

УТВЕРЖДЕН

Общим собранием собственников помещений
в многоквартирном доме по адресу:
г. Ростов-на-Дону, ул. Кривоноса, 3

Протокол № 1 от «12» октября 2013 г.

Председатель собрания
 И. И. Мойса

Секретарь собрания
 Е. П. Воробьева

УСТАВ
Товарищества собственников жилья
«КРИВОНОСА-3»

город Ростов-на-Дону
2013г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Товарищество собственников жилья «Кривоноса-3», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано по решению Общего собрания собственников в многоквартирном доме, расположенному по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Кривоноса, 3 (Протокол №1 от 12 октября 2013 года), и является добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2 Товарищество собственников жилья «Кривоноса-3» является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме 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 такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.3 Товарищество создается в соответствии с положением Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и иных нормативных правовых актов.

1.4 Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет обособленное имущество, расчетный и иные счета в учреждениях банков, печать, бланки, штампы со своим наименованием и иные необходимые реквизиты юридического лица.

1.5 Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, имеет право от своего имени и в пределах предоставленных ему членами Товарищества полномочий совершать сделки, заключать договоры, приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности, быть истцом и ответчиком во всех судебных органах.

1.6 Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, а члены Товарищества не отвечают по его обязательствам.

1.7 Изменения и дополнения к настоящему Уставу Товарищества вносятся в соответствии с порядком, предусмотренным настоящим Уставом и действующим законодательством.

1.8 Товарищество создается на неограниченный срок.

1.9 Товарищество руководствуется в своей деятельности Жилищным кодексом РФ, федеральными законами РФ, постановлениями Правительства РФ, нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти, законодательством Ростовской области и города Ростова-на-Дону, иными правовыми актами РФ и настоящим Уставом.

1.10. Полное наименование Товарищества — **Товарищество собственников жилья «Кривоноса-3».**

1.11. Сокращенное наименование Товарищества: **ТСЖ «Кривоноса-3».**

1.12. Место нахождения Товарищества: 344016, Российская Федерация (Россия), г. Ростов-на-Дону, ул. Кривоноса, 3.

2. ЦЕЛИ СОЗДАНИЯ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Целями образования и деятельности Товарищества являются:

- совместное управление и обеспечение эксплуатации многоквартирного дома;
- согласование порядка реализации прав членов Товарищества по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме;
- осуществление деятельности по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, по созданию, сохранению и приращению такого имущества;

- распределение между членами Товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечение надлежащего санитарного, противопожарного, экологического и технического состояния общего имущества;
- обеспечение коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов, жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение выполнения членами Товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территории;
- защита прав и законных интересов членов Товарищества в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах;
- заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- получение доходов от разрешенных в установленном порядке хозяйственной деятельности и направление получаемых доходов на решение уставных задач Товарищества;
- получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков, в том числе и под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов, в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством.

2.2. Для достижения цели, ради которой создано Товарищество, оно вправе заниматься следующими видами деятельности:

- управлять обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома;
- строить дополнительные помещения и объекты общего имущества многоквартирного дома;
- проводить мероприятия по благоустройству и озеленению придомовой территории в случае включения в установленном порядке земельного участка в состав общего имущества в многоквартирном доме;
- сдавать в аренду либо внаем общего имущества, входящего в состав многоквартирного дома, в случае и порядке, определенном решением общего собрания собственников помещений в доме;
- собирать обязательные платежи на содержание жилищного фонда и предоставление коммунальных услуг, платежи и сборы за техническое обслуживание объектов недвижимости в многоквартирном доме;
- обеспечивать соблюдение правил пользования жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме, объектами общего пользования, придомовыми территориями;
- исполнять роль заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества.

3. СОБСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Объектами собственности членов Товарищества являются жилые помещения (квартира, часть квартиры, комнаты в квартире) и нежилые помещения, а также имущество в многоквартирном доме, находящееся в их общей долевой собственности.

