

«УТВЕРЖДЕН»
Решением общего собрания собственников помещений
Товарищества Собственников Недвижимости
«Республика»
(Протокол № ____ от « » _____ 2020 г.)

УСТАВ

**ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ
«Республика»**

город Нижний Новгород
2020 год

Оглавление

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	3
2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	3
3. ПРЕДМЕТ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА	7
4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ	9
5. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ	12
6. РЕЕСТР ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА	12
7. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА.....	13
ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА	13
8. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА	14
9. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.....	16
10. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ	17
11. ОБЯЗАННОСТЬ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА	18
12. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ	19
13. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА	20
14. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.....	21
15. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.....	25
16. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.....	27
17. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА	28
18. ВЕДЕНИЕ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВА В ТОВАРИЩЕСТВЕ.....	29
19. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ	29
20. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА	28
21. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	28

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. **Товарищество собственников недвижимости «Республика»**, являющееся **видом товарищества собственников недвижимости**, именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано без ограничения срока его действия в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, решением общего собрания собственников помещений **в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 603089, Нижегородская область, город Нижний Новгород, улица Республиканская, дом 37** для целей совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленном законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества в многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом РФ помещениями в данном многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного кодекса РФ (предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами), а также для защиты прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме, связанных с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе, в суде, в отношениях с третьими лицами, осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме.

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке: **Товарищество собственников недвижимости «Республика»**.

1.3. Сокращенное наименование Товарищества: **ТСН «Республика»**.

1.4. Место нахождения Товарищества (юридический адрес): **603089, Нижегородская область, город Нижний Новгород, улица Республиканская, дом 37**.

1.5. Адрес Товарищества (адрес фактического местонахождения): **603089, Нижегородская область, город Нижний Новгород, улица Республиканская, дом 37**.

1.6. Товарищество является организацией, видом товарищества собственников недвижимости, формой объединения собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления и 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 в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации помещениями в данном многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного кодекса РФ (предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами), а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.7. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, может иметь угловой штамп, бланки, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

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

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

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

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

1.12. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирных домах в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими,

обслуживающими и прочими организациями, с которыми у ТСЖ договорные отношения, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

2.1. При исполнении и толковании настоящего Устава, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь следующее значение:

- Товарищество – **Товарищество собственников недвижимости «Республика»**, организация, вид товарищества собственников недвижимости, объединение собственников помещений в многоквартирном доме, созданное для целей совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования, и в установленном законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества в многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом РФ помещениями в данном многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного кодекса РФ (предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами), а также для защиты прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме, связанных с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в суде, в отношениях с третьими лицами, осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме.
- Собственник – собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- Член Товарищества – собственник, вступивший в установленном порядке в Товарищество.
- Многоквартирный дом (МКД) – расположенный по адресу: **Нижегородская область, город Нижний Новгород, улица Республиканская, дом 37** единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, состоящие из более чем двух жилых и нежилых помещений, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений.
- Помещение – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящиеся в собственности граждан или юридических лиц либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.
- Жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).
- Квартира – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.
- Нежилое помещение - помещение в многоквартирном доме, указанное в проектной или технической документации на многоквартирный дом либо в электронном паспорте многоквартирного дома, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения. К нежилым помещениям приравниваются части многоквартирных домов, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи и автостоянки, предусмотренные проектной документацией).

- **Общее имущество** – имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам жилых и нежилых помещений, а именно:

- 1) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме (помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- 2) 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;
- 3) крыши;
- 4) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- 5) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- 6) механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- 7) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.
- 8) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома (включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома), расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;
- 9) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
- 10) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, отопления, электроснабжения, информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи и другие подобные сети) в составе и границах, установленных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», а также механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, технические устройства, расположенные на этих системах.

- **Доля в праве общей собственности** – доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и

капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений либо на общем собрании членов Товарищества.

- Коммунальные услуги – осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений). К коммунальной услуге относится услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

- Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

- Обслуживающие организации – организации, оказывающие собственникам помещений в многоквартирном доме услуги и (или) выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

- Ресурсоснабжающие организации – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных вод).

- Система - государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства.

- Услуги по содержанию общего имущества – услуги, предоставляемые Товариществом или обслуживающими организациями по осмотру, текущему и капитальному ремонту, включающие в себя: работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов; работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме; работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме.

- Текущий ремонт - ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества в многоквартирном доме или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

- Капитальный ремонт – ремонт общего имущества в многоквартирном доме, проводимый для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

- Плата за жилое помещение и коммунальные услуги – плата, включающая в себя для собственника помещения в многоквартирном доме:

- 1) плату за содержание жилого помещения;
- 2) взнос на капитальный ремонт;
- 3) плату за коммунальные услуги.

- Плата за содержание жилого помещения – плата, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме).

