

УТВЕРЖДЕНО
Общим собранием членов
Товарищества собственников жилья
«Пасечная-61»,
Протокол N __ от 18.11.2017г.

УСТАВ
Товарищества собственников жилья
«Пасечная-61»

(новая редакция № 2)

Настоящий устав Товарищества собственников жилья «Пасечная-61», в новой редакции № 2 принят в связи с приведением устава, зарегистрированного 22.01.2008г. МРИ ФНС № 7 по Краснодарскому краю, в соответствие с Гражданским кодексом РФ в ред. Федерального закона РФ от 05.05.2014г. № 99-ФЗ и Жилищным кодексом РФ.

Статья 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Пасечная-61», именуемое в дальнейшем «Товарищество», является **видом товариществ собственников недвижимости**, корпоративной некоммерческой организацией, представляющей собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством РФ пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

Дом расположен на земельном участке с кадастровым номером _____ 2 ?????и введен в эксплуатацию.

Товарищество может быть объединением собственников недвижимости нескольких многоквартирных домов, расположенных на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах.

1.2. Полное наименование Товарищества:

Товарищество собственников жилья «Пасечная-61».

1.3. Сокращенное наименование Товарищества: **ТСЖ «Пасечная-61».**

1.4. Место нахождения Товарищества и его постоянно действующего единоличного исполнительного органа - Председателя Правления: **Краснодарский край, г. Сочи.**

1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать, штампы, бланки со своим наименованием.

1.6. Товарищество имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, может от своего имени заключать договоры, приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

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

1.8. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

1.9. Число членов Товарищества должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

1.10. Товарищество может участвовать в объединениях (ассоциациях, союзах) товариществ собственников жилья или недвижимости для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами. Управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о некоммерческих организациях.

1.11. Товарищество может использовать Систему при решении вопросов, связанных с управлением в Товариществе.

1.12. Товарищество в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях", другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и настоящим Уставом.

Статья 2. ПРЕДМЕТ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью. Предметом деятельности Товарищества является совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.

Основными направлениями деятельности Товарищества являются:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) организация финансирования содержания, эксплуатации, развития комплекса жилого дома, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- 3) оформление прав на объекты недвижимости;
- 4) организация крытых и открытых охраняемых стоянок для автотранспорта собственников и владельцев помещений. Предоставление услуг по ремонту и обслуживанию автотранспорта собственников и владельцев помещений;

- 5) охрана жилого дома, придомовой территории, имущества собственников и владельцев помещений;
- 6) содержание и благоустройство придомовой территории;
- 7) текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций многоквартирного дома, инженерных сооружений;
- 8) строительство и реконструкция зданий и сооружений;
- 9) представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- 10) содействие в постановке и снятии с учета по месту жительства;
- 11) консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества;
- 12) передача в аренду, внаем части общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории;
- 13) оказание собственникам и владельцам помещений услуг по перепланировке помещений, регистрации сделок с недвижимостью;
- 14) создание условий для содержания домашних животных и оборудование мест для их выгула;
- 15) ведение реестра собственников и владельцев помещений;
- 16) проведение развивающих, спортивных, культурно-развлекательных занятий для детей, подростков и молодежи;
- 17) проведение культурно-массовых мероприятий с участием собственников и владельцев помещений;
- 18) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирных домах.

Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества.

2.2. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные главой 14 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Уставом.

2.3. Предметом деятельности Товарищества являются:

- 1) принятие собственниками помещений совместных решений по вопросам управления и надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающих:
- 2) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 3) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц;
- 4) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 5) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- 6) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;
- 7) исполнение решений Общих собраний собственников помещений и Общих собраний членов Товарищества по обеспечению сохранности и надлежащего технического, санитарного, противопожарного и экологического состояния многоквартирного дома и земельного участка в соответствии с установленными правилами, нормами и стандартами, а также по улучшению состояния (капитальному ремонту, реконструкции и модернизации) общего имущества в многоквартирном доме;
- 8) распределение между собственниками общих расходов на содержание и ремонт (в том числе капитальный) общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество и оплату коммунальных услуг, а также других общих расходов в Товариществе;
- 9) обеспечение своевременного поступления обязательных платежей и взносов собственников на управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги;
- 10) обеспечение согласования интересов собственников по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме в пределах, установленных законодательством и настоящим Уставом;
- 11) обеспечение соблюдения собственниками и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом и придомовой территорией;
- 12) обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- 13) обеспечение предоставления собственникам жилых и нежилых помещений, а также нанимателям жилых помещений и арендаторам жилых и нежилых помещений коммунальных и иных услуг;
- 14) исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- 15) заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответ-