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

3.2. Члены товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им на праве собственности помещениями в соответствии с его назначением, общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для

проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

3.3. Установление границ помещений, находящихся в собственности членов Товарищества, осуществляются следующим образом:

а) каждое помещение, в соответствии с поэтажным планом, состоит из площади и элементов благоустройства, ограниченных стенами, полом, потолком данного помещения, при условии, что материалы стен, пола и потолка за исключением отделочного материала (реек, досок, штукатурки, краски, покрытия стен, керамической плитки, виниловой пленки, декоративной лепки и деревянных полов) является общим имуществом. Двери и окна помещений, выходящие на общее имущество членов Товарищества, являются частью помещений;

б) элементы благоустройства, находящиеся в указанных границах, включая (без ограничения) любое обогревательное и кондиционирующее оборудование, электрические переключатели, провода, трубы, телевизионные, телефонные или электрические розетки, служащие исключительно для нужд данного помещения,

в) в состав помещения не входят мусоропроводы, дымоходы, трубы, провода, несущие стены или любые другие конструкции и оборудование, находящиеся частично внутри, частично вне указанных границ помещения, и которые проходят через внутренние стены или составные части помещений для целей предоставления коммунальных услуг любого другого помещения или общего имущества.

3.4. Общим имуществом членов Товарищества являются:

а) межквартирные лестничные клетки, входы и выходы из здания, крыша, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, холлы, вестибюли, технический этаж и подвал, фундамент, колонны, балки, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, все наружные стены недвижимого имущества, все стены, полы и потолки, окружающие помещения и все стены и конструкции, отделяющие помещения от холлов, коридоров и лестниц, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

б) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

в) прилегающий земельный участок в установленных границах с элементами, озеленения и благоустройства (поверхности подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, автостоянки и т.п.).

3.5. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности членов Товарищества.

3.6. Общее имущество в многоквартирном доме не подлежит отчуждению отдельно от права собственности членов Товарищества на помещения в многоквартирном доме. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

3.7. Член Товарищества или группа его членов вправе за свой счет вносить улучшения в объекты общего имущества членов Товарищества, если эти улучшения не связаны с изменениями внешнего вида недвижимого имущества.

3.8. Доля собственности каждого члена Товарищества в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме следует судьбе права собственности на помещение в многоквартирном доме, принадлежащее этому члену Товарищества.

3.9. Доля собственности нового члена Товарищества в праве общей собственности на общее имущество равна доле предшествующего члена Товарищества.

3.10. Член Товарищества независимо от расы, национальности, пола, вероисповедания, возраста и гражданства не может быть ограничен в праве владения, пользования и распоряжения помещением, за исключением ограничений, установленных действующим законодательством и настоящим Уставом.

3.11. Каждый член Товарищества обладает количеством голосов, пропорциональным его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3.12. Доля каждого члена Товарищества в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (далее по тексту - доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в многоквартирном доме, измеренных в квадратных метрах площади.

3.13. Любой член Товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:

- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
- сведения о залоге помещений;
- сведения о любых известных капитальных затратах, которые товарищество собираются произвести в течение двух предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

Кроме того, в дополнение к этим сведениям представляются копия Устава Товарищества и сведения о его обязательствах перед Товариществом.

3.14. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами в соответствии с действующим законодательством.

Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка и членами товарищества, а в случае не достижения соглашения - по решению суда.

4. ОБРАЗОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ И ФОНДОВ ТОВАРИЩЕСТВА, УЧАСТИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА В ФИНАНСИРОВАНИИ РАСХОДОВ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

4.1. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных, целевых и иных взносов членов товарищества;
- обязательных платежей и целевых взносов собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, а также нанимателей жилых и нежилых помещений. Указанные платежи и взносы вносятся этими собственниками и нанимателями в соответствии с договорами по управлению, содержанию, ремонту общедомового имущества, предоставлению коммунальных услуг, заключенными ими с ТСЖ, в лице правления, и на основании решения общего собрания;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

4.2. По решению общего собрания Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утверждаемым членами Товарищества.

4.3. По решению общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе Товарищества задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

4.4. Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта общего имущества, находящегося в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме и самого

Товарищества, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых членам Товарищества.

4.5. Члены Товарищества оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования, налог на недвижимое имущество пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения указанных лиц полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Члены Товарищества оплачивают водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

4.7. Начисления и сборы с членов Товарищества на любые дополнительные расходы Товарищества правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

4.8. Общее собрание ежегодно при утверждении смет доходов и расходов на соответствующий год определяет обязанности всех членов Товарищества, а также всех собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, в отношении регулярных платежей, взносов и сборов, и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

4.9. Члены Товарищества, а также все собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.10. Собственники помещений – члены Товарищества, а также не являющиеся членами Товарищества, несвоевременно или не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пеню 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.