- Плата за коммунальные услуги – плата, включающая в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.
 - Целевые взносы и платежи – платежи, порядок уплаты, размер и цели использования которых определяется Общим собранием собственников помещений:
 - 1) отчисления, которые производятся Товариществу собственниками помещений на формирование резерва на содержание и текущий ремонт общего имущества, проведение благоустройства, иные услуги, работы по управлению многоквартирным домом, определенные Общим собранием собственников помещений.
 - 2) платежи и взносы в фонды, образованные Товариществом;
 - 3) дополнительные взносы.
 - Другие целевые поступления – целевые поступления из бюджета и целевые поступления на содержание Товарищества и ведение им уставной деятельности, поступившие безвозмездно от других организаций и (или) физических лиц и использованные Товариществом по назначению. К другим целевым поступлениям относятся, в том числе:
 - 1) пожертвования, признаваемые таковыми в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации;
 - 2) имущество, переходящее Товариществу по завещанию в порядке наследования;
 - 3) суммы финансирования из федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов, бюджетов государственных внебюджетных фондов, выделяемые на осуществление уставной деятельности Товарищества.
- 2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

3. ПРЕДМЕТ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Предметом деятельности Товарищества является совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого имущества, владение, пользование и в установленном законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме, осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации помещениями в данном многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного кодекса РФ (предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами), а также защита прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме, связанных с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в суде, в отношениях с третьими лицами, осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме.

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- Обеспечение обслуживания, эксплуатации и ремонта общего имущества в многоквартирном доме силами Товарищества либо заключение в интересах собственников помещений договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- Контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг.
- Обеспечение предоставления собственникам помещений коммунальных и прочих услуг.
- Организация финансирования содержания, эксплуатации, развития общего имущества жилого дома, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов.

- Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в договорных и иных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и иными организациями, индивидуальными предпринимателями по вопросам деятельности Товарищества.
 - Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в судебных, государственных органах власти и органах местного самоуправления по вопросам деятельности Товарищества.
 - Оформление прав на объекты недвижимости, входящие в состав общего имущества.
 - Охрана жилого дома, придомовой территории, общедомового имущества собственников помещений.
 - Содержание и благоустройство придомовой территории.
 - Текущий и капитальный ремонт помещений (в случае принятия решения общим собранием собственников помещений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта в виде открытия специального счета, владельцем которого является Товарищество), конструкций многоквартирного дома, инженерных сооружений.
 - Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества многоквартирного дома.
 - Представление интересов собственников помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества.
 - Обеспечение соблюдения собственниками помещений и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией, утвержденных общим собранием членов Товарищества.
 - Исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений.
 - Консультирование собственников помещений по вопросам деятельности Товарищества.
 - Ведение реестра собственников помещений.
 - Ведение реестра членов ТСЖ.
 - Содействие в постановке и снятии с регистрационного учета по месту жительства.
 - В случае принятия решения собственниками помещений в многоквартирном доме о способе формирования фонда капитального ремонта на специальном счете - являться владельцем специального счета.
 - Расторжение договора специального банковского счета фонда капитального ремонта собственников помещений многоквартирного дома при наличии оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, изменение владельца специального счета или кредитной организации при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в этой кредитной организации кредиту на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
 - Осуществление операций по специальному счету в соответствии с жилищным законодательством.
 - Предоставление в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом Нижегородской области, сведений о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, о размере остатка средств на специальном счете в случае, когда Товарищество является владельцем специального счета.
 - Передача в аренду и/или пользование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории многоквартирного дома, в случаях, если решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома было принято решение о передаче данных полномочий Товариществу.
- Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям Товарищества. Отдельные виды деятельности могут осуществляться Товариществом только на основании специальных разрешений (лицензий). Перечень этих видов деятельности определяется законом.

3.2. Товарищество признается организацией, которая не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять приносящую доход деятельность, лишь поскольку это служит достижению целей Товарищества, для которых оно создано, и соответствует этим целям.

Товарищество может получать доход из следующих источников:

- 1) Продажа товаров, выполнение работ, оказание услуг сторонним организациям;
- 2) Выплата неустойки (штрафа, пени), возмещения ущерба контрагентами Товарищества по договорам гражданско-правового характера;
- 3) Дивиденды (проценты) по банковским вкладам Товарищества;
- 4) Целевое финансирование;
- 5) Приобретение акций, облигаций, иных ценных бумаг и получение доходов (дивидендов, процентов) по ним;
- 6) Размещение рекламы, распространение рекламных материалов;
- 7) Целевые поступления из бюджета в виде субсидий по коммунальным платежам, дотаций и субвенций на обеспечение эксплуатации общего имущества (ассигнования из бюджета).

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

3.4. Товарищество, являющееся видом товарищества собственников недвижимости, может осуществлять управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме штатными и внештатными сотрудниками Товарищества.

3.5. Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений в целях улучшения условий их проживания (консультационные услуги, обеспечение услугами Интернет - связи, услуги представительства, косметический ремонт помещений, капитальный ремонт помещений, ремонт коммуникаций, получение и отправка корреспонденции и другие виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации, направленные на достижение предусмотренных настоящим Уставом целей).

4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

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

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

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

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

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

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

4.3. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников помещений. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Собственники владеют, пользуются и в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны обеспечивать доступ к общему имуществу, находящемуся внутри жилого/нежилого помещения, представителям Товарищества для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в законе и иных нормативно-правовых актах.

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 помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение и следует судьбе права собственности на это помещение. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделима.

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

4.4. Любой собственник помещения/член Товарищества, осуществляющий отчуждение своего помещения, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:

- 1) данные о наличии или об отсутствии задолженности по плате за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 2) сведения о своих текущих и просроченных обязательствах перед Товариществом, в том числе о задолженности по выплата членских и других взносов, суммах целевого финансирования и т.п.

4.5. Реконструкция многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительство хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, использование фонда капитального ремонта производится на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного в порядке, предусмотренном законодательством.