ствии с целями своей деятельности. Исполнение обязательств, принятых по договорам;

16) представление общих интересов собственников помещений в многоквартирном доме и членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

17) защита прав и интересов членов Товарищества.

Статья 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством Российской Федерации договор управления многоквартирным домом и иные договоры, обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

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;

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) выполнять работы и оказывать услуги собственникам и владельцам помещений в многоквартирном доме;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации;

6) передавать по договорам материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

8) принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом, а также иную документацию, связанную с управлением и эксплуатацией многоквартирного дома, вносить необходимые изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством.

9) страховать имущество и объекты общей собственности, помещать временно свободные средства Товарищества в ценные бумаги либо использовать иным способом в соответствии с решением Общего собрания членов Товарищества;

10) формировать штатное расписание и привлекать на оплачиваемой основе сотрудников и специалистов для выполнения работ, связанных с управлением и техническим обслуживанием дома;

11) требовать допуста в заранее согласованное с собственником время в занимаемое им помещение работников или представителей Товарищества (в том числе работников аварийных служб) для контроля состояния, осуществления ремонта, замены общего имущества, находящегося внутри помещения собственника, а для ликвидации аварии - в любое время;

3.2. В случаях, если это не нарушает прав и законных интересов собственников и владельцев помещений в многоквартирном доме, Товарищество также вправе:

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

2) в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

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;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к дому выделенных земельных участков;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

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

3.4. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

3.5. Товарищество обязано:

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

2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса Российской Федерации;

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

4) 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;

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

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

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

8) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, обязательства по договору;

9) вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации;

10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса 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.

Статья 4. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА, ВЫХОДА ИЗ НЕГО. ВЗНОСЫ

4.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании поданного на имя председателя Правления заявления о вступлении в Товарищество.

4.2. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, в котором создано Товарищество, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

4.3. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества и/или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.

С выходом из членов Товарищества у собственника помещения в многоквартирном доме прекращаются права и обязанности, связанные с членством в Товариществе, в том числе обязанность по уплате членских взносов и право на участие в голосовании на собрании членов Товарищества по вопросам, входящим в его компетенцию.

Однако сохраняются права и обязанности собственника помещения в многоквартирном доме.

4.4. Реестр членов Товарищества 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.

4.5. Член Товарищества (а также вступающие в члены Товарищества собственники жилых и нежилых помещений) обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения (полные паспортные данные члена Товарищества, копию свидетельства на право собственности, выданного до 15 июля 2016 г., или копию выписки из ЕГРП, номер телефона собственника или его доверенного лица, электронный адрес), и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

4.6. При вступлении в Товарищество собственник помещения в течение **10 (десяти)** дней с момента подачи заявления уплачивает вступительный взнос. Размер вступительного взноса определяется решением Общего собрания.

4.7. Члены Товарищества систематически вносят членские взносы в сроки и в размерах, определяемых сметой доходов и расходов Товарищества.

4.8. Члены Товарищества вправе в любое время вносить добровольные взносы и иные платежи.

4.9. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества члена Товарищества по договору входят в состав членов Товарищества с момента возникновения права собственности на указанное имущество и подачи заявления.

Статья 5. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

5.1. Член Товарищества имеет право:

1) самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями;

2) участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;

3) вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостат-

ков в работе его органов;

4) возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;

5) получать от Правления, Председателя Правления Товарищества, ревизора данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;

6) 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;

7) сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке;

8) присутствовать на заседаниях Правления Товарищества;

9) осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

5.2. Права члена Товарищества у собственников помещений возникают с момента вступления в члены Товарищества.