4.11. Специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов Товарищества, а также всеми собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества.

4.12. Товарищество имеет право распоряжаться следующими средствами:

- вступительными взносами
- обязательными платежами
- специальными платежами
- особыми платежами
- дополнительными платежами
- прочими поступлениями

4.13. Взносом члена Товарищества могут быть денежные средства или имущество, стоимость которого определяется в соответствии с действующим законодательством. Решение о внесении вступительных взносов принимается общим собранием членов Товарищества.

4.14. Обязательные платежи используются на содержание и текущий ремонт объектов общей собственности, оплату коммунальных услуг, а также на покрытие расходов, связанных с управлением жилого дома. Размер обязательных платежей определяется в соответствии с действующими ценами и тарифами на товары и услуги, установленными в соответствии с действующим законодательством и актами органов местного самоуправления города Ростова-на-Дону.

К затратам, осуществляемым из обязательных платежей, относятся:

- оплата труда членов Правления и других лиц, привлекаемых к управлению,
- оплата издержек по содержанию жилого дома,
- оплата предоставляемых коммунальных услуг в виде воды, тепла, электроэнергии и канализации,
- расходы по договорам аренды.
- другие расходы, связанные с осуществлением руководства текущей деятельностью.

4.15. Специальные платежи используются для проведения капитального ремонта, других непредвиденных расходов и образуют резервный фонд. Порядок формирования и использования средств резервного фонда определяется правлением и утверждается общим собранием при утверждении бюджета. Средства, направленные в резервный фонд, не подлежат возврату члену Товарищества при продаже принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения.

4.16. Особые платежи - это платежи, которые используются для эксплуатации, ремонта и реконструкции объектов ограниченного пользования. Решение о необходимости произвести особые платежи и их распределение между собственниками принимаются не менее чем 75% голосов собственников, которые используют объекты ограниченного совместного пользования.

4.17. Необходимость дополнительных платежей принимается общим собранием. Дополнительные платежи включаются в бюджет Товарищества; оплачиваются в сроки и в порядке, установленном для сбора обязательных платежей и предназначены для строительства и реконструкции.

4.18. Товарищество может иметь доходы от хозяйственной деятельности, которые используются исключительно на реализацию целей, предусмотренных настоящим Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества. Доходы от хозяйственной деятельности в первую очередь направляются на покрытие задолженности.

4.19. Средства Товарищества могут формироваться и из иных поступлений, в том числе из средств, передаваемых Товариществу любыми физическими и юридическими лицами.

5. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. Товарищество, как некоммерческая организация, может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания товарищества в соответствии с жилищным законодательством.

5.2. Для достижения своих целей Товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме;
- предоставление места для размещения рекламной продукции.

5.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.

5.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или, по решению общего собрания членов Товарищества, направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, соответствующие задачам Товарищества, указанным в Уставе, а также доход может быть направлен и на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные жилищным законодательством.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Товарищество имеет право:

6.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;

6.1.2. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие, установленные настоящей главой и Уставом Товарищества цели;

6.1.3. 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;

6.1.4. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

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

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

6.1.7. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу на условиях, которые предусмотрены Уставом ТСЖ и законодательством;

6.1.8. Иметь в собственности помещения в многоквартирном доме.

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

6.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

6.2.3. Получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

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

6.2.5. Заключать сделки и совершать иные, отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

6.3. Товарищество имеет право предъявить иск и требовать полного возмещения причиненных ему убытков в случае невыполнения собственниками своих обязанностей по участию в общих расходах. А также невыполнения собственниками обязательств по оплате обязательных платежей и иных взносов.

6.4. Товарищество может осуществлять страхование имущества, принадлежащего ему, а также включенного в список общего имущества, от любых видов риска, прямого и физического ущерба, а также может осуществлять страхование ответственности, с целью защиты Товарищества и его членов, в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества. Страховые выплаты направляются, прежде всего, на восстановление объектов общей собственности.