4.6. Приспособление общего имущества в многоквартирном доме для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме согласно требованиям ч. 3 ст. 15 Жилищного Кодекса, допускается без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме только в случае, если такое приспособление осуществляется без привлечения денежных средств указанных собственников.

4.7. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования (сервитутом) на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками на основании решения общего собрания собственников. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке. Публичный сервитут в отношении земельного участка устанавливается в соответствии с земельным законодательством.

4.8. В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты,

расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома. Указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются данным имуществом в соответствии с гражданским законодательством.

4.9. Член Товарищества/собственник обязан за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения.

4.10. Члены Товарищества обязаны нести расходы по содержанию и ремонту общего имущества, а также расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества (далее – членские взносы), установленные решениями общих собраний членов Товарищества пропорционально совокупному размеру общей площади, находящейся в их собственности.

Члены Товарищества обязаны вносить членские и /или целевые взносы, плату за жилое помещение ежемесячно, не позднее десятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставяемого им платежного документа (счета, извещения и т.п.) в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Уставом.

4.11. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, участвуют в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, платы за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со статьей 171 Жилищного кодекса РФ. Уплата дополнительных взносов, предназначенных для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме в случае, предусмотренном частью 1.1 ст. 158 Жилищного кодекса РФ.

Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

4.12. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения (члена Товарищества и не члена Товарищества), а также бывший член семьи такого собственника, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением (в том числе, по платежам и взносам), если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Гражданин, пользующийся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

4.13. Неиспользование собственником принадлежащих ему помещений, либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе участия в общих расходах по содержанию и ремонту, а также управлению общим имуществом в многоквартирном доме.

4.14. Не подлежат отчуждению межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающие 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 которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников помещений МКД.

4.15. Собственникам помещений многоквартирного дома запрещается устраивать различного рода производственные и складские помещения, загромождать лестничные клетки, эвакуационные выходы, проходы, коридоры и тамбуры, делать перегородки, которые препятствуют свободному движению людей и приводят к нарушению требований пожарной безопасности. Ответственность за несоблюдение указанных условий возлагается на собственников помещений многоквартирного дома.

4.16. Собственникам помещений многоквартирного дома в соответствии с законом (ч.1 ст.12 Федерального закона от 23.02.2013 г. №15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака») и на основании данного устава запрещается курить в лифтах и помещениях общего пользования многоквартирных домов, в помещениях, предназначенных для предоставления жилищных услуг, на детских площадках на территории Товарищества.

4.17. Собственникам помещений многоквартирного дома запрещается реконструировать общедомовое имущество без письменного уведомления и согласия Товарищества. В противном случае ответственность за последствия лежит на жильце, который произвел реконструкцию в пределах (вне пределов) его собственности.

5. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

5.1. Право на членство в Товариществе имеют собственники жилых и/или нежилых помещений в многоквартирном доме.

5.2. В случае, если помещение в доме принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, по решению собственников данного помещения их интересы в Товариществе представляет любой из них, принятый в установленном законом порядке в члены Товарищества.

5.3. Членство в Товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество собственников жилья.

5.4. Каждый из супругов, которые в соответствии с Гражданским и Семейным кодексами РФ имеют право совместной собственности на помещение, имеют равное право на членство в Товариществе, если иное не установлено соглашением между ними.

5.5. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на данные помещения.

Лица, желающие стать членами Товарищества, подают в Правление Товарищества заявление в письменной форме о приеме в члены Товарищества, к которому прикладывают документ, подтверждающий право собственности на помещение, в котором указывают свои паспортные данные/реквизиты, номера телефонов для связи, сведения, позволяющие определить размер принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, обязательство соблюдать Устав Товарищества, а также оплатить вступительный взнос в установленные сроки, при наличии решения общего собрания членов Товарищества об установлении вступительного взноса.

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

Прекращение членства в Товариществе не освобождает выбывшего члена Товарищества от ответственности за неисполнение обязательств перед Товариществом.

5.7. Собственник помещения в многоквартирном доме, не являющийся членом Товарищества, обязан заключить с Товариществом договор о содержании жилого помещения и предоставлении коммунальных услуг.

5.8. Член Товарищества и собственник помещения - не член Товарищества вправе с учетом требований законодательства и устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением и на условиях общего владения, пользования и в установленных Законом пределах распоряжения этим имуществом.

6. РЕЕСТР ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Товарищество (его Правление) согласно п.7 ч.1 ст.148 ЖК РФ обязано вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанные в ч.2 ст. 20 Жилищного кодекса Российской Федерации (п.9 ч.1 ст.138 ЖК РФ).

6.2. В реестре членов Товарищества должна содержаться следующая информация:

- номер помещения, его площадь, доля в праве собственности на общее имущество (согласно Кадастровому паспорту либо Свидетельству о регистрации права собственности, выписке из Единого государственного реестра недвижимости);
- реквизиты Свидетельства о регистрации права собственности (записи Единого государственного реестра недвижимости о возникновении/переходе права собственности).
- фамилия, имя, отчество (наименование юридического лица) собственника помещения – члена Товарищества;
- адрес регистрации по месту жительства (месту пребывания, месту нахождения);
- контактные данные собственника помещения.

6.3. Внесение в реестр членов Товарищества осуществляется на основании заявлений членов Товарищества (о вступлении и выходе из членов Товарищества).

6.4. Ответственным за надлежащие и своевременное ведение реестра членов Товарищества является исполнительный орган Товарищества – Правление Товарищества. Председатель Правления Товарищества своим распоряжением вправе поручить ведение реестра другому должностному лицу Товарищества.