5.3. Права членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в многоквартирном доме:

1. Члены Товарищества 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 Российской Федерации и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

2. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

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

1) Уставом Товарищества, внесенными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;

2) реестром членов Товарищества;

3) бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметой доходов и расходов Товарищества на год, отчетами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);

4) заключениями ревизора Товарищества;

5) документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

6) протоколами Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизора Товарищества;

7) документами, подтверждающими итоги голосования на Общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или копиями таких доверенностей, а также в письменной форме решениями собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

8) технической документацией на многоквартирный дом и иными связанными с управлением данным домом документами;

9) иными предусмотренными Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренними документами Товарищества.

Статья 6. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Член Товарищества обязан:

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

2) использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством Российской Федерации;

3) использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами;

4) выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества;

5) нести ответственность за нарушение обязательств по управлению Товариществом и/или по внесению членских взносов;

6) соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания многоквартирных домов и придомовой территории;

7) принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества. Регулярные платежи, взносы и сборы производить не позднее **10 числа месяца**, следующего за расчетным;

8) предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей соб-

ственности;

9) обеспечивать доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;

10) устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договорами;

11) уведомить Товарищество о переходе права собственности на помещение другому лицу.

6.2. Член Товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, может в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством Российской Федерации, предоставить приобретателю следующие документы:

1) копию Устава Товарищества и сведения об его обязательствах перед Товариществом;

2) данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;

3) сведения о страховании общего имущества;

4) данные действующей сметы и финансового отчета за предшествующий период Товарищества;

5) сведения о любых известных капитальных затратах, которые Товарищество планирует произвести в течение двух предстоящих лет.

6.3. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

6.4. Собственники жилых и нежилых помещений, не являющиеся членами Товарищества, несут ответственность и обязанности в соответствии с Договором, заключенным между собственником и Товариществом.

Статья 7. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

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

7.2. Средства Товарищества состоят из:

1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;

2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

4) прочих поступлений.

7.3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.

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

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

Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

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

3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

7.6. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительные доходы, не предусмотренные сметой, по решению Правления могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества.

7.7. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг. Порядок внесения платежей и взносов утверждается Правлением.

7.8. Собственники помещений, **не являющиеся членами** Товарищества, вносят плату за содержание и управление их помещениями, коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается Правлением Товарищества.

Доля собственника помещений в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади в многоквартирном доме.

7.9. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах.

7.10. Неиспользование членом Товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

7.11. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания дома, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других домовладельцев.

Статья 8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ

8.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и создается в порядке, установленном настоящим Уставом.

8.2. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относится:

- 1) внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 3) избрание членов Правления Товарищества, ревизора Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 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;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- 9) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 10) утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;
- 11) утверждение заключения ревизора Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 12) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и ревизора Товарищества;
- 13) 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 Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества;
- 14) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества;
- 15) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.

8.3. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

8.4. Товарищество обязано ежегодно проводить годовое отчетное Общее собрание членов Товарищества.

8.5. Созыв, подготовка и проведение годового Общего собрания относится к компетенции Правления.

8.6. Годовое Общее собрание членов Товарищества проводится в течение **второго квартала** года, следующего за отчетным финансовым годом. Финансовый год соответствует календарному году.

8.7. В течение **30 дней** до окончания финансового года члены Товарищества имеют право направить Правлению Товарищества свои предложения по формированию повестки дня годового собрания, а также выдвинуть свою кандидатуру или кандидатуру другого члена Товарищества с его письменного согласия в Правление Товарищества и кандидатуру ревизора Товарищества.

8.8. Общие собрания, проводимые помимо годового Общего собрания, являются внеочередными.

Внеочередное Общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, любого из членов Товарищества, по требованию ревизора.

8.9. Лицо, по инициативе которого созывается Общее собрание членов Товарищества, обязано сообщить членам Товарищества о проведении такого собрания не позднее чем за **10 дней до даты его проведения**. В указанный срок сообщение о проведении Общего собрания должно быть направлено каждому члену Товарищества в письменной форме через поквартирные почтовые ящики, а также посредством размещения его в месте, доступном для всех членов Товарищества и собственников помещений в многоквартирном доме (в подъездах дома, на доске объявлений).