6.5. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

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

б) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

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

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

9) вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в соответствующие органы исполнительной власти;

10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав Товарищества изменений, заверенных председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества: копию Устава Товарищества, выписку из протокола общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав Товарищества с приложением заверенных председателем Товарищества и секретарем общего собрания, членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Членами Товарищества собственников жилья являются собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Членами Товарищества могут быть также юридические лица - государственные, муниципальные и прочие организации, которым помещения в многоквартирном доме принадлежат на праве собственности, на праве хозяйственного ведения, или на праве оперативного управления.

7.2. Членство в Товариществе возникает у всех собственников жилых и нежилых помещений, изъявивших согласие объединиться в Товарищество для совместного управления многоквартирным домом.

7.3. Членство в Товариществе прекращается с момента прекращения права собственности на помещения в многоквартирном доме - в связи со смертью, отчуждением имущества, ликвидацией юридического лица, по другим основаниям.

7.4. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества достоверные 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, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

7.5. При реорганизации юридического лица, либо смерти гражданина - члена Товарищества, правопреемники входят в Товарищество с момента возникновения права собственности на объекты недвижимости или права собственности на помещение в многоквартирном доме.

7.6. Интересы несовершеннолетних, недееспособных, ограничено дееспособных членов Товарищества представляют их родители, опекуны, попечители.

7.7. Члены Товарищества имеют право:

- входа, выхода или прохода через объекты общего имущества в случае, если это необходимо для доступа в принадлежащее ему на праве собственности помещение. Вышеуказанное право непосредственно связано с правом собственности на помещение и не может быть прекращено, отменено Товариществом либо его членом;

- самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением;

- участвовать в управлении Товариществом как лично, так и через своего представителя;

- избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;

- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- передавать нанимателю либо арендатору помещения право голоса, а также права и обязанности, связанные с правом собственности, за исключением права голосования по вопросам внесения изменений и дополнений в Устав Товарищества. В случае невыполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей члена Товарищества нанимателем или арендатором помещения ответственность перед Товариществом несет собственник помещения;
- производить через расчетный счет товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов товарищества;
- на возмещение за счет средств Товарищества расходов, понесенных в связи с предотвращением нанесения ущерба объектам общего имущества членов Товарищества;
- производить любые усовершенствования и изменения внутри принадлежащего ему на праве собственности помещения, если они не нарушают структурной целостности несущих конструкций жилого дома, а также систем функционирования инженерных коммуникаций;
- получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

7.8. Член Товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности членов Товарищества, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

7.9. Член Товарищества не может отказаться от оплаты части обязательных платежей в силу длительного не использования жилого или нежилого помещения.

7.10. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в виде предоставления возможности ознакомиться с документами в рабочее время, согласованное с председателем правления Товарищества по месту нахождения правления Товарищества, с правом самостоятельного и за свой счет снятия копий своей копировальной техникой или путем фотосъемки документов.

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

- 1) Устав Товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- 2) реестр членов Товарищества;
- 3) бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- 4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 5) документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- 6) протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- 7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- 8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
- 9) иные предусмотренные Жилищным кодексом РФ и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

7.11. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в доме имеют право обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

7.12. 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.

7.13. Члены Товарищества обязаны:

- выполнять требования Устава и правила поведения в жилом доме, принятые общим собранием,
- соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории;
- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества пропорционально его доле участия, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества;
- содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;
- использовать объекты общего имущества только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других членов Товарищества по пользованию данными объектами;
- самостоятельно предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общего имущества членов Товарищества без соответствующего согласования с правлением Товарищества и общим собранием членов Товарищества;
- выполнять положения правил Товарищества;
- при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания в правление Товарищества не позднее 26-го числа текущего месяца;
- допускать представителей правления Товарищества в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев;
- оказывать содействие Товариществу в осуществлении им своей деятельности, не совершать действий, нарушающих интересы Товарищества и его членов.

8. ГРАНИЦЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

8.1. Границы жилых и нежилых помещений, описание объектов совместного пользования, в том числе придомовых территорий, определяются на основании:

- копий технических паспортов;
- поэтажных планов с описанием границ и составных частей каждого помещения;
- описание объектов совместного пользования и ограниченного совместного пользования;
- планов земельных участков, на которых расположены объекты многоквартирного дома и их придомовые территории.

9. НАЗНАЧЕНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ПО ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ

9.1. Помещение, принадлежащее на праве собственности, используется в соответствии с действующим законодательством для проживания в нем собственника, членов его семьи, родственников, гостей и т.д.

7.2. Ни один из собственников помещений в многоквартирном доме не вправе изменить назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе как в соответствии с действующим законодательством.

7.3. Собственники помещений, члены их семьи, их родственники, арендаторы обязаны соблюдать тишину внутри домовладения, следить за уровнем громкости теле-, радио-, видео - аппаратуры, музыкальных инструментов.

7.4. Объекты совместного пользования предназначены для обеспечения домовладельцев определенными услугами. Использование в других целях возможно только по решению Общего собрания.

Запрещается:

- размещать в местах общего пользования мебель, велосипеды, детские коляски и другое имущество, мешающее проходу к помещению;
- вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях;
- курить;
- использовать придомовую территорию для возведения гаражей, установления ракушек для машин и строительства хозяйственных построек, разведения огородов без согласования с правлением Товарищества.
- ни один из членов Товарищества не вправе устанавливать телеантенны и телефонные провода на стенах или крыше дома или других видимых местах без получения на то разрешений правления Товарищества и соответствующих организаций.

10. УСТРАНЕНИЕ НЕИСПРАВНОСТЕЙ

10.1. При обнаружении неисправностей инженерного оборудования, утечке воды, неисправностей электросети члены Товарищества уведомляют об этом правление и аварийные службы.

10.2. Если неисправности различных видов оборудования наступили в результате небрежного отношения к ним, либо злоупотребления со стороны членов Товарищества, последний должен оплатить ремонт оборудования.

11. МОДЕРНИЗАЦИЯ, РЕКОНСТРУКЦИЯ, ПЕРЕНОС ГРАНИЦ МЕЖДУ КВАРТИРАМИ

11.1. Ни один из собственников квартиры не может провести никаких модернизаций, усовершенствований, переделок и дополнительного строительства, как на территории объекта совместного пользования, так и внутри квартиры, если таковые нарушают структурную целостность или систему механического, электрического оборудования здания или любой части здания.

11.2. Собственнику квартиры не требуется согласие правления на проведение модернизаций и усовершенствований, переделок, а также дополнительного строительства в его квартире в случаях, если таковые не нарушают структурную целостность или систему механического, электрического оборудования здания или любой части здания.

11.3. Собственники квартиры могут разделить квартиру на две или более квартир при условии соблюдения действующих требований и процедур. Сумма долей участия, закрепленных за каждой квартирой, образовавшейся в результате каждого такого деления, должна быть равной доле участия разделенной квартиры.

11.4. Число квартир может быть увеличено путем строительства или перестройки объектов общего пользования по решению Общего собрания членов Товарищества. В этом случае доли участия в Товариществе должны быть пересмотрены.

12. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов Товарищества,
- Правление Товарищества;

12.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание его членов.

12.3. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

12.4. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия.

13. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается не позднее, чем через 90 дней после окончания финансового года по инициативе правления.

Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления Товарищества, любого из членов товарищества, а также по требованию Ревизионной комиссии.

13.2. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному в письменной форме членом Товарищества, или объявлением на информационном щите дома. Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание;
- форма проведения данного собрания (собрание или очное или заочное голосование);
- дата, место и время проведения собрания, или в случае проведения собрания в форме заочного голосования – дата окончания приема решений собственника по вопросам, поставленным на голосование;
- повестка дня собрания;
- порядок ознакомления с информацией или материалами, которые будут представлены на данном собрании и место, где с ними можно ознакомиться.

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

13.3. Каждый член Товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. В случае невозможности лично участвовать в работе собрания, член Товарищества право решающего голоса может доверить своему представителю по доверенности, оформленной в соответствии с п.4,5 статьи 185 Гражданского кодекса РФ или удостоверена нотариально.

Каждый член Товарищества или его представитель на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия – 0,1 кв. м общей площади квартиры составляет 1 голос, округление сотых долей производится в арифметическом порядке.

13.4. 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. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества, кроме случаев, предусмотренных п.13.11 настоящего Устава.