6.5. Члены Товарищества обязаны своевременно информировать Правление Товарищества об изменении своих персональных данных, а также о принадлежащих им долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, о приобретении или отчуждении помещения в многоквартирном доме.

6.6. Риск наступления негативных последствий, связанных с неисполнением обязанности, указанной в п. 6.5. настоящего Устава, возлагается на членов Товарищества.

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, приобретенное Товариществом по предусмотренным законодательством РФ основаниям.

7.2. Средства Товарищества состоят из:

7.2.1. Обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества.

7.2.2. Платежей и взносов собственников, не являющихся членами Товарищества, на совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с заключенными с ними договорами.

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

7.2.4. Субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий.

7.2.5. Целевых взносов и поступлений.

7.2.6. Кредитных средств, предоставленных банками.

7.2.7. Прочих поступлений.

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

Специальные фонды могут образовываться в целях:

- Восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования.
- Оборудование и содержание детских, спортивных площадок, площадок для отдыха.
- Благоустройство и озеленение придомовой территории.
- Строительство объектов общего имущества.
- Резервный фонд.
- Другие цели.

Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества. По решению Общего собрания Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств использовать иным способом, утверждаемым членами Товарищества на цели указанные в данном Уставе.

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

7.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии со сметой доходов и расходов Товарищества.

7.5. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов и/или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

7.6. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления Товарищества, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со статьей 171 Жилищного Кодекса РФ.

7.7. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание жилого помещения и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со статьей 171 Жилищного Кодекса РФ. Типовая форма договора утверждается Правлением Товарищества, является единой и общей для исполнения.

7.8. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в обязательных платежах и (или) взносах, других общих расходах.

7.9. Собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Товариществу пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

7.10. Собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты. Уплата указанных пеней осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.

7.11. Неиспользование членом Товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе участия в общих расходах по содержанию и ремонту, а также управлению общим имуществом в многоквартирном доме.

7.12. В случае принятия собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом они обязаны возместить расходы Товариществу по ранее заключенным договорам.

8. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Товарищество вправе:

- 8.1.1. заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;
- 8.1.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год (финансовый план), в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в МКД, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию МКД, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Жилищным кодексом РФ и настоящим Уставом цели.
- 8.1.3. Устанавливать на основе принятой на год сметы доходов и расходов Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в МКД в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- 8.1.4. Определять порядок внесения членских, целевых и иных взносов, а также обязательных платежей.
- 8.1.5. Осуществлять по поручению собственников помещений начисление, сбор и перечисление обязательных платежей управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям.
- 8.1.6. Осуществлять самостоятельно выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключать с ними договоры от имени и за счет собственников помещений.
- 8.1.7. При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является Товарищество, давать распоряжения на осуществление операций по счету в соответствии с решениями собственников помещений многоквартирного дома.
- 8.1.8. Расторгнуть договор специального счета по решению собственников помещений многоквартирного дома об изменении способа формирования фонда капитального ремонта
- 8.1.9. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности при осуществлении Товариществом хозяйственной деятельности.
- 8.1.10. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством РФ.
- 8.1.11. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги.
- 8.1.12. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.
- 8.1.13. Устанавливать охранную сигнализацию на места общего пользования (подвал, чердак и др.).
- 8.1.14. Приобретать средства пожаротушения.
- 8.1.15. Осуществлять страхование имущества Товарищества и общего имущества.
- 8.1.16. Информировать управляющую и обслуживающие организации о проведении общих собраний членов Товарищества, в случае если вопросы, включенные в повестку дня, относятся к их компетенции.
- 8.1.17. В случаях если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество собственников жилья вправе:
- 1) Предоставлять заинтересованным лицам в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме (в случае, если решением собрания собственников помещений многоквартирного дома принято решение о делегировании полномочий Товариществу).
 - 2) В соответствии с требованиями законодательства 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 действующего законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.
 - 5) Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

8.2. Товарищество вправе осуществлять расчеты с собственниками помещений и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

8.3. 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.

8.4. 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.

9. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

9. 1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава Товарищества.

9.1.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

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

9.1.4. Обеспечивать надлежащие санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

9.1.5. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

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

9.1.7. 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.

9.1.8. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, прочими организациями, третьими лицами, с органами государственной власти, местного самоуправления, в также в суде.

9.1.9. Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

9.1.10. Предоставлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъекта 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, 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.

9.1.11. Осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с управляющей или обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

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

9.1.13. Устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств.

- 9.1.14. Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений.
- 9.1.15. Подготавливать предложения собственникам по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также проводить расчет расходов на его проведение.
- 9.1.16. Осуществлять проверку технического состояния общего имущества.
- 9.1.17. Принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном действующим законодательством.
- 9.1.18. Организовывать и проводить общие собрания собственников помещений многоквартирного дома и членов Товарищества.
- 9.1.19. Направить в течение пяти дней с момента получения указанных в ч. 1 ст. 46 ЖК РФ подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений, в том числе с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ), в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.
- 9.1.20. Осуществлять контроль за правильностью начисления размеров обязательных платежей собственникам помещений управляющей организацией или организацией, осуществляющей функции по начислению платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги.
- 9.1.21. Товарищество при получении платы за коммунальные услуги, обязано осуществить расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с лицами, с которыми Товариществом заключены договоры холодного водоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации.
- 9.1.22. Осуществлять операции по специальному счету в соответствии с жилищным законодательством.
- 9.1.23. Предоставлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом Нижегородской области, сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, о размере остатка средств на специальном счете в случае, когда Товарищество является владельцем специального счета.
- 9.1.24. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
- 9.1.25. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников помещений.
- 9.1.26. Выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий.
- 9.1.27. Выполнять иные обязанности в пределах предоставленных собственниками полномочий.

10. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

- 10.1. Члены Товарищества собственников жилья и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным Кодексом РФ и уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.
- 10.2. 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.
- 10.3. Члены Товарищества собственников жилья и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:
- 10.3.1. устав Товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- 10.3.2. реестр членов Товарищества;
- 10.3.3. бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

- 10.3.4. заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 10.3.5. документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- 10.3.6. протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- 10.3.7. 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;
- 10.3.8. техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
- 10.3.9. иные предусмотренные Жилищным Кодексом РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

10.4. Права члена Товарищества возникают с момента вступления в члены Товарищества. Член Товарищества имеет право:

- 10.4.1. Голосовать на общем собрании лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью.
- 10.4.2. Избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и ревизионную комиссию (ревизором) Товарищества.
- 10.4.3. Обжаловать в суд решение общего собрания членов Товарищества или решение правления Товарищества, которые нарушают его права и охраняемые законом интересы.
- 10.4.4. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.
- 10.4.5. Добровольно выйти из состава членов Товарищества.
- 10.5. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:
 - 10.5.1. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
 - 10.5.2. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.
- 10.6. Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований ЖК РФ, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

11. ОБЯЗАННОСТЬ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Член Товарищества обязан:

- 11.1.1. Выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания собственников помещений, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества и председателя Правления Товарищества в пределах их полномочий.
- 11.1.2. Вносить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления Товарищества, в том числе уплачивать взносы на капитальный ремонт в соответствии со статьей 171 Жилищного Кодекса РФ.
- 11.1.3. Предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать члена Товарищества и сведения для осуществления связи с ним. Член Товарищества обязан своевременно информировать Правление Товарищества об изменении этих сведений.

11.1.4. Члены Товарищества обязаны своевременно информировать Правление Товарищества об изменении своих персональных данных, а также о принадлежащих им долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, о приобретении или отчуждении помещения в многоквартирном доме.

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

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

11.1.7. Использовать принадлежащее ему имущество в соответствии с его целевым назначением.

11.1.8. Не нарушать права других собственников.

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

11.1.10. Допускать в помещение представителей Товарищества, управляющей организации, предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, общего имущества.

11.1.11. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и общим собранием членов Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу.

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

11.1.13. За свой счет устранять ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему помещение.

11.1.14. Предоставлять Товариществу сведения о произведенной перепланировке и переустройстве помещения (в т.ч. смена батарей, установка теплого пола) собственника вместе с разрешительными документами, т.е. с документами, подтверждающими законность произведенной перепланировки и переустройства.

11.1.15. Получать предварительное согласование на перепланировку и переустройство, если затрагивается общее имущество многоквартирного дома, путем проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

11.2. Любой член Товарищества/собственник, осуществляющий отчуждение своего помещения, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:

1) данные о наличии или об отсутствии задолженности по плате за жилое помещение и коммунальные услуги;

2) сведения о своих текущих и просроченных обязательствах перед Товариществом, в том числе о задолженности по выплате членских и других взносов, суммах целевого финансирования и т.п.

11.3. Нести ответственность за нарушение обязательств перед Товариществом, в т.ч. по внесению платежей и взносов.

11.4. Ответственность членов Товарищества:

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

12. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

12.1. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления Товарищества, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со статьей 171 Жилищного Кодекса РФ.

12.2. Члены Товарищества обязаны нести расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества (членские взносы), установленные решениями общих собраний членов Товарищества.

12.3. Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме вносят плату за содержание жилого помещения и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со статьей 171 Жилищного Кодекса РФ.

12.4. Размер обязательных платежей и (или) взносов Товарищества, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется общим собранием членов Товарищества в соответствии с уставом Товарищества.

12.5. Размер платы за коммунальные услуги: горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, - рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законодательством.

12.6. В случаях, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного кодекса РФ (в том числе, при принятии общим собранием собственников помещений решения о заключении собственниками помещений, действующими от своего имени, в порядке, установленном ЖК РФ, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами), плата за коммунальные услуги вносится собственниками помещений соответствующей ресурсоснабжающей организации и региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

12.7. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме, с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме и определения размера платы за капитальный ремонт общим собранием собственников помещений.

12.8. Решение о проведении капитального ремонта общего имущества и установления перечня работ по капитальному ремонту, сроков проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника и порядка ее внесения принимается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, находящегося под управлением Товарищества.

13. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Органами управления Товарищества являются:

13.1.1. Общее собрание членов Товарищества (Собрание).

13.1.2. Правление Товарищества (коллегиальный исполнительный орган управления).

13.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание его членов, далее именуемое Собранием.

13.3. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

13.4. Единоличным исполнительным органом управления Товарищества является Председатель Правления.

13.5. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общих собраний осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

14. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Общее собрание членов Товарищества (далее – Собрание) принимает решения по вопросам, поставленным на голосование.

14.2. Годовое (очередное) Собрание созывается по инициативе правления Товарищества ежегодно.

14.3. Внеочередное Собрание может быть созвано по инициативе правления Товарищества, членов Товарищества, а также по требованию иных лиц, наделенных данным правом действующим законодательством. Присутствие инициаторов Собрания на Собрании обязательно.