8.10. В уведомлении о проведении Общего собрания должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

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

8.12. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие **более чем 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества**. При отсутствии кворума для проведения годового Общего собрания собственников членов Товарищества должно быть проведено повторное Общее собрание членов Товарищества.

8.13. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества.

8.14. Каждый член Товарищества участвует в Общем собрании с правом решающего голоса и обладает количеством голосов, соответствующим его доле в праве общей собственности на общее имущество.

Количество голосов на Общих собраниях членов Товарищества пропорционально доле принадлежащих им помещений. Доля определяется в квадратных метрах общей площади принадлежащих члену Товарищества помещений.

В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

8.15. Решения Общего собрания принимаются **большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей**, за исключением вопросов, предусмотренных **подпунктами 2, 6, 7 пункта 8.2** настоящей статьи Устава, решения по которым принимаются **не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества**.

8.16. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания членов Товарищества может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

8.17. Собственники, обладающие **не менее чем десятью процентами голосов** от общего количества голосов собственников недвижимости в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в Правление Товарищества для организации проведения Общего собрания собственников недвижимости в многоквартирном доме. В обращении о проведении общего собрания должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. По обращению собственников Правление Товарищества обязано осуществить мероприятия, необходимые для проведения Общего собрания собственников недвижимости в многоквартирном доме, в течение **сорока пяти дней** с момента поступления обращения, но не позднее чем **за десять дней** до даты проведения Общего собрания, уведомить о проведении этого Общего собрания каждого собственника недвижимости в многоквартирном доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого Общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников недвижимости в многоквартирном доме.

8.18. Проведение **заочного Общего собрания** возможно только в том случае, если Общее собрание членов Товарищества путем совместного присутствия не состоялось по причине отсутствия кворума. При этом на рассмотрение заочного Общего собрания можно ставить только те вопросы, которые были включены в повестку дня несостоявшегося очного Общего собрания.

Основанием для проведения заочного Общего собрания может служить акт, фиксирующий факт того, что очное Общее собрание не состоялось.

Заочное Общее собрание проводится путем передачи по почте или по электронной почте в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Общего собрания членов Товарищества, оформленных в письменной форме решений членов Товарищества.

8.19. Общее собрание членов Товарищества может быть проведено **посредством очно-заочного голосования**, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений членов Товарищества в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Общего собрания членов Товарищества.

8.20. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания членов Товарищества, проводимого в форме **очно-заочного или заочного голосования**, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

8.21. Принявшими участие в Общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме очно-заочного или заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воз-

держался".

8.22. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

8.23. Решения Общего собрания членов Товарищества являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые не приняли участия в голосовании, независимо от причины, а также всех собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами Товарищества.

8.24. Решения, принятые Общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения всех собственников помещений в многоквартирном доме путем размещения в доступном для всех собственников месте (в подъездах дома на доске объявлений) **не позднее чем через 10 дней** со дня принятия этих решений.

8.25. Протоколы Общих собраний членов Товарищества и решения (бюллетени) членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте нахождения Правления Товарищества.

8.26. В случае, если Товариществом используется Система при решении вопросов, связанных с управлением в Товариществе, проведение общего собрания членов Товарищества с использованием Системы осуществляется с соблюдением требований, установленных статьей 47.1 Жилищного кодекса РФ.

8.27. Вопросы, касающиеся жилых или нежилых помещений, могут обсуждаться и разрешаться по группам членов Товарищества, которым принадлежат помещения такого вида (жилое или нежилое).

Статья 9. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества.

Правление Товарищества осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением, утвержденным Общим собранием.

9.2. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции Общего собрания членов Товарищества.

9.3. Правление Товарищества в составе **12 человек** избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества **на 2 (два) года**.

9.4. Передоверие членом Правления своих полномочий иному лицу не допускается.

9.5. Членом Правления Товарищества 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 ревизор Товарищества. Член Правления Товарищества 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.

9.6. Председатель Правления Товарищества не реже одного раза в три месяца по графику созывает заседания Правления Товарищества.

Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного Общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться Председателем Правления Товарищества в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления.

Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену Правления по почте или вручаться лично не позднее чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.

Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

9.7. Правление Товарищества 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 настоящим Уставом.

Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем Правления Товарищества, секретарем заседания Правления Товарищества.

9.8. В обязанности Правления Товарищества входит:

1) избрание Председателя Правления Товарищества из числа членов Правления Товарищества, досрочное прекращение его полномочий;

2) обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;

3) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

4) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;

5) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

- 6) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 7) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 8) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 9) созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;
- 10) организация отбора исполнителей и подрядчиков для работ и услуг по обслуживанию и ремонту общего имущества и имущества Товарищества;
- 11) осуществление приемки работ и услуг по заключенным договорам;
- 12) осуществление контроля за сохранностью и содержанием общего имущества и имущества Товарищества, соблюдением собственниками, нанимателями и арендаторами помещений правил пользования помещениями, общим имуществом, установленных действующим законодательством, выполнение ими решений Общих собраний собственников жилых (нежилых) помещений и Общих собраний членов Товарищества.

13) выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

9.9. Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

9.10. Председатель Правления Товарищества избирается Правлением Товарищества из состава Правления Товарищества сроком **на 2 (два) года**.

Председатель Правления Товарищества осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением, утвержденным Общим собранием.

9.11. Председатель Правления осуществляет следующие полномочия:

- 1) действует без доверенности от имени Товарищества, в том числе представляет его интересы;
 - 2) организует работу Правления и обеспечивает выполнение его решений;
 - 3) дает указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно;
 - 4) открывает счета в банке, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением или Общим собранием членов Товарищества;
 - 5) разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества правила внутреннего трудового распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда;
 - 6) разрабатывает организационную структуру и штатное расписание обслуживающего персонала Товарищества и выносит их на утверждение Общего собрания членов Товарищества;
 - 7) издает и подписывает приказы и распоряжения, касающиеся финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, приема на работу, увольнения, перевода, поощрения и наложения дисциплинарного взыскания работников Товарищества;
 - 8) заключает и прекращает трудовые договоры с работниками Товарищества в соответствии с законодательством и настоящим Уставом;
 - 9) организует и обеспечивает учет, составление и своевременное предоставление бухгалтерской и иной отчетности о деятельности Товарищества в налоговые органы, социальные фонды и органы государственной статистики;
 - 10) организует делопроизводство Товарищества, ведение протоколов заседаний Правления и Общих собраний и обеспечивает ознакомление с ними любого члена Товарищества, собственника, не являющегося членом Товарищества, по их требованию;
 - 11) подписывает Устав, изменения, вносимые в Устав Товарищества, и новую редакцию Устава Товарищества от имени членов Товарищества;
 - 12) осуществляет подготовку и созыв заседания Правления;
 - 13) осуществляет иные полномочия и функции, не отнесенные действующим законодательством и настоящим Уставом к компетенции Общего собрания и Правления.
- 9.12. Председатель Правления обязан по требованию ревизора обеспечить его свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.
- 9.13. Председатель Правления может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей по решению Правления Товарищества.
- 9.14. При заключении договора с управляющей организацией Правление Товарищества передает свои функции этой управляющей организации.

Статья 10. РЕВИЗОР ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Ревизор Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества на два года. Ревизором не могут быть члены Правления Товарищества. Ревизор действует на основании Положения, утвержденного Общим собранием.

10.2. Ревизор Товарищества:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- 2) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

3) 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;

4) отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

Статья 11. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

11.2. Товарищество по решению Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

11.3. Реорганизация Товарищества, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме разделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Решение о разделении Товарищества может быть принято на Общем собрании его членов большинством голосов членов Товарищества от числа голосов членов Товарищества, присутствующих на его Общем собрании, при условии согласия на такое разделение Общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, решение о котором принято большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом многоквартирном доме в течение двух лет с момента проведения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором инициировали такое разделение.

11.4. Реорганизация Товарищества, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме выделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Решение о выделении Товарищества может быть принято на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором будет создано Товарищество в процессе выделения, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

11.5. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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.

11.6. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия в Товариществе.

Подпись:

Председатель правления ТСЖ «Пасечная-61» - _____ С.В. Васильченко