В случае отсутствия на собрании кворума, инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания, либо решения общего собрания с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования.

Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее двух и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

13.5. Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений - члены Товарищества данного дома. Голосование на собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения – членами Товарищества данного дома как лично, так и через своего представителя.

Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании членов Товарищества действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов или актов уполномоченных на то государственных органов или

органов местного самоуправления либо доверенности, составленной в письменной форме. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом и представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные).

13.6. Решение общего собрания членов Товарищества в многоквартирном доме может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов Товарищества данного дома для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса РФ, - передачи в место либо по адресу, указанном в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества многоквартирного дома, оформленных в письменном виде решений собственников по голосованию.

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

В решении члена Товарищества по голосованию должны быть указаны: сведения о лице, осуществляющим голосование; сведения о документе, подтверждающим право собственности лица, осуществляющего голосование, на помещение в многоквартирном доме; решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

13.7. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества в многоквартирном доме может осуществляться оформленными в письменном виде решениями собственников по голосованию.

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества в многоквартирном доме, проводимое в форме заочного голосования, осуществляется только оформленными в письменном виде решениями членов Товарищества.

При голосовании, осуществляемом решениями собственников, засчитываются голоса по тем вопросам, по которым голосующим оставлен только один из возможных вариантов голосования. Указанные решения, оформленные с нарушением данного требования, признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются.

В случае если решение собственника содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение вышеуказанного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признания данного решения недействительным в целом.

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

13.9. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов правления.

Результаты голосования являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины, а также для всех собственников помещений, не являющихся членами Товарищества.

13.10. К компетенции общего собрания членов Товарищества собственников жилья относятся:

13.10.1. Принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;

13.10.2. Принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом Ростовской области установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), выборе лица,

уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

13.10.3. Принятие решений о получении Товариществом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантий, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантий, поручительства;

13.10.4 Принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

13.10.5. Принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

13.10.6. Принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

13.10.7. Внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;

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

13.10.9. Избрание членов правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, и в случаях, предусмотренных Уставом Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

13.10.10. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

13.10.11. Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и проведение текущего и капитального ремонтов общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

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

13.10.13. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

13.10.14. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;

13.10.15. Утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчет об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

13.10.16. Утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;

13.10.17. Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

13.10.18. Рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

13.10.19. Принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит содержание, ремонт и обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества,

предусмотренных Жилищным кодексом РФ, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;

13.10.20. Определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления;

13.10.21. Принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;

13.10.22. Принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

13.10.23. Другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом или иными Федеральными законами.

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

13.14. Решения общего собрания членов Товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 13.10.1; 13.10.2; 13.10.3; 13.10.4; 13.10.5; 13.10.6; 13.10.7; 13.10.8; 13.10.12; 13.10.13; 13.10.21 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

14. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества.

Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества и имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

14.2. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества в количестве не менее 7-и человек. Если собственником помещения является юридическое лицо – член Товарищества, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

14.3. Члены правления избираются собственниками жилых и нежилых помещений – членами Товарищества на общем собрании, созываемом для этой цели в установленном порядке. Члены правления избираются на 2 года.

Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым членом Товарищества (собственником жилого или нежилого помещения) в письменной, либо в устной форме на собрании, созванном с целью избрания членов правления. Список всех кандидатов в правление представляется собственникам - членам Товарищества не менее чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены правления.

14.4. Правление на первом своем заседании избирает из своего состава председателя правления.

14.5. Член правления вправе в любой момент выйти из состава правления на основании личного заявления (по собственному желанию), поданного председателю правления Товарищества. В этом случае по решению оставшихся членов правления из числа членов Товарищества назначается временно исполняющий обязанности члена правления до даты избрания члена правления в установленном порядке.

14.6. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

14.6.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава.

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

14.6.3. Составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.