14.5. Организация Собрания:

14.5.1. Собрание может проводиться посредством:

1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

2) заочного голосования (опросным путем - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование или путем использования государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) в соответствии со ст. 47.1 ЖК РФ);

3) очно-заочного голосования (очное обсуждение 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).

14.5.2. Уведомление о проведении Собрания не позднее, чем за 10 (Десять) дней до даты его проведения может рассылаться любым из перечисленных способов: путем SMS-сообщений, по электронной почте, почтовыми отправлениями, вложения в почтовые ящики, а также размещается в письменной форме на доске объявлений на первом этаже многоквартирного дома или происходит посредством использования информационной системы (при наличии решения об использовании такой системы).

Товарищество не несет ответственности за не уведомление члена Товарищества, отсутствующего по месту жительства в период организации и проведения общего собрания членов Товарищества и не представившего информации о месте своего фактического проживания.

14.5.3. В уведомлении о проведении Собрания указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание членов Товарищества; форма проведения данного собрания; дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, место или адрес, куда должны передаваться такие решения; повестка дня данного собрания; порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, место или адрес, где с ними можно ознакомиться, в случае проведения собрания членов Товарищества посредством использования электронной/информационной системы, также сведения об администраторе общего собрания наименование (фирменное наименование), организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона, официальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место постоянного проживания, номер контактного телефона, адрес электронной почты (для физического лица); место и (или) фактический адрес администратора общего собрания; дата и время начала и окончания проведения голосования с использованием системы по вопросам, поставленным на голосование; порядок приема администратором общего собрания оформленных в письменной форме решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование.

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

14.5.4. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

14.5.5. Член Товарищества вправе участвовать в Собрании и голосовать лично либо через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляется

доверенностью, удостоверенной в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации: доверенность составляется в письменной форме.

14.5.6. Правомочия общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со статьей 45 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Уставом. Собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества. В случае отсутствия на Собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату, время и место проведения Собрания.

14.5.7. Собрание ведет председатель правления Товарищества, а в случае его отсутствия Собрание ведет один из членов правления Товарищества. В случае отсутствия вышеуказанных лиц или их отказа Собрание ведет председатель Собрания, который избирается большинством голосов присутствующих на Собрании членов Товарищества или уполномоченных представителей.

14.6. На Собрании вправе присутствовать собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, без права голоса, в случае, если на таком собрании решаются вопросы, относящиеся к компетенции собрания членов Товарищества.

14.7. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, имеют право участвовать в голосовании при решении вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного дома Жилищным кодексом Российской Федерации.

14.8. К компетенции Собрания членов Товарищества относятся:

14.8.1. Внесение изменения в устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции.

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

14.8.3. Избрание членов Правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества и досрочное прекращение их полномочий.

14.8.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

14.8.5. 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.

14.8.6. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов, кроме касающихся вопросов капитального ремонта.

14.8.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

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

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

14.8.10. Утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества.

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

14.8.12. Рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

14.8.13. Принятие и изменение по представлению председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка в отношении работников, в обязанности которых входит содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

14.8.14. Утверждать порядок выплат денежного вознаграждения членам Правления ТСЖ и Председателю Правления ТСЖ, а также условия и способы его выплаты.

14.8.15. Принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества.

14.8.16. Принятие решений о страховании имущества Товарищества.

14.8.17. Утверждение внутренних регламентов Товарищества, в том числе ведения Собрания, деятельности его правления.

14.8.18 Другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными Федеральными законами

При этом 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, о переустройстве и/или перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме; ст. 44
 - о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, а также утверждение соглашений об установлении сервитута, соглашение об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме; ст. 44
 - о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке; п. 2.1 ст. 44
 - 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;
 - принятие решений о 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 субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), размещение временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации;
 - о выборе способа формирования фонда капитального ремонта выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, российской кредитной организации, в которой должен быть открыт специальный счет, выбор порядка и условий оплаты взносов на капитальный ремонт;
 - 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, определенных решением общего собрания) на представление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, на заключение соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, и о лицах, уполномоченных на подписание указанных соглашений, а также о порядке получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями на условиях, определенных решением общего собрания;
- относятся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится по правилам ст. ст. 44-47 Жилищного кодекса Российской Федерации.

14.9. Собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

14.10. Решения Собрания принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Собрании или их представителей.

Решение Собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе и для тех,

которые не принимали участия в голосовании независимо от причины, а также для собственников помещений, не являющихся членами Товарищества.

14.11. Решение Собрания может быть принято путем проведения заочного голосования (при условии несостоявшегося очного голосования) – передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Собрания в многоквартирном доме, в письменной форме либо посредством использования электронной/информационной системы по вопросам, поставленным на голосование. Бланки голосований вручаются каждому члену Товарищества под роспись, направляются заказным письмом или подлежат размещению в электронной/информационной государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства. Принявшие участие в общем собрании члены Товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются членами Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема. В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны: сведения о лице, участвующем в голосовании; сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании; решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

Голосование по вопросам повестки дня Собрания, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, либо использования электронной/информационной системы, если членами Товарищества принято решение об использовании такой системы.

