблюдение финансовой дисциплины, правильность ведения бухгалтерского учета и составления отчетности.

14.4.4. Проверяет использование средств Товарищества по назначению.

14.4.5. Проверяет обоснованность операций с денежными средствами, расчетных и кредитных операций.

14.4.6. Проверяет полноту и своевременность уплаты Товариществом налогов.

14.4.7. Проверяет обоснованность произведенных затрат, связанных с текущей деятельностью, и затрат капитального характера.

14.4.8. Проверяет расчеты по оплате труда и прочие расчеты с физическими лицами.

14.4.9. Проверяет использование дополнительных доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, средств специальных фондов.

14.4.10. Отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

14.5. Члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством РФ.

14.5. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества обязана:

14.5.1. Проверять выполнение правлением Товарищества и председателем правления решений общих собраний членов Товарищества, правления, законность совершенных правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества.

14.5.2. Осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, но не позднее 90 (девяносто) дней после окончания финансового года, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению общего собрания членов Товарищества либо по требованию членов правления Товарищества.

14.5.3. Представлять отчет о результатах ревизии на утверждение общего собрания членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений. Отчет представляется на общее собрание членов Товарищества только после направления его для ознакомления правлению Товарищества.

14.5.4. Информировать правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на общем собрании членов Товарищества.

14.6. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членов либо при выявлении злоупотреблений членами правления Товарищества и председателя правления своими полномочиями ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное общее собрание членов Товарищества либо направить материалы проверки в правоохранительные органы или в суд.

14.7. В случае невыполнения ревизионной комиссией (ревизором) своих обязанностей, предусмотренных настоящим уставом, для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества привлекается аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности. Аудитор может быть приглашен также по решению общего собрания членов Товарищества.

15. Прекращение деятельности Товарищества

15.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации либо ликвидации в установленном законодательством РФ порядке.

15.2. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

15.3. Товарищество ликвидируется:

15.3.1. По решению общего собрания членов Товарищества, в том числе в случае физического уничтожения многоквартирного дома.

15.3.2. По решению общего собрания собственников помещений, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

15.3.3. По решению суда.

15.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом и кредиторами, направляются на обустройство общего имущества. Документы Товарищества передаются в установленном порядке в государственный архив по территориальности.