- 14.6.4. Заключение и учет соглашений на поставку коммунальных услуг, контроль за соблюдением условий заключенных договоров от имени Товарищества.
- 14.6.5. Представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.
- 14.6.6. Планирование деятельности по управлению общим имуществом многоквартирного дома или заключение договоров на управление. Проведение технических осмотров и организация подготовки дома к сезонной эксплуатации. Составление перечня требуемых работ по ремонту и обслуживанию дома.
- 14.6.7. Наем рабочих и служащих для обслуживания общего имущества многоквартирного дома и увольнение их.
- 14.6.8. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. Организация капитального ремонта и контроль его проведения.
- 14.6.9. Ведение реестра списка членов Товарищества, который 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, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.
- 14.6.10. Созыв и организация проведения общего собрания.
- 14.6.11. Выбор организации, представляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества, а также подбор кандидатуры управляющего и осуществление контроля за их деятельностью.
- 14.6.12. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.
- 14.7. Правление Товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества, утвержденным на общем собрании.
- 14.8. Заседание правления созывается его председателем.
- 14.9. Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.
- 14.10. Регулярные заседания правления проводятся по графику или созываются председателем правления в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в три месяца. Если заседания проходят не по графику (специальные заседания правления), уведомления о них должны направляться каждому члену правления по телефону или вручаться лично не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания, с указанием времени, места и темы повестки дня заседания.
- Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления.
- 14.11. Правление правомочно принимать решения, если на заседании правления присутствует не менее чем 50% от общего числа членов правления Товарищества; решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании.
- Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления и подписываются председателем правления и секретарем заседания правления; в исключительных случаях (п.п. 14.6.3., 14.6.4., 14.6.8., 14.6.11., 14.7.), требующих одобрения всех членов правления - всеми членами правления.

15. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

- 15.1. Председатель правления Товарищества собственников жилья избирается на заседании правления из числа членов правления на срок, установленный Уставом Товарищества (2 года).
- 15.2. Председатель правления обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью Товарищества.
- 15.3. Председатель правления действует от имени Товарищества без доверенности, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с

законодательством и Уставом не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества.

15.4. Если общее собрание членов Товарищества приняло решение о самостоятельном управлении и обслуживании общего имущества многоквартирного дома, то председатель правления разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка для обслуживающего персонала Товарищества, положение об оплате их труда.

15.5. Председатель правления обязан разрабатывать и выносить на утверждение общего собрания членов Товарищества положение об оплате труда для всех работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

15.6. Председатель правления имеет право:

15.6.1. Издавать приказы, давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

15.6.2. Выдавать доверенности, в том числе с правом передоверия.

15.6.3. Открывать расчетные и иные счета.

15.6.4. Распоряжаться имуществом Товарищества, в том числе денежными средствами в соответствии с утвержденным на общем собрании членов Товарищества хозяйственно-финансовым планом.

15.7. Председатель правления Товарищества обязан предоставлять для проверки необходимые финансово-распорядительные документы по требованию ревизионной комиссии.

15.8. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей и в соответствии с действующим законодательством председатель правления может быть переизбран досрочно.

Досрочное переизбрание председателя правления и освобождение его от полномочий осуществляется по решению общего собрания членов Товарищества, за исключением ухода по собственному желанию – в этом случае заявление рассматривается на заседании правления.

15.7. В случае переизбрания в соответствии с Уставом председатель правления Товарищества в 10-ти дневный срок обязан:

- подготовить к передаче всю имеющуюся техническую документацию;
- представить ревизионной комиссии необходимую документацию для проведения проверки финансово-хозяйственной деятельности за период работы;
- подготовить акт передачи материальных ценностей, хозяйственного инвентаря;
- по акту передать преемнику печать товарищества и все перечисленные выше документы.

16. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ.

16.1. Контроль за деятельностью правления, а также председателя правления осуществляет ревизионная комиссия.

16.2. Ревизионная комиссия избирается общим собранием на 2 года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества.

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

16.4. Ревизионная комиссия:

- проводит не реже чем один раз в год ревизию финансовой деятельности Товарищества;

- представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества. Без заключения ревизионной комиссии баланс не подлежит утверждению общим собранием.

- представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

- отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

16.5. Ревизионная комиссия вправе потребовать внеочередного созыва общего собрания, если возникла угроза существенным интересам Товарищества или выявлены злоупотребления должностных лиц Товарищества

16.6. Для осуществления контроля за хозяйственной деятельностью правления общее собрание может пригласить внешнего аудитора,

16.7. Без заключения внешнего аудитора или ревизионной комиссии общее собрание не вправе утверждать годовой баланс, отчет о размере обязательных платежей и взносов.

17. ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ, УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ

17.1. Первый финансовый год Товарищества начинается с момента его регистрации и заканчивается 31 декабря. Последующие финансовые годы соответствуют календарным.

17.2. Ежегодно, после подведения итогов финансового года правление Товарищества составляет бюджет на предстоящий финансовый год и определяет платежи каждого члена Товарищества. Бюджет Товарищества должен быть составлен правлением и вынесен на утверждение общим собранием членов Товарищества.

17.3. Общее собрание членов Товарищества, созываемое для утверждения бюджета, может быть проведено не ранее чем через 10 дней после направления проекта годового бюджета. Бюджет Товарищества ежеквартально корректируется в связи с изменением цен, тарифов, минимальных размеров оплаты труда.

17.4. Товарищество обязано вести финансовую документацию, в которой должны отражаться:

- учет всех денежных средств;
- учет фактической стоимости содержания и эксплуатации объектов общей собственности;
- учет капитальных затрат, предусмотренных финансовым планом;
- список лиц, пользующихся льготами по содержанию жилья и коммунальным услугам, а также получающих субсидии.

17.5. Товарищество представляет отчет о своей деятельности в финансовые и налоговые органы. Вся документация, которая ведется в Товариществе, должна быть доступна для членов Товарищества.

18. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

18.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производится на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

18.3. Ликвидация Товарищества производится назначенной общим собранием ликвидационной комиссией, а в случаях прекращения деятельности по решению суда - ликвидационной комиссией, назначенной этими органами. С момента назначения ликвидационной комиссии, к ней переходят все полномочия по управлению делами Товарищества. Ликвидационная комиссия оценивает наличное имущество Товарищества, выявляет кредиторов и дебиторов, рассчитывается с ними, принимает меры к оплате долгов Товарищества третьим лицам, а также его членам, составляет ликвидационный баланс и представляет его на утверждение общему собранию Товарищества,

18.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками, другими кредиторами, распределяется ликвидационной комиссией между членами Товарищества пропорционально их доле в общей собственности Товарищества.

18.5. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество - прекратившим свою деятельность, с момента внесения записи об этом в реестр государственной регистрации. Ликвидационная комиссия несет имущественную ответственность за ущерб, причиненный ею Товариществу, его членам, а также третьим лицам в соответствии с действующим законодательством.

18.6. Ликвидационная комиссия несет имущественную ответственность за ущерб, причиненный ею Товариществу, его членам, а также третьим лицам в соответствии с действующим законодательством.

СОДЕРЖАНИЕ:

1. Общие положения	Стр. 2
2. Цели создания и виды деятельности	Стр. 2
3. Собственность членов Товарищества и общее имущество членов Товарищества	Стр. 3
4. Образование и использование средств и фондов Товарищества, участие членов Товарищества в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме	Стр. 5
5. Хозяйственная деятельность Товарищества	Стр. 7
6. Права и обязанности Товарищества	Стр. 7
7. Права и обязанности членов Товарищества	Стр. 9
8. Границы недвижимого имущества в многоквартирном доме	Стр. 11
9. Назначение помещений и ограничения по его использованию	Стр. 11
10. Устранение неисправностей	Стр. 12
11. Модернизация, реконструкция, перенос границ между квартирами	Стр. 12
12. Органы управления Товарищества	Стр. 12
13. Общее собрание членов Товарищества	Стр. 13
14. Правление Товарищества	Стр. 16
15. Председатель правления	Стр. 17
16. Ревизионная комиссия	Стр. 18
17. Финансовая деятельность, учет и отчетность	Стр. 19
18. Прекращения деятельности Товарищества	Стр. 19

В шнве прошито

пронумеровано 20

ИНСПЕКЦИЯ ФНС РОССИИ ПО ОКТЯБРЬСКОМУ РАЙОНУ
Г. РОСТОВА-НА-ДОНУ № 61118
ВЫДАНО СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
07 НОЯБРЯ 2013 года
ОГРН 1136105010404
Должность _____ Подпись _____ м.п. _____
Экземпляр документа хранится в регистрирующем органе

Заместитель начальника
ИФНС России
по Октябрьскому району
г.Ростова-на-Дону
Г.В. Войнова