При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества, использования электронной/информационной системы по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании членом Товарищества оставлен (выбран – при голосовании посредством использования электронной/информационной системы) только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

14.12. Собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

14.13. Решения, принятые Собранием, а также итоги голосования доводятся до собственников помещений в данном доме и членов, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном Собранием и доступном для всех собственников помещений в данном доме не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятые по результатам голосования с использованием электронной/информационной системы, по вопросам, поставленным на голосование, автоматически формируются в форме протокола и размещаются в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) в течение одного часа после окончания такого голосования.

14.14. Протоколы Собраний и решения членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, сформированные с использованием электронной/информационной системы общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, электронные образцы решений собственников помещений в многоквартирном доме по поставленным на голосование вопросам, переданные администратору общего собрания, хранятся в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).

14.15. Член Товарищества вправе обжаловать решение, принятое Собранием с нарушением требований установленных Жилищным кодексом Российской Федерации в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы.

14.1. Для решения вопросов, относящихся к владению, пользованию и распоряжению общим имуществом многоквартирного дома собирается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Порядок созыва, ведения и принятия решений общим собранием собственников помещений МКД определяется Жилищным кодексом РФ.

15. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

15.1. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему Собранию. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества избирает из своего состава Председателя Правления, являющегося единоличным исполнительным органом Товарищества.

15.2. 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 Собрания.

15.3. Правление Товарищества избирается из членов Товарищества Собранием на срок 2 (Два) года. После окончания данного срока Правление сохраняет свои полномочия до ближайшего общего собрания членов Товарищества, но не более чем на 3 (три) календарных месяца.

Численный состав членов Правления Товарищества устанавливается Собранием и не может быть менее 3 (трех) человек и не более 9 (деяти) человек.

В случае выхода члена Правления Товарищества из состава Правления Товарищества его место может занять любой желающий член Товарищества путем выдвижения своей кандидатуры в члены правления Товарищества на Собрании, в повестку дня которого входит определение нового состава правления Товарищества.

Членом Правления товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества.

Член Правления Товарищества 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.

15.4. В обязанности правления Товарищества входят:

15.4.1. Соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества.

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

15.4.3. Составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения.

15.4.4. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им.

15.4.5. Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их.

15.4.6. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

15.4.7. Ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

15.4.8. Созыв и проведение Собрания.

15.4.9. Заключение договоров по предоставлению коммунальных и прочих услуг.

15.4.10. Прием заявлений о вступлении в члены Товарищества и выходе из него.

15.4.11. Установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов.

15.4.12. Установление фактов причинения вреда имуществу собственников.

15.4.13. Хранение проектной (в случае ее наличия и/или передачи от предыдущей управляющей организации или застройщика), технической, а также исполнительной и иной документации на

многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством.

15.4.14. Выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий.

15.4.15. Рассмотрение заявлений и жалоб собственников помещений.

15.4.16. Разработка и вынесение на утверждение Собрания: перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества; перечней дополнительных работ; расчет стоимости работ.

15.4.17. Расчет размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов Товарищества.

15.4.18. Осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

15.4.19. Организация приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

15.4.20. Осуществление проверки технического состояния общего имущества.

15.4.21. Реализация мероприятий по ресурсоснабжению.

15.4.22. Передача технической, бухгалтерской и иной документации на дом, а также учредительных и иных документов Товарищества новому правлению. В случае ликвидации Товарищества и (или) изменения способа управления многоквартирным домом техническая, бухгалтерская и иная документация на дом передается ликвидационной комиссии или выбранной управляющей организации. Учредительные и иные документы Товарищества передаются ликвидационной комиссии или уполномоченному на общем собрании собственнику помещения.

15.4.23. Хранение следующих документов:

- Решение о создании Товарищества;
- Свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- Свидетельство о поставке Товарищества на учет в налоговом органе (ИНН Товарищества);
- Устав Товарищества, изменения и дополнения, внесенные в Устав Товарищества;
- Документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, находящееся на его балансе;
- Документы бухгалтерского учета и финансовой отчетности;
- Протоколы общих собраний Товарищества;
- Протоколы заседаний и решений Правления Товарищества;
- Протоколы и заключения ревизионной комиссии Товарищества;
- Письменные решения членов Товарищества;
- Заключение аудиторской организации;
- Техническая документация на многоквартирный дом;
- Иные документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации, в течение сроков, установленных законодательством о раскрытии информации.

15.4.24. Выполнение иных вытекающих из настоящего Устава Товарищества обязанностей.

15.5. Заседания Правления Товарищества созывается его председателем. Регулярные заседания Правления Товарищества проводятся не реже одного раза в квартал и созываются председателем Правления Товарищества в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления Товарищества.

Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления Товарищества.

15.6. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления Товарищества.

15.7. Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются председателем Правления Товарищества, секретарем заседания Правления Товарищества или всеми присутствующими членами Правления Товарищества.

15.8. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной в установленном настоящим Уставом порядке сметой расходов Товарищества.

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

15.10. Члены Правления и председатель Правления Товарищества несут перед Товариществом ответственность за причинение своими действиями или бездействием Товариществу убытков. При этом не несут ответственности члены правления, голосовавшие против решения правления, которое повлекло за собой причинение убытков Товариществу, или не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу.

15.11. По решению Собрания полномочия Правления Товарищества могут быть досрочно прекращены в случаях грубого нарушения ими своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел или при наличии иных серьезных оснований.

16. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

16.1. Председатель Правления избирается Правлением Товарищества из числа членов Правления сроком на 2 (два) года. После окончания данного срока Председатель сохраняет свои полномочия до ближайшего общего собрания членов Правления, но не более чем на 3 (три) календарных месяца.

16.1.1. Председатель Правления осуществляет следующие действия:

16.1.2. Обеспечивает выполнение решений Собрания, Правления, руководит текущей деятельностью Товарищества, издает приказы, дает указания и распоряжения, которые обязательны для исполнения всеми должностными лицами Товарищества;

16.1.3. Организует работу Правления;

16.1.4. Готовит для рассмотрения Правлением с последующим утверждением Собранием проекты внутренних документов Товарищества (Правил внутреннего трудового распорядка, Положения об оплате труда работников Товарищества, Регламента Собраний, Регламента работы правления, Порядка принятия им решений, Регламента работы образованных Правлением комиссий, Положение о вознаграждении председателя правления Товарищества и др.);

16.1.5. В пределах своей компетенции действует от имени Товарищества без доверенности, подписывает платежные и другие финансовые документы, договоры, в том числе договор управления, на содержание и ремонт общего имущества, на поставку коммунальных ресурсов, на оказание коммунальных услуг, других видов услуг, открывает и закрывает счета в банках;

16.1.6. Совершает сделки от имени Товарищества, одобренные Правлением или общим собранием членов Товарищества, в том числе заключает договоры о приобретении недвижимого имущества;

16.1.7. Контролирует своевременность и полноту оплаты налогов;

16.1.8. Представляет интересы Товарищества в суде, арбитражном суде, в органах власти и управления, а также в отношениях с физическими и юридическими лицами (третьими лицами);

16.1.9. Выдает от имени Товарищества доверенности, не требующие нотариального заверения;

16.1.10. Рассматривает предложения и заявления членов Товарищества;

16.1.11. Определяет компетенцию заместителя Председателя правления, выбранного из членов правления Товарищества (при необходимости наличия такой должности);

16.1.12. Осуществляет иные полномочия, не входящие в компетенцию Собрания и правления.

16.1.13. Обладает правом премирования работников ТСЖ за добросовестное исполнение трудовых обязанностей.

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

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

16.2. Председатель Правления может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей Собранием или Правлением в случае, если при осуществлении прав и исполнении обязанностей он будет действовать в ущерб Товариществу или с нарушением законодательства.

16.3. Председатель Правления Товарищества имеет право назначить своего заместителя из числа членов правления. Полномочия председателя Правления могут быть переданы его заместителю на основании простой письменной доверенности.

17. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

17.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества на срок не более чем 2 (Два) года. Количественный состав ревизионной комиссии определяет общее собрание членов Товарищества.

17.2. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества.

17.3. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

17.4. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

17.4.1. Проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества.

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

17.4.3. 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.

17.4.4. Отчитывается перед общим собранием Товарищества о своей деятельности.

17.4.5. Контролирует деятельность правления Товарищества и его председателя.

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

17.4.7. Проверяет использование средств Товарищества по назначению

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

17.4.9. Проверяет полноту и своевременность уплаты Товариществом налогов.

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

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

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

17.5. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только Собранию.

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

17.7. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества обязана:

17.7.1. Проверять выполнение Правлением Товарищества и председателем правления решений общих собраний членов Товарищества, Правления, законность совершенных Правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояния имущества Товарищества.

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

17.7.3. Информировать Правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на общем собрании членов Товарищества.

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

17.9. По решению общего собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, кроме ревизионной комиссии (ревизор), может быть приглашен сторонний аудитор, вступивший в саморегулируемое профессиональное аудиторское объединение (саморегулируемую организацию аудиторов).

18. ВЕДЕНИЕ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВА В ТОВАРИЩЕСТВЕ

18.1. Протоколы Собраний подписываются председателем и секретарем таких собраний, данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах в течение срока, предусмотренного действующим законодательством.

18.2. В случае принятия решения о голосовании в форме опроса (заочного голосования) постоянному хранению подлежат протоколы Собраний с листами голосования, письменные решения членов Товарищества, электронные образцы указанных документов при использовании электронной/информационной системы.

18.3. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества оформляются в письменной форме, подписываются председателем правления Товарищества или его заместителем, председателем ревизионной комиссии (ревизором) соответственно. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

18.4. Копии протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию.

19. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

19.1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме за исключением случаев, установленных законом, в размере, установленном на уровне субъекта федерации либо в большем размере, если такое решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

19.2. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, при условии отсутствия задолженности по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

19.3. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

20. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

20.1. Реорганизация Товарищества (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

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

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

20.5. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а архив и документы

Товарищества передаются в установленном порядке в государственный архив по территориальности.

21. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

21.1. Настоящий Устав Товарищества утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты его государственной регистрации.

21.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания членов Товарищества. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации.

21.3. По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящего Устава, но прямо или косвенно вытекающим из характера деятельности Товарищества, его отношений с членами Товарищества и третьими лицами, и могущими иметь принципиальное значение для Товарищества и/или членов с точки зрения необходимости защиты их имущественных и моральных охраняемых законом прав и интересов Товарищество и члены его будут руководствоваться положениями Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ и иными законодательными актами Российской Федерации, регуливающими гражданские и жилищные правоотношения.

В случае внесения изменений в Жилищный Кодекс, Гражданский Кодекс и иные нормативно-правовые акты, которыми руководствуется товарищество в рамках своей финансово-хозяйственной деятельности, Товарищество обязано руководствоваться измененными редакциями нормативно-правовых актов.

При этом дополнительно вносить изменения в учредительные документы Товарищества не требуется.

21.4. Настоящий Устав составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, а второй у Товарищества.
